საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი
ბიზნეს-ინჟინერინგის ფაკულტეტი
საინჟინრო-ეკონომიკის დეპარტამენტი

ალექსანდრე სიჭინავა პაატა კოღუაშვილი
დავით ეგიაშვილი ანზორ მესხიშვილი

უძრავი ქონების ეკონომიკა

სახელმძღვანელო

დამტკიცებულია სახელმძღვანელოდ
სტუ-ის სარედაქციო-საგამომცემლო
საბჭოს მიერ. 18.01.2013, ოქმი №1

„ტექნიკური უნივერსიტეტი“
თბილისი 2013

ნაშრომში განხილულია უძრავი ქონების მართვის ეკონომიკურ-ორგანიზაციული და სამართლებრივი საკითხები. სახელმძღვანელოში გადმოცემულია უძრავი ქონების არსი, მისი ძირითადი მახასიათებლები, ჩამოყალიბების თავისებურებები და პერსპექტივები; გაანალიზებულია უძრავი ქონების მნიშვნელობა თანამედროვე ეკონომიკის განვითარებისათვის. უძრავი ქონება არის მრავალი სამეცნიერო და სასწავლო დისციპლინის შესწავლის ობიექტი. ესენია: გეოგრაფია, არქიტექტურა, სამართალი, მიწათმოწყობა, აგრონომია, ეკონომიკა, მშენებლობა, სამთო-გეოლოგია და სხვ. ფაქტობრივად, უძრავი ქონების ეკონომიკა ინტერდისციპლინური მეცნიერებაა. უძრავი ქონების ეკონომიკის შესწავლის წინაპირობას წარმოადგენს: ინფორმატიკა, სამოქალაქო სამართალი, ბუნებათსარგებლობა, ფასიანი ქაღალდების ბაზარი და საბირჟო საქმე, ლიზინგი, ეკონომიკური ანალიზი, აუდიტი, ფსიქოლოგია, ფინანსური მენეჯმენტი, ფინანსური აღრიცხვა, მარკეტინგი, საერთაშორისო ეკონომიკური ურთიერთობები, დაზღვევა, ინვესტიციები და უძრავი ქონების მართვასთან დაკავშირებული სხვა მეცნიერული დისციპლინები.

სასწავლო კურსი გათვალისწინებულია ეკონომიკისა და ბიზნესის მართვის სპეციალობის სტუდენტებისათვის, აგრეთვე უძრავი ქონების ეკონომიკით დაინტერესებული ყველა მკითხველისათვის.

რედაქტორები: გურამ ჯოლია, სრული პროფესორი
ნაუმ ტურაბელიძე, სრული პროფესორი
რეცენზენტები: სრული პროფესორი გ. ზიბზიბაძე,
სრული პროფესორი შ. ლომინაშვილი,
ასოც. პროფესორი შ. ვეშაპიძე
ასოც. პროფესორი დ. სეხნიაშვილი,

სახელმძღვანელოს გამოცემაში დახმარებისათვის
ავტორები მადლობას უძღვნიან
შპს „პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფს"

© საგამომცემლო სახლი „ტექნიკური უნივერსიტეტი", 2013
ISBN 978-9941-20-267-4
http://www.gtu.ge/publishinghouse/

Verba volant, scripta manent

სარჩევი

წინასიტყვაობა **9**

თავი I. უძრავი ქონების არსი და კლასიფიკაცია **13**
1.1 უძრავი ქონების შინაარსი 13
1.2. უძრავი ქონების ადგილი საბაზრო სისტემაში 20
1.3. უძრავი ქონების ობიექტების კლასიფიკაცია და თავისებურებები 22
1.4. უძრავი ქონების ობიექტების სასიცოცხლო ციკლი 25
1.5. უძრავი ქონება-მიწა და მისი დანიშნულება 29

თავი II. უძრავი ქონების ობიექტების ხარისხობრივი და რაოდენობრივი დახასიათება **31**
2.1. შენობებისა და ნაგებობების დაჯგუფება და აღწერა 31
2.2. მიწის ნაკვეთების სამომხმარებლო თვისებები 38

თავი III. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებები **41**
3.1. უძრავი ქონების საკუთრების სუბიექტები და ობიექტები 41
3.2. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შინაარსი 44
3.3. უძრავ ქონებაზე საკუთრების სახეობები და ფორმები 47

თავი IV. უძრავი ქონების ბაზრის ძირითადი ელემენტები **50**
4.1. უძრავი ქონების ბაზრის სისტემა, როგორც ინვესტირების სფერო 50
4.2. უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციები 58
4.3. უძრავი ქონების ბაზრის სუბიექტები 61
4.4. უძრავი ქონების ბაზრის სახეობები 69

თავი V. ხელშეკრულებების სამართლებრივი საფუძვლები უძრავი ქონების ბაზარზე **77**
5.1. უძრავ ქონების ბაზარზე ხელშეკრულებების არსი და სახეობები 77
5.2. უძრავი ქონების ობიექტებზე ხელშეკრულებების ფორმები 83

5.3. ხელშეკრულებითი ურთიერთობების პრინციპები და სტრუქტურა 84
5.4. ხელშეკრულების შესრულება და მხარეთა პასუხისმგებლობა 87
5.5. ხელშეკრულების შეცვლა და შეწყვეტა 89

თავი VI. საბინაო სფეროში უძრავ ქონებაზე ჩასატარებელი ოპერაციები 91
6.1. საწყისი დებულებები და ცნებები 91
6.2. საცხოვრებელი შენობების პრივატიზაცია 92
6.3. ბინათსარგებლობის საკითხები 99
6.4. ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება 99
6.5. საერთო სარგებლობის ეზოში განთავსებული ავტოფარეხების პრივატიზება 101
6.6. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ 102
6.7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი 106
6.8. მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემა 108

თავი VII. უძრავი ქონების გაყიდვა აუქციონზე 111
7.1. აუქციონის არსი 111
7.2. სახელმწიფო ქონების განკარგვისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის შესახებ 113
7.3. ელექტრონული აუქციონის ჩატარების ორგანიზება 116
7.4. ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის პირობები 120
7.5. ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესი 121
7.6. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები 124
7.7. სახელმწიფო ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის შესახებ 126
7.8. საჯარო აუქციონის ორგანიზება 128
7.9. საჯარო აუქციონში მონაწილეობის პირობები 132
7.10. საჯარო აუქციონის ჩატარების წესი 134
7.11 გარიგებათა გაფორმების წესი 135
7.12. იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების შესახებ 141

7.13. ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობის მიღება 147

თავი VIII. უძრავი ქონების იჯარა სამეწარმეო სისტემაში 152
8.1. იჯარის ცნება და ფუნქციები 152
8.2. უძრავი ქონების იჯარის პრინციპები 155
8.3. უძრავი ქონების იჯარის სახეობები და ფორმები 159
8.4 უძრავი ქონების იჯარის ეკონომიკური მექანიზმი 162
8.5. საიჯარო გადასახადების სახეობები და ფორმები 167
8.6 უძრავი ქონების იჯარის სამართლებრივი საფუძვლები 168
8.7. უძრავი ქონების მოიჯარეთა უფლება-მოვალეობები 180
8.8. მხარეთა ვალდებულებები ხელშეკრულების შეწყვეტის ან შეცვლის შემთხვევაში 184
8.9. უძრავი ქონების იჯარის უფლების გაყიდვა 187
8.10 იჯარა, როგორც საწარმოთა განსახელმწიფოებრიობისა და პრივატიზაციის ფორმა 192
8.11. იჯარით გაცემული სანარმოს გამოსყიდვა 197
8.12. უძრავი ქონების ცალკეული სახეობების იჯარის თავისებურებები 204
8.13 მინის ნაკვეთების იჯარა 221

თავი IX. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მისი მართვა 231
9.1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მისი მართვა 231
9.2. საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე 232
9.3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია 233
9.4. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია 234
9.5. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია 235
9.6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის გამონაკლისი შემთხვევები 237
9.7. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთის რეგისტრაციის საკითხები 238

თავი X. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (ურბანული) მიწის მესაკუთრეობა 239
10.1. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზაცია 239
10.2. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის ფორმები 242
10.3. ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის მართველობაში შემავალი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა 243
10.4. ურბანული მიწის რეგისტრაცის საკითხი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შექმნამდე 244
10.5. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები და მათი თავისებურებანი 245
10.6. მიწის/უძრავი ქონების ექსპროპრიაცია 251
10.7. მიწის დანიშნულების შეცვლა 258

თავი XI. ტყე და ტყის მართვა 261
11.1. საქართველოს ტყის მიწა 261
11.2. სატყეო ურთიერთობის ობიექტი და სუბიექტები 263
11.3. სახელმწიფო ტყის ფონდის სარგებლობის უფლებით გადაცემა და მერქნული რესურსის საკუთრების უფლებით გაცემა 264
11.4. ტყით სარგებლობის სახეები 265
11.5. ელექტრონული აუქციონი 266
11.6. სახელმწიფო ტყის ფონდის ინსტიტუციური მართვა 266
11.7 სახელმწიფო ტყის ფონდის მიჩენილი უბნის მართვა 267
11.8. სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენა 268
11.9. ადგილობრივი ტყის ფონდი 268
11.10. ტყითსარგებლობის უფლება 269

თავი XII წიაღთა და წყლით სარგებლობა 271
12.1. წიაღი და წიაღისეული 271
12.2 წიაღით სარგებლობა 272
12.3. წიაღით სარგებლობის ეკონომიური საფუძვლები 273
12.4. საქართველოს წყლები 273

12.5. წყალდაცვითი ზოლი 275
12.6. მდინარის წყალდაცვითი ზოლი 275
12.7. სანიტარიული დაცვის ზონები. 276
12.8. წყალსარგებლობა 277

თავი XIII უძრავი ქონების (მიწის) საერთო საკუთრება 281
13.1. საერთო საკუთრება და მისი სახეები 281
13.2. საერთო საკუთრება ამხანაგობებში 282
13.3. საერთო საკუთრება საკომლო მეურნეობებში 285
13.4. საერთო (სათემო) სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა 286

თავი XIV. მიწის ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვის პირობები და წესი 288
14.1. მინაზე საკუთრების უფლების მიღება და შენყვეტა 288
14.2. სხვადასხვა კატეგორიების მინების ყიდვა-გაყიდვა 290
14.3. როგორ ვიყიდოთ მიწის ნაკვეთი და როგორ ავაშენოთ სახლი 292

თავი XV. უძრავი ქონების გადასახდი 297
15.1. გადასახადები და მისი სახეობები 297
15.2. გადასახადის გადამხდელი და აღრიცხვაზე დადგომა 297
15.3. გადასახადის ვადები და წესები 299
15.4. ფიზიკური პირის უძრავი ქონების გადასახადი 301
15.5. მიწაზე ქონების გადასახადის განაკვეთი და გადახდის წესი 303
15.6. ქონების გადასახადი თბილისში. 305
15.7. გადასახადისაგან ფიზიკური პირების განთავისუფლდების პირობები 308

თავი XVI. უძრავი ქონების იპოთეკური დაკრედიტება 311

16.1. უძრავი ნივთის იპოთეკა 311
16.2. აუქციონის ჩატარება 319
16.3 იძულებითი მართვა (სეკვესტრი) 321

თავი XVII. უძრავი ქონების მართვა 324
17.1. უძრავი ქონების მართვის არსი 324

17.2. უძრავი ქონების მართვის მიზნები და პრინციპები 326
17.3. რიელიტური (საშუამავლო) საქმიანობის ლიცენზირება 332

თავი XVIII. მიწის ურთიერთობის სახელმწიფო რეგულირება 337
18.1. მიწის ურთიერთობის რეგულირების მიზნები და ფორმები 337
18.2. მიწის სახელმწიფო რეგულირების პრინციპები 338
18.3. უძრავი ქონების – მიწის მესაკუთრის უფლებების დაცვა 340

თავი XIX. უძრავი ქონების ღირებულების შეფასება 345
19.1. უძრავი ქონების შეფასების არსი 345
19.2. უძრავი ქონების ღირებულების შეფასების პრინციპი 349
19.3. მიწის ნაკვეთების შეფასების მეთოდები. 353
19.4. შენობებისა და ფართების შეფასება 360

თავი XX. უძრავი ქონების რეგისტრირების სახელმწიფო რეგულირება 363
20.1. უძრავი ქონების რეგისტრირების საერთო მდგომარეობა 363
20.2. სახელმწიფო რეგისტრაციის ორგანოები 365
20.3. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია 372
20.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომსახურების სახეები 373
20.5 უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია 374
20.6. სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური და ვადები 375

გამოყენებული ლიტერატურა 376

წინასიტყვაობა

„ქვეყნის პროგრესისა და მისი გავლენის მოსაპოვებლად აუცილებელია, რომ უძრავი ქონების ეკონომიკა საბოლოოდ იძლეოდეს დადებით და არა უარყოფით შედეგებს. ის ქვეყნები, რომელთა უძრავი ქონება წამგებიანი ხდება, არა მხოლოდ ეკონომიკურად ზარალდება, არამედ პოლიტიკური დაცემისა და მონობისაკენ მიექანება....„

ნიკო ნიკოლაძე, ფოთი, 1908 წელი

თანამედროვე პირობებში ახალი ეკონომიკური გარემოს ფორმირება და შესწავლა, მათი ძირითადი ელემენტების წარმოქმნა დღეს ხდება. პირველ რიგში, ეს ეხება უძრავი ქონების სისტემის შესწავლას, რომლის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულია ადამიანთა სიცოცხლე და საქმიანობა ბიზნესის ნებისმიერ სფეროში.

უძრავი ქონების ცნება საქართველოში თითქმის არაა გამოკვლეული, თუმცა მისი მნიშვნელობა საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისათვის დიდია. საქმე ისაა, რომ სწორედ უძრავი ქონება წარმოადგენს საბაზრო ურთიერთობების ცენტრალურ, საკვანძო ურთიერთობას. უძრავი ქონების ობიექტები კაპიტალია, რომელსაც მოაქვს მოგება.

უძრავი ქონება – ესაა ქვეყნის ეროვნული სიმდიდრის საფუძველი, რომელსაც აქვს მასობრივი, ეროვნული ხასიათი. უძრავი ქონების ეკონომიკის შესწავლა აუცილებელია, როგორც წარმატებული სამეწარმეო საქმიანობისათვის ბიზნესის სხვადასხვა სფეროში, ასევე ნებისმიერი ოჯახის ყოფა-ცხოვრებაში და ცალკე აღებული მოქალაქეებისათვის. უძრავი ქონების საკუთრება თავისუფლების, დამოუკიდებლობისა და ადამიანთა ღირსეული თანაარსებობის უპირველესი მაჩვენებელია.

„უძრავი ქონების ეკონომიკის“ კურსი ზოგად პროფილური

ეკონომიკური დისციპლინაა, რომელიც საჭიროა შესაბამისი კადრების მოსამზადებლად, რომლებიც დღეისათვის, საერთოდ არ მზადდება. ქართული საგანმანათლებლო სისტემა ამ მიმართულებით ჩამორჩება მსოფლიოს წამყვან უნივერსიტეტებს.

კურსის მიზანია უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირების თეორიისა და პრაქტიკის შესწავლა, როგორც სამეწარმეო საქმიანობის სფეროს უმნიშვნელოვანესი დარგისა. უძრავი ქონების ობიექტები, ერთი მხრივ, გამოდიან სტაბილური ბიზნესის გარანტად, ისინი ინარჩუნებენ და ზრდიან კაპიტალის ღირებულებას, ხოლო, მეორე მხრივ, აქვს უდიდესი მნიშვნელობა საზოგადოებრივი ცნობიერების ჩამოყალიბებისათვის. სწორედ უძრავი ქონების ბაზარი უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთების გადასვლას ეფექტური მესაკუთრეების ხელში და დიდ როლს ასრულებს ქვეყანაში საშუალო ფენის წარმოშობასა და განმტკიცებაში.

კურსის საგანია უძრავი ქონების ეკონომიკური, ორგანიზაციული და სამართლებრივი ურთიერთობების სისტემის ჩამოყალიბება. იგი დაფუძნებულია მოქმედ საკანონმდებლო და ნორმატიულ აქტებზე, რომლებიც არეგულირებენ უძრავი ქონების სხვადასხვა ობიექტებს და ატარებენ მათზე სამოქალაქო – სამართლებრივ გარიგებებს სასურველი კომერციული ან სოციალური შედეგების მისაღებად.

შესწავლის ობიექტია უძრავი ქონების ბაზარი, მისი სახეები და სეგმენტები, გარიგებების პრაქტიკული რეალიზაციის ნაწილი და უძრავი ქონების ობიექტების მართვა არსებულ სამართლებრივ სივრცეში. იგი მოიცავს უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციებს, საბაზრო საფუძვლებს, მეთოდურ და ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ტექნოლოგიებს მიწის ნაკვეთებზე სხვადასხვა გარიგებების განხორციელებისას, საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ შენობებზე, ტყის, წყლის,

წიაღის ფონდის ნაკვეთებსა და სხვა ობიექტებზე.

მოცემული კურსის შესწავლის შემდეგ სტუდენტებს ან დაინტერესებულ პირებს ეცოდინებათ ისეთი საკითხები, როგორიცაა: უძრავი ქონების არსი, ფუნქციები, შინაარსი და ბაზრის ორგანიზება, უძრავი ქონების ობიექტების სხვადასხვა გარიგებების, ხელშეკრულების დადებისა და გადაწყვეტის წესები, ელიტური კომპანიების მუშაობის პრაქტიკა; თანამედროვე კანონმდებლობა, მეთოდური, ნორმატიული და სხვა სამართლებრივი დოკუმენტები, რომლებიც აწესებენ რეგლამენტებს უძრავი ქონების ბაზარზე; უძრავი ქონების სხვადასხვა ობიექტების საბაზრო ღირებულების შეფასების მეთოდები, ხელშეკრულების სწორად გაფორმება, მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენა, დოკუმენტების გაფორმება; ეთიკური და სამართლებრივი ნორმები, რომლებიც არეგულირებენ ურთიერთობებს ადამიანებს შორის, ადამიანსა და საზოგადოებას შორის, ადამიანსა და გარე სამყაროს შორის, უძრავი ქონების ობიექტების მართვის სხვადასხვა ვარიანტების შემუშავება, უძრავი ქონების (მიწის) რეგისტრაციის, მიწის სერვიტუტის, უზურფუქტის, აღნაგობისა და სხვა საკითხები.

მოცემული კურსის ძირითად მეთოდად გვევლინება საექსპერტო-ანალიტიკური, სტატისტიკური, საანგარიშო-კონსტრუქციული და სამართლებრივი რეგულირება, ე.ი. ფორმების ერთობლიობა, მართვის ხერხებისა და საშუალებების გამოყენება სუბიექტებს შორის ურთიერთობების დამყარებისას. სამოქალაქო-სამართლებრივი რეგულირების მეთოდისათვის დამახასიათებელია მაჩვენებლები: სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეთა იურიდიული თანასწორობა; ქმედებების სხვადასხვა ვარიანტების შერჩევისა და მისი კანონის ფარგლებში მოქცევა; სამოქალაქო უფლებების დაცვა მისი აღიარების გზით, უწინდელი მდგომარეობის აღდგენა, მოვალეობის შესრულების დაძალება ნატურაში, წაგების აღიარება და სხვ.

უძრავი ქონების ეკონომიკის კურსის შესწავლით სტუდენტი ან ნებისმიერი დაინტერესებული პირი დაეუფლება ცოდნას, რომელსაც აქვს ფუნდამენტური მნიშვნელობა ეკონომისტის ან იურისტის ფართო პროფილით მომზადებისათვის; აითვისებს ეკონომიკურ და სამართლებრივ კატეგორიებს, რომლებიც აუცილებელია სხვა ფინანსურ-ეკონომიკური დისციპლინების შეწავლისათვის და ინვესტირების სფეროში პრაქტიკული საქმიანობისათვის. ჩამოუყალიბდება მეცნიერული და პრაქტიკული მსოფლმხედველობა, ეკონომიკური და სამართლებრივი კულტურა, უძრავი ქონების ბაზარზე სწორი გადაწყვეტილების მიღების უნარ-ჩვევები.

თავი I. უძრავი ქონების არსი და კლასიფიკაცია

1.1 უძრავი ქონების შინაარსი

ტერმინი „უძრავი ქონება" გვხვდება ყოველდღიურ ცხოვრებაში, როგორც თვითმყოფადი. სინამდვილეში უძრავი ქონების ზოგადი არსი სულაც არ ემთხვევა უძრავი ქონების იურიდიულ არსს, რომელიც ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებასთან ერთად იცვლება. საბაზრო ეკონომიკის განვითარება უფრო ამყარებს უძრავი ქონების არსებობის მნიშვნელობას საზოგადოებაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით ქონება არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს არ არის აკრძალული კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს. ნივთი შეიძლება იყოს უძრავი და მოძრავი. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

უძრავ ნივთს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობობანი, რომლებიც მყარად დგანან მიწაზე. ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი) ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-

ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებით სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებით შეიძლება განისაზღვროს.

უძრავი ქონების არსი შედგება სამი აუცილებელი ელემენტისაგან: ა) სახელწოდება – ტერმინი, რომელიც ობიექტზეა მიბმული, ამ შემთხვევაში ესაა „უძრავი ქონება"; ბ) შინაარსი – განმასხვავებელი ერთობლიობა, რომლის საფუძველია უძრავი ქონების ძირითადი თავისებურებები; გ) მოცულობა – საგანთა მრავალფეროვნება (კლასი), რომლებიც ასახულია კატეგორიაში „უძრავი ქონება" – შენობები, ნაგებობები და სხვ.

ზოგადად, უძრავ ქონებაში შედის: ა) მიწის ნაკვეთები; ბ) წიაღისეული; გ) წყლის რესურსები; დ) ყველაფერი ის, რაც მყარადაა მიბმული მიწაზე; ტყეები; მრავალწლიანი ნარგავები; შენობები; ნაგებობები; ე) უძრავ ქონებასთან მიახლოებული ქონება, როგორიცაა: საჰაერო და საზღვაო ხომალდები; შიდა წყლებში ქვეყნის შიგნით მოცურავე გემები, კოსმოსური ობიექტები;

უძრავი ქონების თეორიასა და პრაქტიკაში აუცილებელია ერთმანეთისაგან განვასხვავოთ როგორც მატერიალური ობიექტები, ასევე ეკონომიკურ-სამართლებრივი და სოციალური ურთიერთობები, რომლებიც უზრუნველყოფენ მათი ფლობის წესს და მათზე სამართლებრივი დამოკიდებულების სიმყარეს. უძრავი ქონების ფიზიკურ, ეკონომიკურ-სამართლებრივ და სოციალური ურთიერთობების კომპლექსს მიეკუთვნება:

1. ფიზიკური ობიექტი: ა) ადგილმდებარეობა; ბ) მოცულობის ფართობი და საზღვრები; გ) მოცულობა (სიმაღლე, სიგანე, ფართობი); დ) ფორმა; ე) ლანდშაფტი; ვ) წიაღისეული; ზ) მიწის ტიპები; თ) ფიზიკური დახასიათება; ი) შიდა სამყარო.

2. ეკონომიკური ურთიერთობების ობიექტები: ა) საქონელი; ბ) კაპიტალის შიდა ფორმა; გ) სარგებლობა; დ) შემოსავლიანობა;

ვ) ლიკვიდურობა; 3) ფინანსური აქტივი; ზ) ღირებულება; თ) ფასი; ი) გადასახადები; კ) ინვესტირება; ლ) მოთხოვნა და მიწოდება.

3. სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი: ა) საკუთრების უფლება; ბ) სამემკვიდრეო ფლობის უფლება; გ) მუდმივი სარგებლობის უფლება; დ) სამეურნეო საქმიანობის უფლება; ე) ოპერატიული მართვის უფლება; ვ) ტრასტი; ზ) გირაოს, იჯარის, მშენებლობის ნებართვა; თ) სერვიტუტი; ი) მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენობის მეპატრონის უფლებები ამ ნაკვეთზე; კ) საწარმოს მართვის სოციალური – „ოქროს აქცია" – უფლება; ლ) უზუფრუქტი, მ) აღნაგობა, ნ) აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, ო) ქირავნობა, ქვექირავნობა, პ) თხოვება, ჟ) ლიზინგი, რ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული უფლებები და სხვა სამართლებრივი უფლებები.

4. მიწა, როგორც ზოგადი სოციალური ურთიერთობების ობიექტები არის: ა) ყველა თაობის ადამიანების ცხოვრების ადგილი; ბ) ადამიანების ცხოვრების პირობები; გ) აღუდგენელი ბუნებრივი რესურსი; დ) სხვა ობიექტის განთავსების სივრცე; ე) დაცულია ყველა ადამიანის კეთილდღეობისათვის; ვ) თავისუფლებისა და დამოუკიდებლობის საფუძველი; ზ) ფლობის პრესტიჟულობა; თ) სიამაყისა და დიდების საფუძველი; ი) მრავალფუნქციური დანიშნულება; კ) საზოგადოებაში საშუალო ფენის წარმოშობის პირობა.

რეალურად უძრავი ქონების ნებისმიერი ობიექტი არსებობს ფიზიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ და სამართლებრივ ურთიერთობაში. თითოეული მათგანი შეიძლება გამოვიდეს ძირითადი სახით, გამომდინარე ცხოვრებისეული სიტუაციიდან, მიზეზებისა და ანალიზის სტადიიდან.

გეოგრაფიული კონცეფცია განსაზღვრავს უძრავი ქონების ფიზიკურ და ტექნიკურ დახასიათებას: მშენებლობის კონსტრუქციები და მასალები, მოცულობა, ადგილმდებარეობა,

კლიმატი, ნიადაგის ნაყოფიერება, გაუმჯობესება, გარესამყარო და სხვა პარამეტრები. უძრავი ქონების ყველა ობიექტი იმყოფება ფიზიკური, ქიმიური, ბიოლოგიური, ტექნოლოგიური და სხვა პროცესების ზემოქმედების ქვეშ. ამის შედეგად მუდმივად იცვლება მათი სამომხმარებლო ხარისხი და ფუნქციური გამოყენება, რომელთა მდგომარეობა გაითვალისწინება გარიგების პროცესში, ქონების ფლობის ან გამოყენების დროს.

ეკონომიკური კონცეფცია უძრავ ქონებას განიხილავს, როგორც ინვესტირების ეფექტურ ობიექტსა და შემოსავლის გენერირების საიმედო ინსტრუმენტს. უძრავი ქონების ძირითადი ეკონომიკური ელემენტებია ღირებულება და ფასი, რომელიც პირველად წარმოიშობა მისი სარგებლობიდან, სხვადასხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილების შესაძლებლობიდან და ადამიანთა ინტერესებიდან. უძრავი ქონების მფლობელთა მიერ გადახდილი გადასახადებისაგან იქმნება მუნიციპალური ბიუჯეტები და ხდება სოციალური პროგრამების რეალიზება.

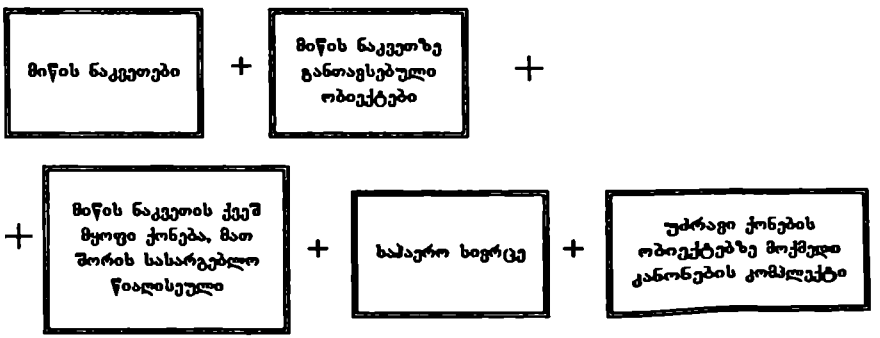
იურიდიულ დონეზე უძრავი ქონება არის საზოგადოებრივი და კერძო სამართლის ერთობლიობა, რომელსაც აწესებს სახელმწიფო - სახელმწიფო თავისებურებისა და საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით. კერძო სამართალი შეიძლება იყოს განუყოფელი ან წილობრივი (ერთობლივი საკუთრება) და გაყოფილი, ქონების ჰორიზონტალური და ვერტიკალური განსხვავების საფუძველზე. მიწისქვეშა რესურსებად, ზედაპირზე არსებული მიწის ნაკვეთები და მათზე დამაგრებული შენობები და საჰაერო სივრცეც. საქართველოს კანონმდებლობით კერძო პირებს აქვთ უფლება თავისუფლად იყიდონ, გაყიდონ, გააქირაონ, გასცენ იჯარით და ა.შ. ანუ თავისუფლად განკარგონ თავიანთი ქონება, მაგრამ, როდესაც კერძო საკუთრება უძრავ ქონებაზე მოექცევა საზოგადოებრივი ინტერესების საწინააღმდეგოდ, მაშინ შესაძლოა, ის გავიდეს

კერძო სამართლის იურისდიქციიდან. მაგ., შეიძლება ჩამოერთვას მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთი, თუ ის სახელმწიფო ინტერესებისათვის საჭიროა და სხვ.

უძრავი ქონების სოციალური როლი მოიცავს ფიზიოლოგიური, ფსიქოლოგიური, ინტელექტუალური და სხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას, რაც სჭირდება ადამიანს გადარჩენისა და ღირსეული ცხოვრებისათვის. უძრავი ქონების ფლობა საზოგადოებრივ აზროვნებაში პრესტიჟულია და აუცილებელია საშუალო ცივილიზებული სოციალური ფენის ფორმებისათვის.

უძრავი ქონების არსი საერთაშორისო პრაქტიკაში შეიძლება წარმოვიდგინოთ ხუთი ბლოკის სახით, ოთხი მათგანი გამოხატავს ფიზიკურ შემადგენლობას, ხოლო მეხუთე კი – იურიდიულ შინაარსს. სქემის სახით შეიძლება შემდეგნაირად წამოვადგინოთ.

იხ. (სქემა 1)



ცალკეულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ითვლება მიწისა და მისი შემადგენელი ნაწილების მესაკუთრედ. ესენია: ბუნებრივი რესურსები მინერალების სახით, რომლებიც განთავსებულია ნაკვეთის ქვეშ და ნაკვეთის ზემოთ მდებარე საჰაერო სივრცე, მაგრამ მესაკუთრეს აქვს უფლება, ფლობდეს ისეთ მოცულობას საჰაერო სივრცეს, რომელიც მას შეუძლია ჭკვიანად გამოიყენოს კანონით მინიჭებული უფლებებით. მას არა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მისი მიწის ზევით მდებარე საჰაერო სივრცეში სახელმწიფო სანავიგაციო საქმიანობას. მაგალითად, აშშ-ში მთელ რიგ რაიონებში მიწის ქვეშ განთავსებული სიმდიდრე ეკუთვნის მიწის მესაკუთრეს. სამაგიეროდ უძრავი ქონების მფლობელს აქვს მზის სხივის უფასო მიღების უფლება. საქართველოში წიაღი სახელმწიფო საკუთრებაა. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ თუ ფარულად ხელყოფს წიაღზე სახელმწიფო საკუთრების უფლებას. მიწაზე საკუთრების უფლება არ ნიშნავს და არ იძლევა წიაღზე საკუთრების უფლებას.

უძრავი ქონების ცალკეულ ობიექტს და ყველა ერთად აღებულს გააჩნია არსებითი წარმოშობის ნიშნები, რომელიც მათ განასხვავებს მოძრავი ნივთებისაგან, ასევე გარეგნული ნიშნები, რომლებიც განსაზღვრავს ობიექტებისთვის დამახასიათებელ თავისებურებებს ერთგვაროვანი ობიექტებისათვის.

უძრავი ქონების ძირითადი ფუნდამენტური თავისებურებებია – უძრაობა და მატერიალურობა ანუ მოხმარებადობა, რაზედაც ვლინდება ყველა დანარჩენი ნიშნები.

არსებობს უძრავ და მოძრავ ქონებას შორის სასაზღვრო გაგება (ურთიერთობა). საზღვარგარეთ ასეთს წარმოადგენს ფიქსირებული და „ჩეტლური". ფიქჩერსული – ესაა მოძრავი საგნები, რომლებიც დამაგრებულია მიწაზე, რომლებიც განთავსებულია შენობებსა და ნაგებობებზე, ისინი გახდნენ უძრავი ქონების განუყოფელი ნაწილები (მაგ., გათბობის და

წყლის გაყვანილობის სისტემები, ელექტროგაყვანილობა, ლიფტი და სხვ.). „ჩეტლი“ – ესაა უფლებებისა და ინტერესების ნაკრები. ესაა იჯარის უფლება, სამეურნეო საქმიანობის, პრივატიზებული საწარმოს მართვაში მონაწილეობის სპეციალური უფლება.

უძრავ ქონებასა და მოძრავ ქონებას შორის განსხვავების დანახვა პრაქტიკაში რთულია, რადგან უძრავი ქონების ზოგიერთი სახეობა შეიძლება გახდეს მოძრავი. მაგალითად, ნათესი მიწაზე – არის უძრავი, მაგრამ იქიდან აღებული მოსავალი მოძრავია.

უძრავი ქონებისა და მოძრავი ქონების განცალკევება სხვადასხვა ქვეყანაში ხდება სხვადასხვანაირად. ასე მაგალითად, საფრანგეთში უძრავ ქონებად ითვლება მიწის ნაკვეთზე დამაგრებული ყველა საგანი – სასოფლო-სამეურნეო მანქანები და მოწყობილობები და სხვა, ხოლო აშშ-ში მიწა და, რაც მთავარია, მიწის თავზე მდებარე საჰაერო სივრცე.

უძრავ ქონებაზე ან კერძო საკუთრებაზე „მოსაზღვრე“ საგნების მისაკუთრებისას უნდა გავითვალისწინოთ სამი ფაქტორი: ა) უძრავი ქონების ობიექტთან კავშირის ხასიათი: პირადი საგნები შეიძლება ადვილად, დანაკარგის გარეშე გადავაადგილოთ; ბ) მხარეების განზრახვა, რომელიც საგნების კავშირის ტიპს განსაზღვრავს უძრავ ქონებსთან; გ) საგნის ღირებულება – დიდი ხნის ხმარების შემდეგ უძრავი ქონება კარგავს ღირებულებას, განიცდის ცვეთას.

მსგავსი ტერმინები „უძრავი ქონება“, „უძრავი ნივთები“ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს კონტექსტიდან გამომდინარე ეკონომიკური, სამართლებრივი და გეოგრაფიული (ფიზიკური) ურთიერთობების გამოსახატავად. რა თქმა უნდა, უძრავი ქონება შეიძლება წარმოვიდგინოთ, როგორც ფიზიკურ ობიექტს + უფლება მასზე + ღირებულება და შემოსავალი. აშშ-ში გამოიყენება კიდევ ერთი ტერმინი „უძრავი საკუთრება“

– ესაა ფლობის უფლება, რომელიც გადადის უძრავ ქონებასთან ერთად.

საქართველოში მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ. თუ ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ერთობლივად ფლობს, ისინი ითვლებიან თანამფლობელებად. მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

1.2. უძრავი ქონების ადგილი საბაზრო სისტემაში

უძრავ ქონებას ცენტრალური ადგილი უკავია საბაზრო სისტემაში. იგი ასრულებს ორ ძირითად ფუნქციას: წარმოების საშუალება და პირადი მოხმარების საგნები ცხოვრებისათვის, დასვენებისთვის, კულტურული ყოფისათვის და ა.შ. უძრავი ქონების სუბიექტთან მჭიდროდაა დაკავშირებული სახელმწიფოს მიერ ცხოვრების მატერიალური წარმოების სხვადასხვა სფეროს ეკონომიკური და სამართლებრივი რეგულირება.

უძრავი ქონების ძირითადი საბაზისო ობიექტია მიწა, რომელსაც აქვს მრავალფუნქციური დანიშნულება. ადამიანის ნებისაგან დამოუკიდებლად არსებობს ბუნებრივი ობიექტი მიწა. მთელი პლანეტა მიწაა, რომელიც ასრულებს უმნიშვნელოვანეს ეკოლოგიურ ფუნქციას. ამავდროულად მიწა ესაა ნიადაგი, დედამიწის ზედა ფენა – მეურნეობრიობის ობიექტი და, მაშასადამე, გამოხატავს ეკონომიკურ ურთიერთობებს. მიწის სოციალური როლი მდგომარეობს იმაში, რომ იგი ადამიანების საცხოვრებელი ადგილია და ქმნის ადამიანების ცხოვრების პირობებს. და ბოლოს, მიწა, როგორც სახელმწიფოს ტერიტორია, განსაზღვრავს მის პოლიტიკურ

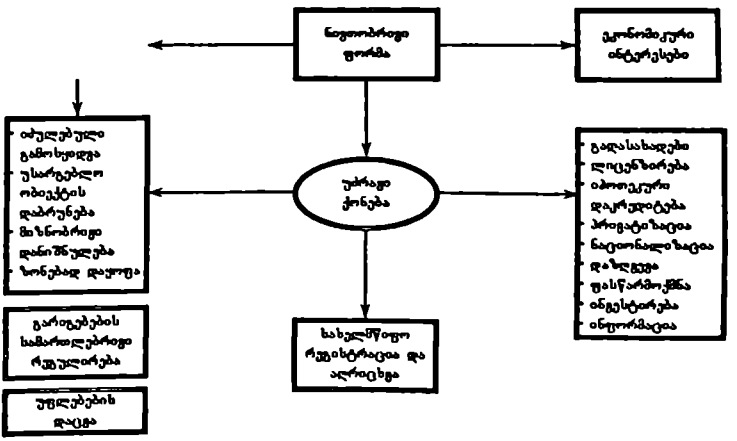
ფუნქციას. ამიტომ მიწის ნაკვეთზე გარიგებები რეგულირდება არა მარტო კონსტიტუციით, არამედ მიწის კანონებით, ასევე, სამოქალაქო სამართლით, ეკოლოგიური და სხვა სამეცნიერო კანონმდებლობით.

მიწა, როგორც ამოუწურავი რესურსი, ხასიათდება მრავალფუნქციურობით, აქვს განსაკუთრებული იურიდიული სტატუსი. მიწით სარგებლობა, განასაკუთრებით ყიდვა-გაყიდვა, არის სპეციფიკური და რთული საქმე.

მიწის ბაზარი, როგორც მიწების მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური მეთოდები კანონიერი გადანაწილების საშუალება, რეგულირდება უამრავი შეზღუდვებითა და ნორმებით, ექცევა სამართლებრივი ქმედებების ქვეშ.

უძრავი ქონება ექცევა ეკონომიკური პროცესების რთულ გადახლართვაში, კერძო და საზოგადოებრივ ინტერესებში, ადმინისტრაციული ნორმებსა და წესებში. სქემატურად შეიძლება ეს პროცესი შემდეგნაირად გამოვსახოთ:

სქემა 2. უძრავი ქონება, როგორც ეკონომიკური და სახელმწიფო ინტერესების ობიექტი



1.3. უძრავი ქონების ობიექტების კლასიფიკაცია და თავისებურებები

კლასიფიკაცია – ეს არის უძრავი ქონების უამრავი ობიექტების დაყოფა ქვესახეობებად მსგავსების ან განმასხვავებელი ნიშნებისა და მეთოდების მიხედვით. იგი ამარტივებს უძრავი ქონების შესწავლის პროცესს, საშუალებას გვაძლევს სწრაფად ვიპოვოთ შიდა თავისებურებები (კანონზომიერებები), რომლებიც განსაზღვრავენ მის სამომხმარებლო და საბაზრო თავისებურებებს. კლასიფიკაციის ობიექტად გვევლინება შესასწავლი უმრავლესობის ელემენტები (შენობები, ნაგებობები და ა.შ.). კლასიფიკაციის ნიშნებს წარმოადგენს ობიექტების უფრო არსებითი და პრაქტიკული თვისებები და მახასიათებლები, რომლებიც მათი დაჯგუფების და დაყოფის საშუალებას იძლევა.

კლასიფიკაციის იერარქიული მეთოდი ესაა უძრავი ქონების ობიექტების თანმიმდევრული დაყოფა ურთიერთდაქვემდებარებულ ჯგუფებად. კლასიფიკაციის თითოეულ საფეხურზე წარმოიშობა სხვადასხვა ჯგუფები. ამავე დროს, კლასიფიკაციის სიღრმე (საფეხურების რიცხვი) შეიძლება იყოს განსხვავებული და მოიცავდეს რამდენიმე საფეხურს. მაგალითად, სამრეწველო შენობები იყოფა სართულების მიხედვით – ერთი, ორი ან მრავალსართულიანი. ეს უკანასკნელი, თავის მხრივ, იყოფა განათების მიხედვით – ბუნებრივი განათება, ხელოვნური განათება და შერეული განათება და ა.შ.

კლასიფიკაციის ფასეტური მეთოდი უძრავი ქონების პარალელურ დაყოფას ითვალისწინებს. ესენია დამოუკიდებელი ქვეჯგუფები (სახეები და ქვესახეები), მას გააჩნია შემდეგი თავისებურებები:

ა) ერთი კლასიფიკაციის ერთი საფეხურის არსებობა; ბ)

მრავალი ობიექტის დაყოფა შეიძლება განხორციელდეს სხვადასხვა ნიშნებით; გ) მაღალინფორმაციული დატვირთვა.

უძრავი ქონების კლასიფიკაციის ხარისხის ზოგადი დახასიათების დროს დაყოფის ხარისხი შეიძლება განისაზღვროს შეგნებული მიზანმიმართულობის პრინციპით, რომელიც განსაზღვრავს ობიექტის მდგომარეობასა და მის საბაზრო შეფასებას.

უძრავი ქონება, როგორც საქონელი – ეს არის გარიგების ობიექტი (ყიდვა-გაყიდვის, ჩუქების და სხვ.), რომელიც აკმაყოფილებს სხვადასხვა რეალურ ან პოტენციურ მოთხოვნებს და აქვს განსაზღვრული ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მახასიათებლები, ესენია: ხარისხობრივი – სამომხმარებლო თავისებურებები, რაოდენობრივი – ღირებულებითი და ფიზიკური თვისებები და უძრავი ქონების შემადგენლობა.

უძრავი ნივთები, როგორც საქონელი, ერთდროულად მოიცავს კეთილდღეობას, რომელიც აუცილებელია მომხმარებლებისათვის, და დანახარჯებს ან ინვესტიციებს, რომელთა გარეშე მათი ფლობა ან გამოყენება პრაქტიკულად შეუძლებელია. უძრავი ქონების ეს ხარისხი ვლინდება მის სარგებლობაში, იშვიათობაში, შეზღუდულობასა და კაპიტალტევადობაში. წყალი და ნიადაგი რომ არ იყოს შეზღუდული და ამოწურვადი, ისინი იქნებოდნენ უფასო, როგორც ჰაერი. უამრავი ქონების ზოგად სამომხმარებლო ფასეულობას წარმოადგენს მისი სარგებლიანობა, ე.ი. უძრავი ქონების გამოყენება განსაზღვრული ეკონომიკური ფუნქციის შესასრულებლად (მოსავლის მოსაყვანად, სამრეწველო საქონლის გამოსაშვებად) ან პირადი მოხმარებისათვის.

სარგებლიანობა – ესაა უძრავი ქონების თვისება დააკმაყოფილოს მფლობელის მოთხოვნილებები მოცემულ ადგილზე და მოცემულ დროს.

როგორც ყველა საქონელი, უძრავ ქონებასაც გააჩნია

სამომხმარებლო საბაზრო ღირებულება. სამომხმარებლო ღირებულება გამოიხატება ნივთთა ღირებულების კონკრეტული გამოყენებისას. საბაზრო ღირებულება – ესაა გაყიდვის მეტ-ნაკლები ფასი ღია და კონკურენციულ ბაზარზე. მიწა და ზოგიერთი სხვა ნივთები ეკონომიკურ ბრუნვაში მონაწილეობენ როგორც რესურსები, რომელთაც არა აქვთ ალტერნატივა საქმიანობის მრავალ სფეროში. უძრავი ნივთების მოწოდებაზე გავლენას ახდენს იშვიათობისა და შეზღუდულობის კანონი: რაც უფრო დიდია საქონლის იშვიათობა – მით მეტია ფასი. არ არსებობს ორი ერთნაირი შენობა, მათ შორის ყოველთვის იქნება სხვაობა ადგილმდებარეობაში, ჰორიზონტის ხაზებში, მზის სხივების მისაწვდომობაში, მიკროკლიმატში და სხვა მაჩვენებლებში.

მიწის, როგორც საქონლის, თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ ბაზარზე შემოთავაზებული მიწის რაოდენობა შეზღუდულია თვით ბუნების მიერ. ამიტომ მიწის ფასი ძირითადად განისაზღვრება მოთხოვნით, როცა მოთხოვნა მიწაზე მატულობს, მაშინ გადასახადები (რენტა) და ფასი შესაბამისად იზრდება.

მიწა ჩვენი მკვებავია. ადამიანს რაც სჭირდება არსებობისათვის, იგი ღებულობს მიწისაგან. პირობები მიწის შეფასებისას ახალ დონეზე ადის. ესაა ფსიქოლოგიური და სოციალური. მიწა არის ასევე სიმდიდრის წყარო. მიწის ფლობა ფსიქოლოგიურად მიმზიდველია, რადგანაც ის ახდენს საშუალო და ელიტარული ფენის ჩამოყალიბებას.

მიწაზე ფასი ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების კანონიდან გამომდინარე. როგორც კი მიწაზე ფასი დაიკლებს, ბაზარზე მაშინვე იზრდება მასზე მოთხოვნა, ხოლო როცა ფასი იზრდება – პირიქით, მცირდება.

უძრავი ქონება შედარებით მუდმივია სხვა სახის საქონელთან შედარებით. მიწა თავისი ბუნებიდან გამომდინარე

მუდმივია, ხოლო მასზე განთავსებულ ქონებას (შენობები, ნაგებობები) აქვს ექსპლუატაციის დრო, შემდეგ იგი ინგრევა. უძრავი საქონელი ინვესტირების გარანტიაა, რადგანაც მისი ღირებულება დროთა განმავლობაში შეიძლება გაიზარდოს მოთხოვნის ზრდასთან ერთად.

უძრავ ქონებაზე გარიგებები – ესაა კაპიტალის მოძრაობა, რომელსაც მოაქვს მოგება. უძრავი ქონება მოიხმარება მისი ადგილმდებარეობის მიხედვით, რაც განსაკუთრებულ ეკონომიკურ ხასიათს ქმნის.

უძრავი ქონების საქონლის ეკონომიკურ თავისებურებებს მიეკუთვნება; ფულადი ნაკადების არათანმიმდევრობა, გადასახადების დიფერენციაცია, უძრავი ქონების სამართლებრივი გარიგებების მკაცრი რეგლამენტაცია, ლიკვიდურობა და მენეჯმენტის აუცილებლობა.

1.4. უძრავი ქონების ობიექტების სასიცოცხლო ციკლი

სასიცოცხლო ციკლი – ეს არის უძრავი ქონების ექსპლუატაციაში შესვლის პროცესის ეკონომიკური თანმიმდევრულობა მის შეწყვეტაზე. თეორიასა და პრაქტიკაში განასხვავებენ ციკლის ოთხ სახეს: 1) საქმიანი; 2) საქონლის სასიცოცხლო ციკლი, 3) ბიზნესის სახე და 4) საწარმო, როგორც ქონებრივი კომპლექსი. ციკლის ხანგრძლივობაზე მოქმედებს წარმოების ბუნება ფიზიკურ და მორალური ცვეთა, ობიექტის კაპიტალურობა, ექსპლუატაციის პირობები, ბაზის კონიუნქტურა და სხვა ფაქტორები.

უძრავი ქონების ობიექტს გააჩნია სამმაგი არსი. თავისი არსებობის მანძილზე უძრავი ქონება ექცევა ა) ფიზიკური, ბ) ეკონომიკური და გ) სამართლებრივი ცვლილებების ქვეშ. თითოეული უძრავი ქონება, საბოლოო ჯამში, ნივთია და გადის

ოთხ განსხვავებულ სტადიას თავისი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში, ესენია: ა) ფორმირება – მშენებლობა, ბ) ახალი საწარმოს შექმნა, გ) მიწის ნაკვეთის შეძენა (შესყიდვა, გამოყოფა და სხვ.); დ) ექსპლოატაცია – ფუნქციონირება და განვითარება, რეკონსტრუქცია, საქმიანობის სახეობის შეცვლა, რეორგანიზაცია და ა.შ. მესაკუთრეს შეუძლია საკუთრების არსებობის მრავალჯერ შეწყვეტა – დანგრევა, ლიკვიდაცია, ბუნებრივი ნგრევა.

უძრავი ქონების სასიცოცხლო ციკლი ექვემდებარება გარკვეულ კანონზომიერებებს და მოიცავს შემდეგ საფეხურებს. ესენია: ეკონომიკური, ფიზიკური, ქრონოლოგიური და დარჩენილი ეკონომიკური ცხოვრების ხანგრძლივობა.

ეკონომიკური ცხოვრების ხანგრძლივობა – ეს არის ობიექტის მომგებიანად გამოყენების პერიოდი, როდესაც განხორციელებულ გაუმჯობესებებს შეაქვთ წვლილი უძრავი ქონების ღირებულებაში. კარგი რემონტი, პირობები, გადაიარაღება და ოპტიმიზაცია ახანგრძლივებს, ხოლო ცუდი მოვლა ამცირებს ობიექტის ეკონომიკურ სიცოცხლეს. ის მთავრდება მაშინ როდესაც გაუმჯობესებას არ შეაქვს წვლილი ობიექტის ღირებულების გაზრდაში.

ობიექტის ფიზიკური ცხოვრების ხანგრძლივობა – ესაა ობიექტის რეალური არსებობის პერიოდი მის აღებამდე (დანგრევამდე). ის შეიძლება იყოს ნომინალური, ფაქტიური, პროგნოზირებადი და შეიძლება გაიზარდოს მოდერნიზების და პირობების გაუმჯობესების გზით.

ობიექტის ეფექტური წლოვანება დაფუძნებულია ვიზუალური შესახედაობის შეფასებაზე და მშენებლობის ტექნიკურ მდგომარეობაზე. მაგალითად, 60 წლის სახლი თუ გამოიყურება 18 წლის წინ აშენებული სახლივით, მაშინ ის, რა თქმა უნდა, ეფექტურია. ეფექტური ასაკი შეიძლება იყოს მეტი ან ნაკლები ქრონოლოგიურ ასაკზე; ქრონოლოგიური

ასაკი – ესაა პერიოდი ობიექტის ექსპლუატაციაში შესვლიდან გარიგების ან შეფასების დრომდე.

ეკონომიკური ცხოვრების დარჩენილი დრო გამოითვლება შეფასების დღიდან მისი ეკონომიკური ცხოვრების დასრულებამდე. რემონტი და გადაიარაღება ახანგრძლივებენ ამ დროს.

უძრავი ქონების ნებისმიერი ობიექტი (მიწის გარდა) განიცდის ცვეთას. რის შედეგადაც უარესდება მისი ტექნიკური და ეკონომიკური მახასიათებლები, ხოლო ღირებულება ნაწილ-ნაწილ გადადის გამოშვებულ პროდუქციაზე და მომსახურებაზე. გადატანილი ღირებულება ტოვებს უძრავი ქონების სფეროს და საამორტიზაციო ანარიცხების სახით გროვდება ჩადებული კაპიტალდაბანდების ამოსაღებად.

ცვეთა – ესაა სასარგებლო თვისებების დაკარგვა და უძრავი ქონების ღირებულების კლება ნებისმიერი მიზეზით. ეკონომიკურ ლიტერატურაში განასხვავებენ ფიზიკურ და მორალურ ცვეთას. ფიზიკური ცვეთის დროს ხდება უძრავი ქონების საწყისი ტექნიკურ-ეკონომიკური და სოციალური თვისებების დაკარგვა ბუნებრივი ძალების ზემოქმედებით.

უძრავი ქონების ცვეთა მჭიდროდაა დაკავშირებული ამორტიზაციასთან, ე.ი. მისი ღირებულება მთელი მისი მუშაობის განმავლობაში ღირებულების თანდათანობით გადატანა პროდუქტზე, მომსახურებაზე და სხვა. ამორტიზაციის აღრიცხვა ხდება საამორტიზაციო ანარიცხების მეშვეობით, რომელიც არის გადატანილი ღირებულების ფულადი გამოხატულება.

საამორტიზაციო ანარიცხების განსაზღვრისათვის გამოიყენება შემდეგი ოთხი მეთოდი: ა) თანასწორობის მეთოდი – ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება თანაბარ ნაწილებად ერთნაირი ნორმით ქონების გამოყენების მთელ მანძილზე, ღირებულების მთლიან გადატანაზე მომსახურების ან საქონლის მიღებაზე; ბ)

ნარჩენის შემცირების მეთოდი – ობიექტის ამორტიზაცია იწყება მისი ღირებულებით, ე.ი. ამორტიზაციის მოცულობა მცირდება თანმიმდევრულად წლიდან წლამდე ნარჩენი ღირებულების შემცირების გზით; გ) ღირებულების ჩამოწერის მეთოდი თანაბარ ნაწილებად წლების მიხედვით დარდება, როდესაც ობიექტი დაკონსერვებული იყო სარემონტოდ, სარეალიზაციოდ, რაზეც საამორტიზაციო ანარიცხების დარიცხვა შეჩერებული იყო; დ) პროდუქციის მოცულობის პროცესად ღირებულების ჩამოწერის მეთოდი საშუალებას იძლევა დავაჩქაროთ ან შევამციროთ ამორტიზაციის ფაქტიური დარიცხვა ობიექტის ფაქტიური გამოყენების შესაბამისად.

უძრავი ქონების შეფასების დროს ამორტიზაცია განისაზღვრება ოთხი ძირითადი ფორმის მიხედვით: ფიზიკური, ფუნქციური, ეკონომიკური და გარეგნული ნიშნით.

ფიზიკური ცვეთა შეიძლება იყოს აუცილებელი, როცა დანახარჯები მის გამოსწორებაზე უფრო დიდია, ვიდრე იგი თავდაპირველად იყო. აუცილებელი ფიზიკური ცვეთის გაანგარიშებისათვის შენობის ელემენტები იყოფა ხანგრძლივად (ფუნდამენტური, გადახურვა და ა.შ.) და სწრაფადცვეთადი (მიწისქვეშა კომუნიკაციები, წყალგაყვანილობა, სახურავი და ა.შ.). ხანგრძლივი მოხმარების ელემენტების ცვეთა გაიანგარიშება მათი მოხმარების და ფიზიკური არსებობის ეფექტური დროის გამოთვლით.

სავალდებულო ფიზიკური ცვეთა – ესაა შენობის მიმდინარე რემონტი, ხარჯები, რომელთა გაწევის დროს ნაკლებად ხდება უძრავი ქონების ღირებულების აღდგენა.

ფუნქციური ცვეთა — ესაა, როდესაც ობიექტი არ შეესაბამება მოქმედ სტანდარტებს არადამაკმაყოფილებელი დაგეგმვის, საინჟინრო უზრუნველყოფა, სამზარეულოს ზომა, აღჭურვილობა და სხვ.

აუცილებელი ფიზიკური ცვეთა – ესაა უძრავი ქონების

ღირებულების შემცირება მისი ხარისხობრივი ნაკლისა და დანაკარგების შედეგად.

გარეგნული ცვეთა – ესაა დანაკარგები, რომელიც გამოწვეულია უძრავი ქონების საზღვრებთან არსებული არასასურველი ობიექტებით: მაგ. რკინიგზასთან ახლოს არსებობა, ავტოსადგომი, ბენზინგასამართი სადგურები და სხვ.

1.5. უძრავი ქონება-მიწა და მისი დანიშნულება

მიწა დანიშნულების მიხედვით იყოფა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისა და ტყის მიწად.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არის საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის (მეფრინველეობის, მეთევზეობის) პროდუქციის წარმოებისათვის მასზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავებით ან/და შენობა-ნაგებობებით ან მათ გარეშე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას მიეკუთვნება: სახნავი (მათ შორის მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწა, საბაღე, საბოსტნე); ბუნებრივი და გაკულტურებული სათიბები და საძოვრები; საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის მიხედვით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებული ან გამოსაყენებლად ნებადართული წყლისა და ტყის ფონდის მიწები; საკარმიდამო და სააგარაკო ნაკვეთები (სააგარაკო ნაკვეთები 2012 წლიდან ამოღებულია); დასახლებული პუნქტების ფარგლებს გარეთ მდებარე მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, ენერგეტიკის, თავდაცვის, დაცული ტერიტორიებისა და სხვა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ის ნაკვეთები, რომლებიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენება;

ქალაქის, დაბის, სოფლის, კურორტისა და სხვა ტიპის დასახლებათა ფარგლებში მდებარე მიწის ის ნაკვეთები, რომელთა მიზნობრივი დანიშნულება არ არის შეცვლილი და რომელთა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენება ნებადართულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით; სამელიორაციო ქსელით დაკავებული მიწები; სხვა მიწა, რომელიც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად ითვლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად; არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არის მიწა, რომელიც არ არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

თავი II. უძრავი ქონების ობიექტების ხარისხობრივი და რაოდენობრივი დახასიათება

2.1. შენობებისა და ნაგებობების დაჯგუფება და აღწერა

უძრავი ქონების ნებისმიერი ობიექტი განუმეორებელია და მოიცავს სპეციფიკურ ხარისხობრივ და რაოდენობრივ მახასიათებლებს.

ხარისხი – ესაა უძრავი ქონების თავისებურებების ერთობლიობა, რომლებიც განსაზღვრავენ მის გამოყენებადობას ადამიანთა სხვადასხვა მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად მათი ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით. თავისებურება – ესაა ობიექტური თავისებურება უძრავი ობიექტებისა, რომელიც მისი მართვის ან გამოყენების ექსპლუატაციის დროს ვლინდება. ხარისხის მაჩვენებლები ხასიათდება უძრავი ქონების ერთი ან რამდენიმე თვისებით რაოდენობრივ გამოხატულებაში.

საკუთრების ეფექტური მართვისა და უძრავ ქონებაზე გარიგების საწარმოებლად აუცილებელია თითოეულ ობიექტზე გვქონდეს ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ინფორმაციის ოთხი სახე: ა) ქონებრივ-სამართლებრივი აღწერილობა; ბ) ქონებრივი უფლება (სამართალი), შეზღუდვა, სერვიტუტი; გ) მოთხოვნის ეკონომიკური მაჩვენებლები – ღირებულება, ფასი, შემოსავლიანობა, მოსახლეობის დასაქმება და ა.შ.; დ) გარესამყაროს მდგომარეობა (გარემოცვა); ტრანსისტი, კლიმატი, ეკოლოგია, ხმაური, „არასასურველი ობიექტების“ სიახლე, სეისმურობა და სხვ.

ინფორმაციის შეგროვება და ანალიზი ხდება სამ დონეზე: რეგიონული, ლოკალურ (მიკრორაიონი) და თვითონ უძრავი ქონების ობიექტზე. პირველ რიგში, უნდა მოვახდინოთ

ობიექტის იდენტიფიკაცია – შევამოწმოთ საფოსტო მისამართი, ადგილმდებარეობა, საზღვრები, საკადასტრო ნომერი და უბნის ნომერი. ამ სამუშაოს ასრულებს საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიურო.

უძრავი ქონება მოიცავს შენობა-ნაგებობების მრავალსახეობას რომლებიც ერთმანეთისაგან განსხვავდებიან ფუნქციით, გამოყენების მიზნობრიობით და მრავალი სხვა მაჩვენებლით. ყველა შენობა ერთიანდება სამ ჯგუფად: საწარმოო, საცხოვრებელ და საზოგადოებრივი. სართულების მიხედვით, სამშენებლო მასალების ხარისხით და სხვა კრიტერიუმებით ხდება მათი კლასიფიცირება სახეობებად და კატეგორიებად დაყოფა. მაგალითად, სამრეწველო შენობები იყოფიან ბუნებრივი ან შერეული გარანტების მიხედვით, გათბობით ან გათბობის გარეშე და ა.შ.

ქალაქებში საცხოვრებელი ბინები იყოფა 4 ძირითად კატეგორიად:

პრესტიჟული – თანამედროვე აგურის სახლები, რომლებიც აშენებულია ინდივიდუალური პროექტებით, „სტალინური“ საუკუნის დასაწყისში და ხუთსართულიანები მაღალი ჭერით.

მასობრივი – თანამედროვე ბლოკებით და პანელური სახლები (12, 14, 17 სართულები) ქალაქის სხვადასხვა რაიონებში.

ხუთსართულიანები – პანელური, ბლოკის და აგურის გვხვდება ხშირად ლიფტისა და ნაგვის მილის გარეშე.

ელიტური სახლები – გაუმჯობესებული დაგეგმარებით, უნიკალური არქიტექტურით და მხატვრული გადაწყვეტით.

საზოგადოებრივი შენობებისა და ნაგებობების დიდი მრავალსახეობები არსებობს (3000-ზე მეტი სახეობა და ტიპი), ისინი ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით შეიძლება დავაჯგუფოთ შემდეგნაირად: 1) საზოგადოებრივი შენობები სავაჭრო დაწესებულებები, საზოგადოებრივი კვების

ობიექტები, ადმინისტრაციული შენობები, სპეციალური შენობები და ნაგებობები, მემორიალური ნაგებობები; 2) კულტურულ-საგანმანათლებლო დაწესებულებები მუზეუმები და გამოფენები, მრავალფუნქციური ცენტრები, დასასვენებელი პარკები, კლუბები, თეატრები და სხვ. 3) სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ორგანიზაციები - სპორტული დაწესებულებები, კავშირგაბმულობის დაწესებულებები, საყოფაცხოვრებო დანიშნულების შენობები, სატრანსპორტო დაწესებულებები, კომუნალური ორგანიზაციების შენობები.

შენობებისა და ნაგებობების საექსპლუატაციო ხარისხი ხასიათდება შემდეგი პარამეტრებით: 1) კონსტრუქციული საიმედოობა და ფიზიკური სიმყარე: ა) კონსტრუქციის მდგრადობა და სიმყარე; ბ) სინესტესა და ყინვაგამძლეობა; გ) წყალგაუმტარობა; 2) ფუნქციური დანიშნულება: ა) გამოყოფილი ფართები და კუბატურა; ბ) სათავსოების ტემპერატურული რეჟიმი; გ) ხმის იზოლაცია; დ) ესთეტიკურობა, ერგონომიურობა, ეკოლოგიურობა, გამოყენების უსაფრთხოება და სხვა; 3) არქიტექტურულ-დაგეგმვითი თავისებურებები: ა) ნორმირებული ფართობისა და საერთო ფართობის თანაფარდობა; ბ) სამშენებლო მოცულობისა და სამუშაო ფართობის თანაფარდობა; გ) კომფორტულობა; 4) მშენებლობის და ექსპლუატაციის ხარჯები; გამოყენების შედეგად მიღებული შემოსავალი.

ენერგომეტრული მაჩვენებლები უძრავ ქონებას ახასიათებენ, როგორც ანტროფომეტრიულს, ფსიქოლოგიურს, ადამიანთა ჰიგიენურ მოთხოვნებს ობიექტის კეთილმოწყობისა და მართვის შესახებ.

ექსპლუატაციის ურთიერთობა – ესაა ადამიანის დავის ხარისხი საშიში და მავნებელი ნივთიერებებისაგან, რომლებიც წარმოიშობა ობიექტის ექსპლუატაციის დროს.

უძრავი ქონების ექსპლუატაციის უსაფრთხოების

მაჩვენებლები შეიძლება დაიყოს ორი მიმართულებით: 1) ადამიანზე ზემოქმედება და 2) გარემოზე ზემოქმედება.

ადამიანზე ზემოქმედებაში შედის: ა) რადიოაქტიული, ბ) ელექტრომაგნიტური; გ) ქიმიური; დ) სეისმური; ე) ცეცხლსაშიში; ვ) ხმაურიანი; ზ) ფსიქოლოგიური; თ) ვიბრაციული და სხვ.

გარემოზე ზემოქმედებას მიეკუთვნება ეკოლოგიური მაჩვენებლები. უძრავი ქონების ობიექტის ფიზიკური და ეკონომიკური დახასიათების შემდეგ, აუცილებელია გაკეთდეს ანალიზი მისი ადგილმდებარეობისა და გარესამყაროს შესახებ მაკროდონეზე (რაიონი, ქალაქი) და მიკროდონეზე უახლეს გარემოცვაში. ამისათვის, ფასდება უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის ხარისხი (შენობა, ნაგებობა, საწარმო), რომლებიც განისაზღვრება მრავალი პირობებით, კერძოდ, ეკონომიკურ გარემოსთან სიახლოვე, რომელიც ამ რაიონში არსებობს. ეს ორი დახასიათება შეადგენს სიტუსსა და ობიექტის ეკონომიკურ ადგილმდებარეობას.

უძრავი ქონების სიტუსი შეიძლება წარმოვადგინოთ შემდეგნაირად:

1) უძრავი ქონების ობიექტი: ა) კომუნალური სამსახურები, ბ) პარკირების ადგილი; 2) უახლესი გარეუბნები: ა) დამხმარე სამსახურები და ბ) კონკურენტები; 3) მიმდებარე ტერიტორია: ა) კავშირგაბმულობა; ბ) მომხმარებლები; ფინანსური დაწესებულებები 4) სავაჭრო ზონა: ა) მიმწოდებლები; ბ) საბითუმო საწყობები; გ) სახელმწიფო ორგანიზაციები.

სიტუსი – ესა მიწის გამოყენების და ეკონომიკური დაგეგმვის კონკრეტული ვარიანტის ურთიერთზემოქმედების შედეგი, უკიდურეს შემთხვევაში, ოთხ დონეზე: ა) ესაა კონცენტრირებული გარემოცვა, სადაც აღნიშნულია აუახლოესი გარეუბნები; ბ) მიმდებარე ტერიტორიები; სავაჭრო ზონა; გ) მთელი რაიონი; დ) უძრავი ქონების განთავსების ანალიზისა და შეფასების პირობები.

უძრავი ქონების გარესამყაროს მაჩვენებლებია: ა) შრომითი რესურსებით უზრუნველყოფა და შრომის ფასი; ბ) სატრანსპორტო პირობები; გ) სახელმწიფო პოლიტიკა; დ) მიწის იჯარის ფასი: ე) ბუნებრივი პირობები; ვ) შენობისა და ნაგებობების ქირის ფასი; ზ) ქარხნებთან სიახლოვე; თ) დემოგრაფიული გარემო; ი) ნედლეულისა და მასალების სიუხვე; კ) პოლიტიკური სიტუაცია; ნ) მომსახურების სფეროს შესაძლებლობები; გ) უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნა-მიწოდება; ნ) ეკოლოგიური პირობები; ო) გასაღების ბაზრამდე (სიახლოვე) მანძილი; პ) სოციალურ-ეკონომიკური გარემო.

უძრავი ქონების ეკონომიკური გარემოს მაჩვენებელი შეიძლება დაიყოს მიკრო - მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებად. მაკროეკონომიკურ მაჩვენებელში შედის შიდა და გარე მაჩვენებლები. შიდა ფაქტორებს მიეკუთვნება: ინფლაციის დონე, უმუშევრობის დონე; ეკონომიკის ზოგადი მდგომარეობა; დაკრედიტების პირობები, საგადასახადო სისტემა, მოცემულ სფეროში კონკურენციის დონე; პროდუქციის მომხარებელთა პრიორიტეტების სისტემა; სახელმწიფოს სოციალურ-ეკონომიკური პოლიტიკა.

გარე ფაქტორებს მიეკუთვნება: ვალუტის კურსი, მსოფლიო ბაზრის კონიუნქტურა; საქონლის შემოტანისა და გატანის პირობები; საერთაშორისო მდგომარეობა; საქართველოს ეკონომიკის ინტეგრაციის დონე მსოფლიო ეკონომიკასთან.

საგარეო მიკროეკონომიკურ ფაქტორებს მიეკუთვნება: სამშენებლო კომპანიები, მყიდველები, შუამავლები, კონკურენტები.

უძრავი ქონების განთავსების სამართლებრივ და პოლიტიკურ ფაქტორებს მიეკუთვნება: საზოგადოება, სახელმწიფო და სამართალი. სახელმწიფოს მიეკუთვნება: საშინაო და საგარეო პოლიტიკა; საკანონმდებლო, აღმასრულებელი და სასამართლო ხელისუფლების ორგანოები; პოლიტიკური პარტიები და საზოგადოებრივი გაერთიანებები.

სამართლებრივს მიეკუთვნება: კონსტიტუციური და სამოქალაქო სამართალი, კანონები და დადგენილებები, ნორმები და წესები, მიზნობრივი პროგრამები.

საზოგადოებრივს მიეკუთვნება: საშინაო ეკონომიკური პოლიტიკა, სოციალურ-ეკონომიკური პოლიტიკა და საგარეო-ეკონომიკური პოლიტიკა.

საშინაო ეკონომიკურ პოლიტიკაში შედის: ფინანსური, სტრატეგიული, რეგიონული, საგადასახადო, აგრარული, სამრეწველო, საინვესტიციო;

სოციალურ პოლიტიკაში შედის: შემოსავლებით უზრუნველყოფა; დასაქმება; ჯანდაცვა; განათლება, კულტურა, საცხოვრებელ-ყოფითი პირობები.

საგარეო პოლიტიკაში შედის: სავაჭრო, სატარიფო, საბაჟო, სავალუტო საკრედიტო, საინვესტიციო, სააქციზო.

უძრავი ქონების დემოგრაფიულ გარემოს მიკუთვნება: მოსახლეობის შემადგენლობა, მოსახლეობის დასაქმება, მოსახლეობის მოძრაობა (გადაადგილება).

მოსახლეობის შემადგენლობა და დინამიკა: სქესობრივი, ეროვნული, ოჯახური. ტერიტორიულ დინამიკაში შედის: რაოდენობა, შობადობა, სიკვდილიანობა, მატება, მიგრაცია, სიცოცხლის ხანგრძლივობა.

პროფესიის მიხედვით დასაქმებასა და განათლების დონეში შედის: პროფესიის მიხედვით, დარგების მიხედვით, საქმიანობის სახეების მიხედვით, რაიონების მიხედვით, მოსწავლეთა რაოდენობა, საშუალო და უმაღლესი განათლების მქონე ადამიანების რაოდენობა, უმაღლესი კვალიფიკაციის ადამიანების რაოდენობა.

მოსახლეობის გადაადგილების მიხედვით: შიდა და გარე მიგრაცია, მუდმივი და დროებითი მიგრაცია, მიგრაციული ბალანსი.

მნიშვნელოვანია აგრეთვე შრომის ბაზარი და შრომითი

რესურსების გადანაწილება, კადრების გადამზადების სისტემის და ბაზრის სეგმენტების ფორმირება.

უძრავი ქონების ობიექტების სოციალურ-კულტურულ გარემოს მიეკუთვნება: საზოგადოება – ოჯახი, ადამიანი, სოციალური ჯგუფები და ბიზნესი. ოჯახი – მორალური და რელიგიური ნორმები, მსოფლმხედველობა, მორალი, რელიგიური შეხედულებები, რწმენა.

ადამიანი – კულტურული ტრადიციები და ღონისძიებები, ეროვნული კულტურა და ხელოვნება, წესები, ისტორიული მემკვიდრეობისადმი დამოკიდებულება.

სოციალურ ჯგუფებს – განათლება, ცხოვრების მიზნები და ღირებულებები, ქცევა, ურთიერთდამოკიდებულება, სამომხმარებლო პრიორიტეტები.

ბიზნესი – ეთიკა და სოციალური მიზნები, საკუთრებისადმი დამოკიდებულება, საქველმოქმედო საქმიანობა.

სამრეწველო უძრავი ქონების განვითარებას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ნარჩენების და გამონაბოლქვების, გადამუშავებული მასალების შეფასებისას. მათ შორის შეიძლება გამოვყოთ: ა) გაზის წარმოშობა (კვამლი, ორთქლი და სხვა), რომელთა გადამუშავება უნდა მოხდეს იმ დონეზე, რომ იგი მავნებელი არ იყოს; ბ) ფიზიკური (ხმაური, სითბო, ვიბრაცია და ა.შ.), რომელთა დონე უნდა შემცირდეს მისაღებ ნორმამდე; გ) თხევადი ან მყარი ნარჩენები, რომლებიც მოჰყვება ტუმბოებს და საკანალიზაციო სისტემებს და მოითხოვს სპეციალურ გადამუშავებას.

უძრავი ქონების ბუნებრივი განათების შეფასებისას მნიშვნელოვან ფაქტორად შეიძლება მოგვევლინოს ბუნებრივ-კლიმატური პირობები, რადგანაც მათ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინონ ადამიანების სიცოცხლეზე. მაგალითად, სინესტემ, ცუდმა კონდიცირებამ, შენობის ზედმეტად გაციებამ და სხვ.

2.2. მიწის ნაკვეთების სამომხმარებლო თვისებები

უძრავი ქონების სისტემაში ცენტრალური ადგილი უჭირავს მიწას – ბუნებრივს, შექმნილს თვითონ ბუნებისაგან, რომელიც არის საყოველთაო ბაზისი ყველა უძრავი ქონებისა და ადამიანების განთავსებისა. მიწის შინაარსი, როგორც ადამიანის კეთილდღეობის წყარო და ეკონომიკური ურთიერთობების ობიექტი გვევლინება საბაზისო კატეგორიად უძრავი ქონების თეორიასა და პრაქტიკაში. მისი სპეციფიკა განისაზღვრება იმით, რომ მიწა ისტორიულად წარმოიქმნა მატერიის სახით – ბუნების ნაწილი, მხოლოდ საზოგადოების განვითარების შედეგად გახდა იგი წარმოების საშუალება და შრომის საგანი, ასევე ადამიანთა მოდგმის საყოველთაო საცხოვრებელი ადგილი.

უძრავი ქონების სისტემაში ეკონომიკური უსაფრთხოების ობიექტად გვევლინება მიწის ნაკვეთები, რომლებიც შეიცავენ სხვადასხვა სამომხმარებლო თვისებებს, და მათზე უფლებებს. მიწის ნაკვეთი არის მიწის ზედაპირის ნაწილი, რომელსაც გააჩნია მკვეთრად გამოკვეთილი საზღვრები, ფართობი, ადგილმდებარეობა, სამართლებრივი სტატუსი და სხვა მახასიათებლები, რომლებიც გათვალისწინებულია სახელმწიფო მიწის კადასტრში და საჯარო რეესტრში, როგორც უძრავ ქონებაზე უფლება და მათზე გარიგებები.

მიწის ნაკვეთები გვევლინება, როგორც გაყოფადი და გაუყოფელი.

გაყოფადია მიწის ნაკვეთი, თუ მისი გაყოფა შესაძლებელია ნაწილებად, რომლის თითოეული ნაწილი გაყოფის შემდეგ წარმოშობს დამოუკიდებელ ნიწის ნაკვეთს მიწა მიზნობრივი დანიშნულების შესაბამისად. როდესაც მიწის ნაკვეთის გაყოფა შეუძლებელია ასეთი პირობებით, მისი აღიარება ხდება განუყოფლად.

მიწის ნაკვეთის ნებადართული გამოყენება – ესაა მისი გამოყენება მასობრივი დანიშნულებით, რომელიც დადგენილია ხელისუფლების ორგანოების მიერ შეზღუდვითა და შესაბამისი დატვირთვებით, ესენია: ა) მშენებლობის სიმჭიდროვით, სიმაღლით, სიღრმით ქალაქმშენებლობის ნორმებთან და წესებთან შეფარდებით; ბ) შესაბამის ზონებში სოციალურ-კულტურული, საყოფაცხოვრებო, სამრეწველო და სხვა შენობებისა და ნაგებობების ათვისება;

გ) მიწის ნაკვეთების გამოყენებისას ისეთი მეთოდების უარყოფა, რომლებიც იწვევენ მიწის ნაკვეთის ნაყოფიერების დაცემას ან გარემოს დაბინძურებას.

მიწის ნაკვეთის დატვირთვა არ უნდა მოხდეს მაქსიმალურად და ხელი უნდა შეეწყოს მასზე ნარგავების განთავსებას.

მიწაზე არ უნდა ხდებოდეს ისეთი საქმიანობა, რომელიც ადამიანის ჯანმრთელობის გაუარესებას შეუწყობს ხელს და სხვ.

მიწის ნაკვეთის აღწერა ხდება მაჩვენებელთა სისტემის მიხედვით, რომლებიც მოიცავენ: ა) მიწაზე უფლების მქონე სუბიექტების დასახლებას – იურიდიული ან ფიზიკური პირის, მისი ზუსტი მისამართით. ბ) საკუთრების ორიენტირებით – რაიონი (საცხოვრებელი მასივი, სამრეწველო ზონა და სხვა) დაბა, ქუჩა, სახლის ნომერი და მშენებლობა; გ) საბუთები ადასტურებენ და ამტკიცებენ მიწათსარგებლობის უფლებას (დადგენილება, გადაწყვეტილება, განკარგულება, სახელმწიფო აქტი, მოწმობა, ხელშეკრულება და ა.შ.); დ) მიწის კატეგორია, მიზნობრივი დანიშნულება და ფაქტიური გამოყენება; ე) მიწის კლასიფიკატორის დონეზე; ვ) მიწის ფართობი საბუთების მიხედვით; ზ) სანიტარულ-დაცული ზონების ფართობი და განსაკუთრებული რეჟიმით გამოყენების ზონები; თ) მიწაზე უფლების სახეები (საკუთრება – კერძო, სახელმწიფო და სხვ.); ი) ზედაპირული და მიწისქვეშა ფენები, ლანდშაფტი, კონტურები და ტოპოგრაფია; კ) გაკეთილშობილება და საინჟინრო მოწყობა

(ელექტროენერგიის მიყვანა, წყლის და სხვ.).

სამომხმარებლო თავისებურებების მიხედვით სამომხმარებლო ფონდი იყოფა შემდეგ კატეგორიებად: სასოფლო-სამეურნეო, სამრეწველო, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, თავდაცვის და ა.შ., დაცულ ტერიტორიებად, რეკრეაციულ ზონებად, ისტორიულ-კულტურული დანიშნულების ზონებად, სატყეო და წყლის ფონდებად და სხვ.

დაცული ტერიტორიების მიწები ასრულებენ შემდეგ ფუნქციებს: მასობრივი დასვენებისა და ტურიზმის, ბუნების დაცვის, ადამიანის გაჯანსაღების, ესთეტიკურს, ისტორიულ-კულტურულს და სხვ.

თავი III. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებები

3.1. უძრავი ქონების საკუთრების სუბიექტები და ობიექტები

ეკონომიკურ ურთიერთობათა სისტემაში, რომელიც დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან, საკუთრების კატეგორიას უჭირავს ცენტრალური ადგილი. საკუთრება ესაა: ა) ძალაუფლება ან ნივთებზე სრული ბატონობა, ხოლო გადატანითი მნიშვნელობით-ადამიანებზე; ბ) თავისუფლება – მესაკუთრისათვის დაშვებულია ყველაფერი, რაც კანონით არ არის აკრძალული; გ) უფლება – არა მარტო იურიდიული, არამედ მორალურ-სოციალური და პატრიოტული.

ამიტომ საკუთრების შედარება მატერიალურ საქონელთან – თვითონ უძრავ ქონებასთან, სინამდვილეში არ შეესაბამება მის შინაგან შინაარსს. ქონება (ნივთები) თავისთავად არაა საკუთრება, არამედ საკუთრების ფორმის მატარებელია.

ზოგადად საკუთრება – ესაა ადამიანების შორის ურთიერთობა მატერიალური ობიექტების სამყაროსთან, რომელიც ვლინდება ადამიანებს შორის წარმოების განახლების, გაცვლის და მოხმარების პროცესში. ასევე იურიდიული ფორმები, უფლებებისა და მორალის ფორმაში, ანუ საკუთრება ნიშნავს პირის ბატონობას ნივთზე.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების გაგებისას უნდა განვასხვაოთ ორი მხარე: შინაგანი შინაარსი და საგარეო ფორმის გამოვლინება. მატერიალურ-საქონლური ფორმა გვიჩვენებს უძრავი ქონების ობიექტურ შემადგენლობას, ე.ი. რა, რომელი ნივთი ეკუთვნის ადამიანებს. სოციალურ-ეკონომიკური შინაარსი გვიჩვენებს ადამიანებს შორის ურთიერთობებს და მათ გაერთიანებებს. მაშასადამე, ეკონომიკური აზრით, საკუთრება – ესაა ადამიანთა გაერთიანების ფორმა მიწის მითვისებასა და

გაუცხოების, შენობების, ნაგებობების და ქონების მითვისების ფორმა.

თანამედროვე ცივილიზებულ სამყაროში დიდი ხანია არსებობს „წმინდა და ხელუხლებელი“ საკუთრება. კერძო მესაკუთრისადმი მინიჭებული უფლებები ხშირად ხვდება სხვა ადამიანების ინტერესებთან წინააღმდეგობაში ან სახელმწიფოსთან მთლიანად. ყველა ქვეყნის კანონები, დაწყებული ძველი რომის სახელმწიფოდან, ითვალისწინებენ საკუთრების შეზღუდვას საზოგადოების ინტერესებიდან, რელიგიიდან, ეკოლოგიურობიდან, სატრანსპორტო და სხვა მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

საქართველოს კანონმდებლობიდან გამომდინარე მესაკუთრემ, რომელიც იყენებს თავის უძრავ ქონებას, არ უნდა დაარღვიოს სხვა ადამიანების უფლებები და კანონიერი ინტერესები და ვალდებულია დაიცვას ეკოლოგიური, სანიტარულ-ჰიგიენური და სხვა პირობები. სახელმწიფო და მუნიციპალური საჭიროებისათვის შესაძლებელია მესაკუთრეს ჩამოერთვას ნაკვეთი სასამართლოს გადაწყვეტილებით და მიეცეს სხვაგან შესაბამისი ნაკვეთი. საქართველოს კონსტიტუციაში ნათქვამია, რომ მიწა და სხვა ბუნებრივი რესურსები (წყალი, ტყეები, წყლის ფონდი) გამოიყენება და დაცულია, როგორც სიცოცხლის და ადამიანების საქმიანობის საფუძველი, რომლებიც ცხოვრობენ შესაბამის ტერიტორიაზე.

განასხვავებენ ეკონომიკურ საკუთრებას, როცა იგი მფლობელს აძლევს მოგებას, იჯარის გადახდას, ან აკმაყოფილებს მის პირად მოთხოვნებს. იურიდიული ურთიერთობებით საკუთრება – ესაა უფლებების კომპლექსი, რომელიც შეიძლება განაწილებულ იქნეს სხვადასხვა სუბიექტებს შორის ან მოგება ერთის ხელში.

აუცილებელია განვასხვაოთ უძრავი ქონების ობიექტები და სუბიექტების შინაარსი, ასევე საკუთრების უფლება და საკუთრებითი ურთიერთობა.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების სუბიექტი – ესა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეები, რომელზეც მიწის მესაკუთრეებია და ატარებენ ვალდებულებებს მიწის, სამოქალაქო, წყლის და საქართველოს სხვა კანონების წინაშე. უძრავ ქონებაზე საკუთრებითი ურთიერთობის დროს ჩნდება სუბიექტთა სამი ჯგუფი: ა) საქართველოს ხელისუფლება, ქალაქის, რაიონის, დასახლებული პუნქტების და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები; ბ) მოქალაქეები, ადამიანთა გაერთიანება, ოჯახები, ხალხი, მოსახლეობა, სოციალური ჯგუფი, მათ შორის უცხოელი მოქალაქეები; გ) იურიდიული პირები – კომერციული, არაკომერციული და სხვა ორგანიზაციები, მათ შორის, უცხოურიც.

უძრავი ქონების ბაზარზე გარიგების დასადებად მოქალაქეებმა უნდა იცოდნენ სამოქალაქო და მიწასთან დაკავშირებული კანონები და ნორმატიული აქტები. მიწის უფლებამოსილება და არაუფლებამოსილება ითვალისწინებს, მაგალითად, შრომის გამოცდილებას, კვალიფიკაციას ან სოციალურ მომზადებას ნაკვეთის შესაძენად ფერმერული მეურნეობის მოწყობის მიზნით.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების ობიექტი – ესაა, პირველ რიგში, მიწის ნაკვეთი, როგორც სივრცული ბაზისი, კანონით განსაზღვრული ფიქსირებულ ფართობში და ადგილმდებარეობით, შენობა, ნაგებობა, ტყეები, განცალკევებული წყლის ობიექტები და სხვა ნივთები. გარდა უძრავი ქონებისა მატერიალურ ფორმად ობიექტების ურთიეთობაში გამოყოფა ნივთობრივი უფლება და საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

საკუთრების უფლებისაგან განსხვავებით მესაკუთრე, პირთა ნივთობრივი უფლება, გამოხატავენ მათი მოვალეობების უფლებრივი მოცულობის სიმცირეს. თავისი სამართლებრივი

ბუნებით ისინი არიან აბსოლუტურები, ე.ი. ასეთი უფლების სუბიექტებს შეუძლიათ განახორციელონ დამოუკიდებლად მესამე პირის მონაწილეობის გარეშე ნივთის ფლობა. მაშინაც კი, როდესაც საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე გადადის სხვა პირზე, რომლებიც არ არიან მესაკუთრეები, უძრავ ქონებაზე უფლება არ უწყდებათ, და მათ შეუძლიათ გააგრძელონ თავიანთი უფლებამოსილება ქონებასთან დაკავშირებით.

უძრავი ქონების ობიექტებთან ურთიერთობის მესამე ჯგუფს შეადგენს უძრავ ქონებაზე უფლებების შეზღუდვა: სერვიტუტები, მინდობილობით მართვა და იჯარა, რომელთაც აქვთ არაერთნაირი უფლებრივი ბუნება. სერვიტუტი – ესაა შეზღუდული ქონებრივი უფლება, იპოთეკა – ვალდებულებების უზრუნველყოფის მეთოდი, ხოლო იჯარა და მინდობილობა – ესაა ხელშერულებითი ვალდებულება.

საკუთრების უფლება გამოხატავს ადამიანთა ურთიერთობას უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, როგორც თავის, ისე სხვის ქონებაზე. ფორმულით: სუბიექტი-ობიექტი.

საკუთრებითი ურთიერთობა – ესაა ადამიანებს შორის ურთიერთობის სისტემა მიწის ნაკვეთების და სხვა მითვისების ან გასხვისებისათვის. ეს სუბიექტი-ობიექტი ურთიერთობები მოიცავენ ურთიერთობებს მრავალ სხვა სუბიექტებთან ახალ საკუთრების შესაქმნელად.

3.2. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შინაარსი

მიწა არის ყველა სახის უძრავი ქონების საფუძველი, ამიტომაც საკუთრების უფლების შინაარსი და მის ფორმები, განიხილება ძირითადად მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, სადაც ისინი უფრო მდიდრულად გამოიყურება, ვიდრე სხვა უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

მიწის ნაკვეთის საკუთრება მოიცავს სამ ძირითად ელემენტს (უფლებამოსილებას): 1. ფლობა – საკუთრების პირველადი კომპონენტია, რომელიც დაფუძნებულია ნაკვეთზე ფიზიკური კონტროლის კანონზე, გქონდეს ბალანსზე და ა.შ. ის ქმნის აუცილებელ წანამძღვრებს ორი სხვა უფლებამოსილებისათვის და რეალიზაციის პირობებს. შეიძლება ფლობდე ნაკვეთს, მაგრამ არ სარგებლობდე. მიწის მოხმარება მისი ფლობის გარეშე პრაქტიკულად შეუძლებელია. ნივთის უბრალო ფლობისაგან განსხვავებით, მიწის ფლობა ხასიათდება ერთობლივი საწყისით. ფიზიკური პირებისათვის ფლობა განუყოფლადაა დაკავშირებული მიწის ნაკვეთების მიზნობრივი გამოყენების ვალდებულებასთან. 2. სარგებლობა – საკუთრების ობიექტის გამოყენება მისი დანიშნულების შესაბამისად მოსარგებლის შეხედულებისა და სურვილის მიხედვით. ფლობა და სარგებლობა შეიძლება თავმოყრილი იყოს ერთი სუბიექტის ხელში ან გაყოფილი იყოს სხვადასხვა სუბიექტებს შორის. 3. განკარგვა – ესაა ყოვლისმომცველი რეალიზაციის უმაღლესი მეთოდი საკუთრების ობიექტსა და სუბიექტს შორის, ე.ი. ესაა უფლება გადაწყვიტო, როგორი წესით და ვის მიერ იქნება გამოყენებული თვითონ ნაკვეთი და მისგან მიღებული შემოსავალი.

ზემოთ განხილული სამი ფორმის გარდა უცხოურ თეორიასა და პრაქტიკაში გამოიყენება კიდევ რვა ელემენტი: ა) შემოსავალზე უფლება, რომელსაც იძლევა მიწის გამოყენების რეალიზაცია და განკარგვა; ბ) განსხვისების უფლება, მოხმარება, გახარჯვა საკუთარი შეხედულების მიხედვით; გ) ექსპროპრიაციისგან გარანტია, ანუ უსაფრთხოების გარანტია; დ) მიწის ნაკვეთის გადაცემის უფლება; ე) მყარი ფლობა; ვ) მიწის გამოყენების აკრძალვა სხვა ადამიანებისათვის ზიანის მიყენების მიზნით; ზ) მიწის ნაკვეთის ამოღება გადაუხდელი ვალის სანაცვლოდ; თ) დარღვეული ნორმების უფლებების აღდგენის უზრუნველყოფა.

გამოყოფენ სხვა შემადგენელ ელემენტებსაც, რის შედეგადაც „საკუთრების“ შინაარსი გადაიქცევა სამართლის ერთობლიობად. მაშასადამე, შესაძლებელია საკუთრების 1500 ვარიანტის არსებობა, რომლებიც საქართველოში ჯერ კიდევ არაა ბოლომდე გაცნობიერებული.

მიწაზე საკუთრების ყველა ფუნქცია იყოფა ზოგად და სპეციფიკურად, ე.ი. მიწის ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი ელემენტებად და, რომლებსაც აქვთ სპეციფიკური თავისებურებები მიწის კატეგორიებიდან და მისი გამოყენების პირობებიდან გამომდინარე. მიწის საკუთრების ზოგად უფლებას მიეკუთვნება უფლება გარკვეული ქმედებების შესრულების ან არ შესრულების შესახებ მიწასთან მიმართებაში. მაგალითად, თითოეულ მიწის მფლობელს აქვს უფლება დამოუკიდებლად აწარმოოს მეურნეობა, გაასხვისოს თავისი ნაკვეთი, მიიღოს კომპენსაცია მისი ჩამორთმევის დროს, უფლებების შეზღუდვის დროს, მიწის ნაყოფიერების გაუარესების დროს და სხვ.

სპეციალური უფლებების და მოვალეობების მოცემულობა და შინაარსი განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულებით, სამართლებრივი სტატუსის თავისებურებებით და სხვა მდგომარეობებით.

მიწის ნაკვეთების თავისებურებები განისაზღვრება ორი ნიშნით: ა) მათი თავისებურებით – მიწის კატეგორია და მეურნეობის მდგომარეობით. მაგალითად, განსაკუთრებით დაცულ ტერიტორიებზე სამეურნეო საქმიანობა მკაცრად განსაზღვრულია ან, საერთოდ, აკრძალულია. დაუშვებელია ფართობის გამოყენება მშენებლობისათვის ან ტყის გასაშენებლად. მიწის მდგომარეობა ბევრადაა დამოკიდებული ადამიანების სამეურნეო საქმიანობაზე. მაგალითად, მიწა, რომელსაც დაზიანებული აქვს ნიადაგი, ექვემდებარება რეკულტივაციას (აღდგენას), ხოლო დეგრადირებული კი – კონსერვაციას და ა.შ.

მიწის მესაკუთრის სტატუსი (მოქალაქეების) დამოკიდებულია მისი გამოყენების მიზნობრიობაზე. მაგალითად, მესაკუთრე-ფერმერს აქვს უფლება აწარმოოს სასაქონლო მეურნეობა, განსხვავებით იმ მოქალაქისაგან, რომელსაც აქვს მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალური სახლის მშენებლობისათვის ან პირად დამხმარე მეურნეობის საწარმოებლად, რომელიც არ შეიძლება ლიკვიდირებულ იქნეს გაკოტრების შედეგად.

მესაკუთრის უფლებებზე, მოქმედ გარემოებებს აქვთ სხვადასხვა ხასიათი: ადგილის სტატუსის ცვლილება, რომელზეც განთავსებულია ნაკვეთი, საზოგადოებრივი მოთხოვნის წარმოშობა მოცემულ ნაკვეთზე და სხვ.

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების სტატუსი – კომერციული ორგანიზაციისათვის (შ.პ.ს, სსიპ, კსიპ, კომპლექსები და სხვ.) განისაზღვრება მათი დებულებით.

3.3. უძრავ ქონებაზე საკუთრების სახეობები და ფორმები

საკუთრების ფორმა, ზოგადად, ეკონომიკური კატეგორიაა. საკუთრების რეალიზება ეკონომიკურად ხდება მაშინ, როდესაც მას მოაქვს მოგება, ე.ი. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების მითვისება და გაუცხოება, როგორც წარმოების ძირითადი ფაქტორისა ხდება მაშინ, როდესაც მისი შედეგი მოგებაა. მიწაზე საკუთრების ფორმების სტრუქტურა შეიძლება წარმოვიდგინოთ შემდეგნაირად: კერძო, იურიდიულ პირთა, სახელმწიფო, მუნიციპალური და სხვ. ფორმები:

კერძოში შედის: ცალკეული პირების საკუთრება, ოჯახის წევრების საკუთრება, მოქალაქეთა გაერთიანებული საკუთრება, ფერმერული მეურნეობების და უცხოელი მოქალაქეების საკუთრება. იურიდიული პირების საკუთრებაში შედის: სამეურნეო საზოგადოებისა და ამხანაგობების,

კოოპერატივების, სააქციო საზოგადოების, არაკომერციული საზოგადოებრივი გაერთიანებების, უცხოური მოქალაქეების საკუთრება; სახელმწიფო საკუთრებაში შედის: სახელმწიფო საწარმოები, სახელმწიფო დაწესებულებები, სტრატეგიული დანიშნულების ობიექტები და სხვ. მუნიციპალურს მიეკუთვნება: რაიონების, ქალაქების, სასოფლო-სამეურნეო პუნქტების და სხვა სუბიექტების ქონება. საკუთრების სხვა ფორმებს მიეკუთვნება - საერთო, ერთობლივი, ნაწილობრივი, ოჯახის წევრების საკუთრება, მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრება და სხვ.

ბიზნესის ნებისმიერ ფორმაში მიწაზე საკუთრებას უკავია არსებითი სპეციფიკური ფორმა, რომელიც განისაზღვრება სოციალურ-ეკონომიკური მიზეზებით და მიწაზე საკუთრების შესაბამის კატეგორიებით.

პირველი, მიწის აბსოლუტური საკუთრება არ არსებობს, რადგანაც მიწათმფლობელის უფლება კანონით შეზღუდულია საზოგადოების ინტერესების, აგრეთვე სხვა ნაკვეთების სასარგებლოდ. მაგალითად, არ შეიძლება ააშენო შენობა წყალსაცავთან ახლოს, მიაყენო ზიანი გარემოს, გამოიყენო მიწა არამიზნობრივი დანიშნულებით და სხვ.

მეორე, დადგენილია მიწის გამოყენების განსაკუთრებული რეჟიმი, როგორც უბნებით შეზღუდული რესურსისა, კერძოდ, სახელმწიფო საკუთრებად ითვლება მთელი მიწა, რომელიც პირდაპირ არაა გადაცემული კერძო და მუნიციპალურ საკუთრებაში, ე.ი. დადგენილია პრეზუმცია მიწაზე სახელმწიფო საკუთრება, რაც გამორიცხავს მის არასამეურნეო გამოყენებას. უფრო მეტიც, მიწა კერძო საკუთრების ობიექტი შეიძლება გახდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, რამდენადაა იგი სახელმწიფოს მიერ დაშვებული. ამიტომ მიწის ბრუნვა შეზღუდულია სახელმწიფოს მიერ საზოგადოებრივი ინტერესების სასარგებლოდ.

მაშასადამე, არ შეიძლება იყოს კერძო საკუთრება ტყისა და წყლის ფონდები, კონტინენტური შელფი და ტერიტორიული წყლები, წიაღი, დაცული და განსაკუთრებული გამოყენების ტერიტორიები და სხვ. არ ექვემდებარება პრივატიზაციას საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწები დასახლებულ პუნქტებში (მოედნები, ქუჩები, პარკები, სკვერები, პლაჟები, წყალსაცავები და სხვა), ნაკარძალების მიწები, ბოტანიკური ბაღები, ისტორიულ-კულტურული დანიშნულების ობიექტები და სხვ.

მესამე, რამდენადაც მიწა ერთდროულად გვევლნება სპეციფიკური წარმოების საშუალებად და მეურნეობრიობის ობიექტად, უმნიშვნელოვანეს ბუნებრივ რესურსად, მიწაზე საკუთრების უფლება განისაზღვრება, როგორც სამოქალაქო, ასევე მიწის სამართალით. აგრეთვე ტყის, წყლის და ბუნების დაცვის შესახებ კანონმდებლობით.

თავი IV. უძრავი ქონების ბაზრის ძირითადი ელემენტები

4.1. უძრავი ქონების ბაზრის სისტემა, როგორც ინვესტირების სფერო

ყველაზე ზოგადი სახით უძრავი ქონების ბაზარი შეიძლება განვსაზღვროთ როგორც ეკონომიკური და სამართლებრივი ურთიერთობების სისტემა, რომელიც წარმოიშობა სასაქონლო და ფულადი ბრუნვის ურთიერთქმედების საფუძველზე. ფინანსების და უძრავი ქონების ბაზრები მჭიდროდაა დაკავშირებული ერთმანეთთან. ერთი მხრივ, უძრავი ქონება ინვესტიციების ყველაზე საიმედო და ეფექტიანი ობიექტია, ხოლო, მეორე მხრივ – ბიუჯეტის შევსების მნიშვნელოვანი წყარო, მაგალითად, სახელმწიფო და მუნიციპალური საწარმოების, შენობების და ნაგებობების გაყიდვისას (პრივატიზაციისას) ან იჯარით გაცემისას. უძრავი ქონების ბაზარზე ოპერაციები ყოველთვის საინვესტიციო შინაარსისაა, ვინაიდან ისინი ხორციელდება შემოსავლის მიღების და კაპიტალური ფასეულობების შეძენის მიზნით. ინვესტიცია უძრავ ქონებაში ჩვეულებრივ იძლევა უფრო მაღალ უკუგებას, ვიდრე სახსრების გაცემა კრედიტით. ამიტომ მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში სახლების და სხვა ობიექტების ყიდვას ძირითადად სასესხო საშუალებების ხარჯზე აფინანსებენ. უძრავ ქონებაში ინვესტიციათა შემოსავლიანობა შედგება ორი ან სამი ნაწილისგან კონკრეტული პირობების მიხედვით: ა) უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების ნამატისგან დროში და რეალიზაციისას გადაყიდვის დროს; ბ) მიმდინარე შემოსავლისგან საიჯარო გადასახადის პროცენტებისა და სხვა შენატანების სახით ობიექტის გამოყენების დროს; გ) რეინვესტირების შემოსავლისგან, რომელიც მიღებულია

მიმდინარე შემოსავლებისგან (თუკი ასეთი რამ არის).

უძრავ ქონებაში ინვესტიციათა ეფექტიანობა სხვადასხვა დარგში აისახა სხვადასხვანაირად, ესენია: სახალხო-სამეურნეო, საბიუჯეტო, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჯამური. სახალხო-სამეურნეო დარგში ინვესტიციებმა გამოიწვია ეკონომიკური ზრდა, დასაქმებულობის მატება, ცხოვრების დონის ამაღლება; ბიუჯეტში აისახა შენატანებით (გადასახადები, ბაჟი, ამონაგები პრივატიზაციიდან, პროცენტები), დანახარჯები; ეკონომიკური თვალსაზრისით გაიზარდა მოგება, გამოსყიდვის ვადა, ფინანსური მაჩვენებლები; ეკოლოგიური კუთხით გამოიხატა გარემოზე გავლენით; ჯამურ მაჩვენებლებში იგი აისახა მიმდინარე შემოსავალში, ღირებულების ნამატსა და რეინვესტირებიდან შემოსავალში.

ინვესტიციას უძრავ ქონებაში აქვს შემდეგი ძირითადი თავისებურებები: ა) დაბანდებათა გრძელვადიანობა და კაპიტალის ბრუნვის ხანგრძლივი პერიოდი; ბ) დაბალი ლიკვიდურობა – ობიექტის ყიდვა-გაყიდვა საჭიროებს დიდ დროსა და საშუალებებს; გ) ბაზარზე შესასვლელად შედარებით დიდი ოდენობის საწყისი კაპიტალის მოთხოვნა; დ) მოთხოვნა უძრავი ქონების პროფესიულ მართვაზე და მნიშვნელოვანი დანახარჯები მის მომსახურებაზე; ე) თავად ინვესტირების ობიექტის მიერ უზრუნველყოფილი დაბანდებების უფრო მაღალი საიმედოობა და ეფექტიანობა; ვ) ინვესტირების წყაროების მრავალფეროვნება.

უძრავ ქონებაში ინვესტიციათა დაფინანსების წყაროებია: საკუთარი ფინანსური რესურსები, ინვესტორის მიერ მოზიდული სახსრები, სასესხო საშუალებები. საკუთარ ფინანსურ რესურსებში შედის: მოგება; საამორტიზაციო გადარიცხვები; ფულადი დაგროვება და მოქალაქეთა და იურიდიულ პირთა დანაზოგი; სადაზღვევო საშუალებები; საწესდებო და სარეზერვო ფონდი. ინვესტორის მიერ მოზიდულ საშუალებებში

შედის: აქციათა გაყიდვა, ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საპაიო, წილობრივი და სხვა შენატანები. რაც შეეხება სასესხო საშუალებებს, აქ იგულისხმება საბანკო კრედიტები, საბიუჯეტო კრედიტები, საობლიგაციო სესხები და სხვ.

უძრავ ქონებაში კაპიტალური დაბანდებები – ესაა ინვესტირება რეალურ აქტივებში: მიწის ნაკვეთების ათვისება, სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება, ტყის რესურსების დამუშავება, სხვადასხვა დანიშნულების შენობების და ნაგებობების მშენებლობა. ისინი ხორციელდება სამეწარმეო ფორმით – პირდაპირი პორტფელური ინვესტიციების სახით. პირდაპირი ინვესტიციები ნიშნავს კაპიტალის დაბანდებას უშუალოდ მშენებარე, სარეკონსტრუქციო და გაფართოებად საწარმოებში, შენობებში, ნაგებობებში, წყლის და სხვა ობიექტებში. პორტფელური ინვესტიციები – ესაა საწარმოების აქციების, ობლიგაციების, წილების, პაის შეძენა საინვესტიციო პროცესის სხვა მონაწილეებისგან, ე.ი. დაბანდება არა თავად უძრავ ქონებაში, არამედ მათი უზრუნველყოფით ფასიანი ქაღალდების გამოშვებაში.

უძრავი ქონების ბაზარი – ესაა მიწის ნაკვეთების, შენობების, ნაგებობების და სხვა ქონების ეკონომიკური მეთოდებით გადაყიდვის საშუალება მესაკუთრეებსა და მომხმარებლებს შორის კონკურენტული მოთხოვნის და მიწოდების საფუძველზე. ის უზრუნველყოფს „უხილავი ხელის“ და სახელმწიფო რეგულირების მექანიზმის დახმარებით: ა) უძრავ ქონებაზე უფლებების გადაცემას ერთი პირიდან მეორეზე; ბ) თანაბარი ფასების დადგენას უძრავი ქონების ობიექტებზე რეგიონებსა და ადგილებში; გ) კავშირს მესაკუთრეებსა და მყიდველებს შორის ეკონომიკური მოტივაციისა და ინტერესების საფუძველზე; დ) სივრცის განაწილებას მიწათსარგებლობის კონკურენტულ ვარიანტებსა და ბაზრის სუბიექტებს შორის.

უძრავი ქონების საფუძველს შეადგენს არსებული მიწის

ნაკვეთები და ხელახლა შექმნილი, სხვადასხვა დანიშნულების არეკონსტრუქციო და გაფართოებადი საწარმოები, შენობები და ნაგებობები, აგრეთვე ფული ან ფინანსური კაპიტალი. ინვესტიციათა უკმარისობა აფერხებს საწარმოთა ტექნოლოგიურ განახლებას და სამამულო წარმოების საქონლის გამოცოცხლებას, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ქვეყნის საინვესტიციო შესაძლებლობებს. საინვესტიციო საქმიანობის დაუსრულებელი ობიექტები იმყოფება ამ პროცესის მონაწილეთა წილობრივ საკუთრებაში ინვესტორის მიერ შესრულებული სამუშაოს და მომსახურების გადახდის და მიღების მომენტამდე. პროექტის შემდგომ ინვესტირებაზე დამკვეთის უარის შემთხვევაში იგი ვალდებულია, მოახდინოს დანახარჯების კომპენსირება მისი სხვა მონაწილეებისთვის, თუკი სხვა რამ არაა გათვალისწინებული ხელშეკრულებაში.

დადგენილ სამართლებრივ გარემოში უძრავი ქონების ბაზარი, როგორც თვითრეგულირებადი სისტემა, შედგება 7 ძირითადი ელემენტისგან: მოთხოვნა, მიწოდება, ფასი, მენეჯმენტი, მარკეტინგი, ინფრასტრუქტურა და საქმიანი პროცედურები.

უძრავი ქონების ბაზრის სისტემა შედგება 4 მიმართულებისგან, ესენია: მენეჯმენტი, მარკეტინგი, ინფრასტრუქტურა და პროცედურები. მენეჯმენტში შედის: კადრები, ლიცენზირებული სუბიექტები, ინვესტიციები, გარიგებები, გადასახადები, ნორმატივები და კანონები. მარკეტინგში შედის: ანალიზი, პროგნოზირება, სეგმენტაცია, ობიექტები და აქციები, მონიტორინგი და ფასწარმოქმნა. ინფრასტრუქტურა მოიცავს: კონსალტინგს, სხვადასხვა სახის მომსახურებას – იურიდიულს, რიელტერულს, პრაისერულს, სარეკლამოს, საინფორმაციოს, სადაზღვევოს, მეთოდურს. რაც შეეხება პროცედურებს, აქ შედის: არასაბირჟო ოპერაციები, ტენდერი, შეფასება, აუქციონი და კონკურსი.

მოთხოვნა – ესაა მიწის უბნების, ქონებრივი კომპლექსების და მათზე უფლებების რაოდენობა, რომელთა შეძენისთვის მზად არიან მყიდველები დროის გარკვეულ მონაკვეთში ჩამოყალიბებული ფასების მიხედვით. სხვა თანაბარი პირობების შემთხვევაში მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე იცვლება ფასზე უკუდამოკიდებულების მიხედვით. მოთხოვნა კი უძრავ ობიექტებზე, მაგალითად, მიწის ნაკვეთებზე ყალიბდება მრავალრიცხოვანი ფაქტორის გავლენით – ეკონომიკური, სოციალური, დემოგრაფიული, ბუნებრივ-კლიმატური და სხვ.

მიწაზე მოთხოვნის ჩამოყალიბების ძირითადი ფაქტორებია: ეკონომიკური, სოციალური და დემოგრაფიული, მიწათა ხარისხი და ბუნებრივ-კლიმატური გარემო, სამართლებრივი დებულება და სხვა მიზნები.

ეკონომიკურში შედის: ადგილმდებარეობა, ეკონომიკური ზრდის ტემპი, საქონელსა და მომსახურებაზე ფასების თანაფარდობა და დონე, სამეცნიერო-ტექნიკური პროგრესი, სატრანსპორტო პირობები, კონკურენციის დონე, გადასახადები და განაკვეთები საგირავნო ფურცლის მიხედვით.

სოციალურ და დემოგრაფიულ ფაქტორში შედის: მოსახლეობის სტრუქტურა, დასაქმებულობის დონე, მოსახლეობის შემოსავალი, საქმიანი აქტიურობის დონე, მოსახლეობის სიმჭიდროვე, ოჯახთა რაოდენობა, მოსახლეობის მიგრაცია, სახელმწიფოს პოლიტიკა და ორგანიზაციის მიზნები.

მიწათა ხარისხსა და ბუნებრივ-კლიმატურ გარემოში შედის: კლიმატი, წლის დროთა ხანგრძლივობა, წყლისა და თბური რეჟიმი, ნიადაგთა ტიპები, მკვებავი ნივთიერებების მარაგი ნიადაგში, ნიადაგთა მექანიკური შემადგენლობა, მიკრო და მაკრო რელიეფი, მინდვრების კონტურულობა და ეკოლოგია.

ბოლო ფაქტორი კი მოიცავს: მიწათა კატეგორიებს, მათ ფუნქციურ დანიშნულებას, ნაკვეთის ფორმას, ზომას, მოწყობის ხარისხს, წლის სეზონს, ნაკვეთის გარემომცველ ტერიტორიას,

ნაკვეთის დაგეგმვასა და საკანონმდებლო ნორმებს.

მიწოდება – ესაა მიწის და სხვა უძრავი ქონების (მ2, მ3, ასეულობით, ჰა, ბინების და ა.შ.) რაოდენობა, რომელთა გაყიდვისთვის მზად არიან მესაკუთრეები დროის გარკვეული მონაკვეთის განმავლობაში ჩამოყალიბებული ფასების მიხედვით. უძრავი ქონების ობიექტების, განსაკუთრებით მიწის, მიწოდება არაელასტიკურია. თუმცა უკვე რამდენიმე წელია მიწის ნაკვეთების, ბინების ან ოფისების ყოველ მყიდველზე ბაზარზე მოდის რამდენიმე გამყიდველი, მათზე ფასი კი პრაქტიკულად არ მცირდება.

ფასი – ესაა ფულის რაოდენობა, რომელიც გადახდილია ერთეულ უძრავ ქონებაზე მომხდარ გარიგებაში.

ღირებულება – ესაა საკუთრების ყველაზე სავარაუდო ფულადი ეკვივალენტი. ესაა უმაღლესი ფასი, რომელიც მოაქვს ნაკვეთის გაყიდვას კონკურენტულ და ღია ბაზარზე, როცა მყიდველი და გამყიდველი მოქმედებენ გონივრულად, საქმის ცოდნით და გარიგებაზე გავლენას არ ახდენს გარეშე სტიმული (საბაზრო ღირებულება).

ნებისმიერი ბაზრის არსებობის უმნიშვნელოვანესი ელემენტი და პირობა, მათ შორის უძრავი ქონებისაც – საინფორმაციო ინფრასტრუქტურა – უნდა შეიცავდეს სამი სახის სარწმუნო ცნობებს: ა) უძრავი ქონების ბაზარზე არსებულ მუშაობის ნორმებსა და წესებზე და მათ მოსალოდნელ ცვლილებებზე; ბ) სხვადასხვა ობიექტის მიხედვით მოთხოვნის და მიწოდების სტრუქტურაზე; გ) უძრავი ქონების ობიექტებზე ბაზრის რაიონების, მიკრორაიონების და სხვა სეგმენტების მიხედვით ფასების დონესა და დინამიკაზე.

მონაცემთა ბაზის ფორმირების ძირითადი წყაროებია: ა) კანონები და ნორმატიული დებულებები, საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის და მისი სუბიექტების ორგანოების დადგენილებები; ბ) იმ პოტენციური გამყიდველების

და მყიდველების, მოიჯარეების, მომხმარებლების და მფლობელების განაცხადები, რომელთაც სურთ უძრავი ქონების გაცვლა ან დაგირავება; გ) სარეკლამო განცხადებები გაზეთებში, ჟურნალებსა და სხვა გამოცემებში; დ) სპეციალური გამოკვლევები, გამოკითხვები.

პრაქტიკაში იყენებენ საინფორმაციო სისტემებს, რომლებიც ჩამოაყალიბა თითოეულმა კომპანიამ საკუთარი სარგებლობისთვის, ასევე რეგიონალურ კორპორაციულ მონაცემთა ბაზებს.

ვინაიდან უძრავი ქონება მოიცავს იურიდიული უფლებების და ინტერესების სხვადასხვა შეხამებას, ამდენად, ერთ შემთხვევაში ბაზარზე შეიძლება გავიდეს იჯარა, მეორე შემთხვევაში – საგირავნო ვალდებულებები, მესამეში კი – სრული საკუთრების ობიექტი, რომელიც თავისუფალია რამენაირი მოთხოვნისგან. მიწის მრავალფუნქციური დანიშნულება კიდევ უფრო ართულებს უძრავი ქონების ბაზარს.

უძრავ ქონებას, სხვა სახის ბაზრებისგან განსხვავებით, გარდა ბაზარზე მბრუნავი საქონლის სპეციფიკისა, აქვს კიდევ არაერთი თავისებურება, რომელთა გათვალისწინება აუცილებელია მასზე ოპერაციების შესრულებისას. ესენია: ა) ბაზრის ლოკალიზაცია, ვინაიდან მისი საქონელი უძრავია, უნიკალური, ხოლო მათი ფასი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია გარემოზე; ბ) ღია ინფორმაცია ბაზრის მდგომარეობის შესახებ არასრულია და ყოველთვის როდია სარწმუნო, ვინაიდან გარიგებები უძრავ ქონებაზე ხშირად ექსკლუზიური (განსაკუთრებული) და კონფიდენციალური ხასიათისაა; გ) უძრავი ქონების ფლობა და მასზე გარიგებები ჩვეულებრივ მოიცავს ოთხი სახის დანახარჯს: ერთდროულ შედარებით მსხვილ ინვესტიციებს; ხარჯს ფუნქციურ მდგომარეობაში ობიექტის დასაცავად (რემონტი, საექსპლუატაციო დანახარჯები); გადასახადს უძრავ ქონებაზე;

სახელმწიფო ბაჟს და სხვა მოსაკრებლებს გარიგებებზე; დ) მოთხოვნა განისაზღვრება არა მხოლოდ და არა იმდენად თავად ობიექტების სამომხმარებლო თვისებებით, რამდენადაც ძირითადად მათი ადგილმდებარეობით; ე) მიწოდების დაბალი ელასტიკურობა, ვინაიდან სხვადასხვა მიზეზის გამო შეუძლებელია ერთბაშად ააშენო მრავალი ახალი ბინა, თავად შენობები და ნაგებობები ხანგამძლეა, მიწა კი – მარადიული; ვ) საქონელი – უძრავი ქონების ობიექტები – შეიძლება დატვირთული იყოს მესამე პირთა უფლებებით (სერვიტუტები და სხვ.) სხვადასხვა კომბინაციაში; ზ) საკანონმდებლო ნორმებითა და ტერიტორიების ზონებად დაყოფით ბაზრის სახელმწიფო რეგულირების შედარებით მაღალი ხარისხი; თ) უძრავი ქონების საქონელი არა მარტო მყიდველების საკუთარი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების საშუალებაა, არამედ მათი საინვესტიციო საქმიანობის ობიექტიც; ი) ბაზრის მონაწილეების შედარებით მცირე ოდენობა და მასზე მომხდარი გარიგებების რაოდენობა; კ) მოთხოვნის დიდი ცვალებადობა რეგიონების, რაიონებისა და მიკრორაიონების მიხედვით.

უძრავი ქონების ბაზრის თავისებურებებია: ა) ლოკალიზაცია – აბსოლუტური უძრაობა; ბ) ადგილმდებარეობის მიხედვით – ფასზე დიდი დამოკიდებულება; გ) კონკურენციის სახეები – არასრულყოფილი კონკურენცია, ოლიგოპოლური ბაზარი;მყიდველების და გამყიდველების მცირე რიცხვი;ყოველი უბნის უნიკალურობა;ფასებზე კონტროლი შეზღუდულია; ბაზარზე შესვლა საჭიროებს დიდ კაპიტალს. დ) მიწოდებათა ელასტიკურობა – დაბალი, მოთხოვნის ზრდისას.

მიწოდების ფასებიც ნაკლებად იზრდება; მოთხოვნა შეიძლება იყოს ძალიან ცვალებადი. ე) გახსნილობის ხარისხი – გარიგებები კერძო ხასიათისაა; საჯარო ინფორმაცია ხშირად არასრული და არაზუსტია; მყიდველი უნდა მივიდეს უძრავ უბანთან; ვ) საქონლის კონკურენტუნარიანობა დიდწილად

განისაზღვრება გარემოთი, მეზობლობის გავლენით; მყიდველთა ინდივიდუალური არჩევანის სპეციფიკურობით; ზ) ზონებად დაყოფის პირობები რეგულირდება მიწისა და სამოქალაქო კანონმდებლობით წყლის, სატყეო, ბუნების-დამცავი და სხვა სპეციალური სამართლის გათვალისწინებით; მიწის ცალკეული კატეგორიების შეზღუდული ბრუნვისუნარიანობა; საკუთრების კერძო და სხვა ფორმების დიდი ურთიერთდამოკიდებულება; თ) გარიგებათა გაფორმება – მეტი იურიდიული სირთულე, შეზღუდვა და პირობა; ი) ღირებულება მოიცავს უბნის, როგორც ფიზიკური ობიექტის, ღირებულებას და მასთან დაკავშირებულ უფლებებს; კ) თანამედროვე მდგომარეობა – მოთხოვნა მიწაზე მიწოდებაზე დაბალია, ე.ი. არ არის დეფიციტი; სტაბილიზაციის და ფასების კლების ტენდენცია.

4.2. უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციები

უძრავი ქონების ბაზარი დიდ გავლენას ახდენს ადამიანთა ცხოვრების და საქმიანობის ყველა მხარეზე, იგი ასრულებს სხვადასხვა საერთო და სპეციალურ ფუნქციებს.

უძრავი ქონების ბაზრის ძირითადი ფუნქციებია: კომერციული, საინფორმაციო, ფასწარმომქმნელი, სანირების, მასტიმულირებელი, კონკურენციული, საშუამავლო, მარეგულირებელი, საინვესტიციო, სოციალური, მიწების და სხვა ობიექტების გადანაწილება.

ბაზრის ერთ-ერთი მთავარი ფუნქციაა თანაბარი ფასების დაწესება, რომლის დროსაც გადახდისუნარიანი მოთხოვნა შეესაბამება მიწოდების მოცულობას. როცა ფასები თანაბარზე დაბლაა, ხდება ჭარბი მოთხოვნა, ხოლო თანაბარ ფასზე გადაჭარბების შემთხვევაში – ჭარბი მიწოდება. ფასში კონცენტრირდება ინფორმაციის დიდი მოცულობა ბაზრის გაჯერებულობის, მყიდველების მიერ რაიმეზე უპირატესობის

მინიჭების შესახებ, ასევე იქ არის ინფორმაცია დანახარჯებზე მშენებლობის დროს, სახელმწიფოს სამეურნეო და სოციალურ პოლიტიკაზე, მაგალითად, საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის სფეროში და ა.შ.

მარეგულირებელი ფუნქცია მდგომარებს იმაში, რომ ბაზარი, ფუნქციონირებს რა ავტომატურად, ა. სმიტის განსაზღვრით, „უხილავი ხელის“ მეშვეობით გადაანაწილებს რესურსებს მეწარმეობის სფეროების მიხედვით და მიმართავს მის მონაწილეებს მიზნისკენ, რომელიც საერთოდ არ შედიოდა მათ განზრახვაში – ეკონომიკის ეფექტიანი სტრუქტურის ჩამოყალიბებისა და საზოგადოებრივი ინტერესების დაკმაყოფილებისკენ. თანამედროვე მსოფლიოში საბაზრო რეგულირების ნაკლოვანებების კომპენსირება სულ უფრო მეტად ხდება ეროვნული მეურნეობის სახელმწიფო მართვით, განსაკუთრებით ბუნების დაცვის კუთხით, კონკურენციის დაცვით, შემოსავლების გადანაწილებით, ბიზნესის სამართლებრივი გარემოს შექმნით, სოციალური პრობლემების გადაჭრით და სხვ.

კომერციული ფუნქცია მდგომარეობს უძრავი ქონების სამომხმარებლო ღირებულების და ღირებულებასა და რეალიზაციაში, ასევე მოგების მიღებაში დაბანდებულ კაპიტალზე.

სანირების ფუნქცია – ესაა ეკონომიკის გაწმენდა ბაზრის არაკონკურენტუნარიანი და სუსტი მონაწილეებისგან, არაეფექტიანთა გაკოტრება. საბაზრო მექანიზმი მიუთითებს ადამიანებს ძიების მიმართულებებს, მაგრამ არ აძლევს მათ არავითარ გარანტიას საბოლოო ფინანსურ შედეგებზე. იგი აღიარებს მხოლოდ საზოგადოებრივად აუცილებელ ინვესტიციებს უძრავ ქონებაში, მყიდველი ხომ მხოლოდ მას იხდის. ამიტომ ბაზრის განთავისუფლება საწარმოების და უძრავი ქონების სხვა ობიექტების არაეფექტიანი

მესაკუთრეებისგან განაპირობებს მდგრადობის ამაღლებასა და ეკონომიკურ ზრდას.

საინფორმაციო ფუნქცია – ეს განზოგადებული ობიექტური ინფორმაციის ოპერატიული შეკრებისა და გავრცელების უნიკალური საბაზრო საშუალებაა, რომელიც საშუალებას აძლევს უძრავი ქონების გამყიდველებსა და მყიდველებს თავისუფლად, საქმის ცოდნით მიიღონ გადაწყვეტილებები თავიანთი ინტერესების შესაბამისად.

საშუამავლო ფუნქცია გამოიხატება იმით, რომ ბაზარი გამოდის ერთობლივ შუამავლად და საზოგადოებრივი შრომის დაყოფის შედეგად წარმოშობილი მრავალი ეკონომიკურად განცალკევებული და დამოუკიდებელი მყიდველის და გამყიდველის შეხვედრის ადგილად, იგი ამყარებს კავშირს მათ შორის და აძლევს ალტერნატიული პარტნიორის არჩევის შესაძლებლობას. ბაზარზე მოქმედებენ პროფესიონალი შუამავლებიც – რიელტერები, შემფასებლები, აგენტები, ბროკერები, დამზღვევები, საიპოთეკო კრედიტორები და სხვა პირები, რომლებიც მომსახურებას უწევენ დაინტერესებულ მონაწილეებს.

მასტიმულირებელი ფუნქცია, საბოლოო ჯამში, გამოდის სამეცნიერო-ტექნიკური პროგრესის მიღწევათა პროდუქტიული გამოყენებისგან მიღებული მოგების ეკონომიკური წახალისების ფორმით უძრავი ქონების შექმნასა და გამოყენებაში. კონკურენცია ეკონომიკურად აიძულებს და იცავს მაღალ საქმიან აქტიურობასა და ახალი შესაძლებლობების ძიებას კაპიტალური საკუთრების ეფექტიანი მართვისთვის.

საინვესტიციო ფუნქცია – უძრავი ქონების ბაზარი კაპიტალის ღირებულების შენარჩუნების და გაზრდის მიმზიდველი საშუალებაა. იგი ხელს უწყობს მოსახლეობის დაგროვილის და დანაზოგის გადაყვანას მარაგის პასიური ფორმიდან რეალურ მწარმოებლურ კაპიტალში, რომელსაც

მოაქვს უძრავი ქონების მფლობელისთვის შემოსავალი. ამასთან ერთად თავად უძრავი ქონება წარმოადგენს საინვესტიციო რისკების თავისებურ სადაზღვევო გარანტიას.

სოციალური ფუნქცია ვლინდება მთელი მოსახლეობის შრომითი აქტიურობის ზრდაში, იმ მოქალაქეთა შრომითი ინტენსივობის ამაღლებაში, რომელნიც ისწრაფვიან გახდნენ ბინების, მიწის ნაკვეთების თუ სხვა კაპიტალური და პრესტიჟული ობიექტების მესაკუთრეები. საერთოდ, უძრავი ქონების მფლობელებისგან ყალიბდება საზოგადოების საშუალო სოციალური ფენა. ბაზარზე საწარმოების, მიწის ნაკვეთების, შენობების და ნაგებობების არაერთჯერადი გადანაწილების შედეგად, საბოლოო ჯამში, ისინი გადადის ეფექტიან სტრატეგიულ ინვესტორებთან, რომლებიც უზრუნველყოფენ მათ მაღალმწარმოებლურ გამოყენებას.

4.3. უძრავი ქონების ბაზრის სუბიექტები

უძრავი ქონების სფეროში სუბიექტურ-ობიექტურ ურთიერთობათა მონაწილეები არიან საქართველოს სახელმწიფო, მისი სუბიექტები, მუნიციპალური წარმონაქმნები, ასევე უცხოური ქვეყნების იურიდიული და ფიზიკური პირები, რომლებიც შედიან ეკონომიკურ კავშირში უძრავი ქონების ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის პროცესში.

უძრავი ქონების ბაზრის სუბიექტები არიან მყიდველები და გამყიდველები.

მყიდველებში შედიან: საქართველოს რესპუბლიკის იურიდიული პირები, ფიზიკური პირები, ინვესტორები, უცხოური სახელმწიფოები და უცხოელი პირები; გარდა ამისა, აქ არიან პროფესიული მონაწილეები – შემფასებელთა სააგენტოები, მეწარმეები და ფირმა-რიელტერები, იურიდიული ფირმები, სარეკლამო სააგენტოები, უძრავი ქონების ბირჟა,

სადაზღვევო კომპანიები, დილერები, უფლებამოსილი პირები, სხვა არაკომერციული ორგანიზაციები.

გამყიდველები არიან: ქონების მესაკუთრეები, მათ შორის უცხოელები, ქონებრივი ფონდები, ადგილობრივი ხელისუფლების მიერ უფლებამოსილი ორგანოები, საკონკურსო მმართველი, ასევე სახელმწიფო ორგანოები.

მიწის ბიზნესის სუბიექტები არიან: მეწარმეები – სასოფლო-სამეურნეო საქონელმწარმოებლები, ასევე მეწარმეები საქმიანობის სხვა სფეროებიდან; ტყე-პარკები, ბოტანიკური ბაღები და ა.შ.; პროფესიონალი მონაწილეები: რიელტერები, მაკლერები და სხვ.; მოქალაქე-მომხმარებლები; სახელმწიფო ორგანოები, დაქირავებული თანამშრომლები. თითოეულ მათგანს აქვს საკუთარი საქმიანი ინტერესი მიწის მიმართ და ბიზნესისთვის საფუძველი.

სასოფლო-სამეურნეო სფეროს მეწარმეთა საქმიანი ინტერესი მიწის მიმართ არის სასურსათო საქონლის წარმოება და მოგების მიღება, საფუძველი კი – მიწაზე კერძო და საერთო საკუთრება, იჯარა; სხვა მეწარმეებისთვის კი ინტერესია ბიზნესის განთავსების სივრცობრივი ბაზისი და მოგების მიღება, საფუძველი – მუდმივი სარგებლობა, იჯარა, კერძო საკუთრება მიწაზე.

ტყე-პარკების, ბოტანიკური ბაღების და ა.შ. საქმიანი ინტერესია საზოგადოებრივი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილება, საფუძველი – სახელმწიფო საკუთრება, მუდმივი სარგებლობა.

პროფესიონალი მონაწილეების: რიელტერების, მაკლერების და სხვ. საქმიანი ინტერესია მოგების ამოღება, ხოლო საფუძველი – მომსახურების გაწევა.

მოქალაქე-მომხმარებლების ინტერესია სურსათის წარმოება პირადი მოხმარებისთვის, საფუძველი კი – კერძო საკუთრება ბაღ-ბოსტნის ნაკვეთებზე და პირადი დამხმარე მეურნეობა.

სახელმწიფო ორგანოების საქმიანი ინტერესია საერთო სახელმწიფოებრივი პროგრამების და ფუნქციების განხორციელება, ხოლო საფუძველი – მიწაზე სახელმწიფო და მუნიციპალური საკუთრება.

დაქირავებული თანამშრომლების საქმიანი ინტერესია პირადი შემოსავალი, მიწა, როგორც შრომის საგანი, საფუძველი კი – კერძო საკუთრება მუშახელზე (შრომაზე).

უძრავი ქონების ბაზარზე სახელმწიფო ორგანოები და ორგანიზაციები ასრულებს მარეგულირებელ ფუნქციებს, რომლებიც შეიძლება გამოიხატებოდეს სხვადასხვა ფორმით, მათ შორის: ა) წესების და შეზღუდვების საკანონმდებლო დადგენა; ბ) უძრავ ქონებაზე უფლებების აღრიცხვა და რეგისტრაცია, ასევე გარიგებები მასზე; გ) ბუნებრივი რესურსების, სახელმწიფო შენობების და ნაგებობების განაწილება და მათი გადაცემა საკუთრებაში, იჯარით ან სარგებლობაში; დ) კონტროლი უძრავი ქონების გამოყენებაზე (მიწების, ტყეების, წყლების და სხვ.); ე) საწარმოების და სხვა ობიექტების პრივატიზაციის და ნაციონალიზაციის სტიმულირება; ვ) ინვესტირება სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვან სფეროებში (მაგალითად, საცხოვრებელი სახლების, გზების, ენერგეტიკის მშენებლობაში) და სხვ.

უძრავი ქონების სახეობის თავისებურებებიდან გამომდინარე სახელმწიფოს, მისი სუბიექტების და მუნიციპალური ორგანოების ფუნქციები დიფერენცირდება. ასე მაგალითად, სატყეო ურთიერთობათა სფეროში საქართველოს რესპუბლიკის კომპეტენციაში შედის: სახელმწიფო პოლიტიკის ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრა სატყეო მეურნეობის დარგში; სატყეო კანონმდებლობის შემუშავება და სრულყოფა (ქვეყნის სუბიექტების გათვალისწინებით); საქართველოს სუბიექტებთან ერთად ქვეყნის სატყეო ფონდის განკარგვა; სატყეო მეურნეობის მართვის სახელმწიფო ორგანოების

მიერ ორგანიზაციის და საქმიანობის განსაზღვრა; სატყეო ფონდის მიკუთვნების წესის განსაზღვრა ტყეების ჯგუფებისა და დაცვის კატეგორიებისთვის, აგრეთვე ტყეების ერთი ჯგუფიდან ან კატეგორიიდან მეორეში გადაყვანა; სატყეო ფონდით სარგებლობის ნორმების და წესების დადგენა; ქვეყნის სუბიექტებთან შეთანხმებით ხე-ტყის ყოველწლიური ნორმის დამტკიცება (გაანგარიშებითი ტყესაკაფი); ტყის ფონდის სარგებლობაზე გადასახადების სისტემის დადგენა, აგრეთვე ტყეების კვლავწარმოების, დაცვისა და მოვლის არასაბიუჯეტო ფონდის შექმნა და გამოყენება; სატყეო ფონდის უბნების იჯარით გაცემის წესისა და პირობების განსაზღვრა; ხე-ტყის ჭრის, გაჩეხვის, კვლავწარმოების, მოვლისა და დაცვის წესების დამტკიცება; სამეცნიერო სამუშაოების ორგანიზაცია და კოორდინაცია სატყეო მეურნეობის გამგებლობისთვის; ქვეყნის სუბიექტებთან ერთად პროგრამების შემუშავება სატყეო ფონდის რაციონალური გამოყენებისთვის, ტყეების პროდუქტიულობის ამაღლებისთვის, კვლავწარმოებისთვის, მოვლისა და დაცვისთვის სხვა ბუნებისდამცავ ღონისძიებებთან ერთად კომპლექსში და მათი შესრულების ორგანიზაცია; ტყეების მოვლა, დაცვა, კვლავწარმოება, გამოყენება და მათ მდგომარეობაზე სახელმწიფო კონტროლი, ასევე მათი ჩატარების წესის დადგენა; სატყეო ფონდის, კადასტრის, სატყეო მონიტორინგის და სატყეო მოწყობის სახელმწიფო აღრიცხვის წარმართვის ორგანიზაცია; საერთაშორისო თანამშრომლობა სატყეო მეურნეობაზე; სტატისტიკური ანგარიშგების დადგენა სატყეო მეურნეობის წარმართვის სფეროში; ქვეყნის სუბიექტებთან ერთად სახელმწიფო საჭიროებისთვის ხე-ტყის დამზადების და მიწოდების განსაზღვრა;

საწარმოების, დაწესებულებების და ორგანიზაციების საქმიანობის შეჩერების, შეზღუდვის, შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება, თუ მათ მიერ დაირღვა სატყეო

და სხვა სახის კანონმდებლობა;

წიაღისეულის, სატყეო და წყლის ფონდი საქართველოს და მისი სუბიექტების გამგებლობაშია, რომელთა ფლობა და სარგებლობა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს სპეციალური ნება დამრთავი დოკუმენტების: ლიცენზიების, ხე-ტყის გაკაფვის ბილეთის (ორდერის) და ა.შ. საფუძველზე.

უძრავი ქონების ობიექტებია: წიაღისეულის უბნები, სატყეო ფონდი, წყლის ფონდი, წყლის განცალკევებული ობიექტები.

წიაღისეული უბნების მესაკუთრეა საქართველო. მათი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა საქართველოს რესპუბლიკის და მისი სუბიექტების ხელშია. მომხმარებლები არიან სახელმწიფო ორგანიზაციები, მეწარმეობის სუბიექტები.

სატყეო ფონდის მესაკუთრეა საქართველო, იგი თავის სუბიექტებთან ერთად განაგებს მას. მისი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ქვეყნის ინტერესებშია. მფლობელები არიან სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები, ნაკრძალები, ბუნებრივი პარკები და სხვ. მომხმარებელები – იურიდიული და ფიზიკური პირები, მათ შორის უცხოელები. წყლის ფონდის მესაკუთრეა საქართველო და მისი სუბიექტები. ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ქვეყნის და მისი სუბიექტების ერთობლივ გამგებლობაშია. მესაკუთრეები არიან: მუნიციპალიტეტები, იურიდიული და ფიზიკური პირები. წყლის მომხმარებლები არიან: მოქალაქეები და იურიდიული პირები. რეგიონებში უფლებამოსილება უძრავი ქონების ბაზრის მართვაზე განაწილებულია სახელმწიფო და მუნიციპალური აღმასრულებელი ხელისუფლების სხვადასხვა უწყებას შორის.

უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირებას აგრეთვე უზრუნველყოფენ მისი პროფესიული მონაწილეები: რიელტერები, შემფასებლები, დილერები, საბირჟო ბროკერები, მაკლერები და სხვა შუამავლები.

რიელტერი – ესაა პირი, რომელიც ეწევა სამეწარმეო

საქმიანობას უძრავი ქონების ბაზარზე, ახორციელებს სხვადასხვა გარიგებას უძრავ ქონებაზე და მასთან დაკავშირებულ უფლებებზე.

რიელტერულად მიიჩნევა საქმიანობა, რომელსაც ახორციელებენ იურიდიული პირები და ინდივიდუალური მეწარმეები დაინტერესებულ პირთან (ან მინდობილობის მიხედვით) ხელშეკრულების საფუძველზე მისი სახელით და მის ხარჯზე, ან თავიანთი სახელით, მაგრამ დაინტერესებული პირის ინტერესებითა და ხარჯით სამოქალაქო-სამართლებრივ გარიგებებს მიწის ნაკვეთებზე, შენობებზე, ნაგებობებზე, მშენებლობებზე, საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ შენობებზე და მათ უფლებებზე.

მოქალაქეს რიელტერული საქმიანობის უფლება აქვს იმ შემთხვევაში, თუ იგი: ქმედუნარიანია, ე.ი. მიაღწია 18 წლამდე ან აღიარებულია სამეურვეო ორგანოს მიერ სრულიად ქმედუნარიანად 16 წლის ასაკში; რეგისტრირებულია ინდივიდუალური მეწარმის სახით იურიდიული პირის წარმოქმნის გარეშე; გაიარა სპეციალურ კურსებზე სწავლება, მიიღო დასკვნა კვალიფიციურ შესაბამისობაზე და სახელმწიფო ლიცენზია, რომ შეუძლია ამა თუ იმ სახის რიელტერული საქმიანობა.

კომერციულ ორგანიზაციებს შეუძლია ნებისმიერი სახის საქმიანობა, რომლებიც კანონით აკრძალული არაა, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ზოგიერთი მათგანი მითითებული არაა სადამფუძნებლო დოკუმენტებში. ეს მოთხოვნა არ ვრცელდება აღმასრულებელი ხელისუფლების თანამდებობის პირებზე, რომლებიც მონაწილეობენ უძრავი ქონების გაყიდვაში, აგრეთვე მათზე, ვინც მოაწყო ეს გაყიდვა ადგილობრივი თვითმმართველობის და სასამართლოების გადაწყვეტილებების შესაბამისად.

არაკომერციულ ორგანიზაციებს ასევე უფლება აქვს

განახორციელოს სამეწარმეო საქმიანობა უძრავი ქონების ბაზარზე იმ პირობით, თუ იგი ემსახურება მის საწესდებო მიზნებს, ხოლო მიღებული მოგება არ ნაწილდება ორგანიზაციის მონაწილეებს შორის.

უძრავი ქონების ცივილიზებული ბაზრის ჩამოყალიბებაში მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია არაკომერციულ პროფესიულ გაერთიანებებს.

უძრავი ქონების ბაზარზე პოზიციის მიხედვით ყველა მისი მონაწილე პირობითად შეიძლება გავაერთიანოთ სამ ჯგუფად: ა) გამყიდველები – უძრავი ქონების ობიექტების მესაკუთრეები (მოქალაქეები, საწარმოები, სახელმწიფო ქონების ფონდები, უცხოელი პირები); ბ) მყიდველი-ინვესტორები, რომლებიც აბანდებენ საკუთარ, სასესხო ან მოზიდულ საშუალებებს კაპიტალის ფორმით და უზრუნველყოფენ მათ მიზნობრივ მოხმარებას; გ) მომსახურენი – ინფრასტრუქტურული ორგანიზაციები, რომლებიც ახდენენ ბაზრის ფუნქციონირებას ქვეყანაში დადგენილი ნორმების შესაბამისად.

უძრავი ქონების ბაზრის აქტიურ მონაწილეებს – ინვესტორებს – შეუძლიათ გამოვიდნენ მეანაბრეების, დამკვეთების, კრედიტორების, მყიდველების როლში და შეასრულონ სხვადასხვა ფუნქცია.

საინვესტიციო საქმიანობის სუბიექტებად უძრავი ქონების ბაზარზე გვევლინებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, მათ შორის საქართველოს სამინისტროები და უწყებები, მუნიციპალური ორგანოები, უცხოური სახელმწიფოები და საერთაშორისო ორგანიზაციები, რომლებიც გამოდიან უძრავი ქონების ინვესტორების, დამკვეთების, სამუშაოთა შემსრულებლების და მომხმარებლების სახით.

სტატუსის მიხედვით ყველა ინვესტორი შეიძლება დავყოთ სამ ჯგუფად: ინდივიდუალურად (ფიზიკური პირები), ინსტიტუციურად (კოლექტიური) და პროფესიულად.

სტატუსის მიხედვით ინვესტორები ორ სახედ იყოფა – ინდივიდუალურად და პროფესიულად. ინდივიდუალურში შედის: სახელმწიფო (მართვის ორგანოები), მუნიციპალური ორგანოები, საინვესტიციო ინსტიტუტები, საინვესტიციო კომპანიები. პროფესიულში შედის – რიელტერული ფირმები, ბანკები და ფინანსური კომპანიები, საფონდო შუამავლები, სპეციალიზებული ფონდები და კომპანიები (საპენსიო, სადაზღვევო და სხვ.)

ნებისმიერ ინვესტორს უფლება აქვს:

დამოუკიდებლად განსაზღვროს ინვესტიციათა მოცულობა, მიმართულება (უძრავი ქონების ბაზრის სეგმენტები) და ეფექტიანობა; სახელშეკრულებო საფუძველზე მოიზიდოს ფიზიკური და იურიდიული პირები ინვესტიციათა სარეალიზაციოდ; გადასცეს საინვესტიციო საქმიანობაზე თავისი უფლებამოსილება მოქალაქეებს, სახელმწიფო და მუნიციპალურ ორგანოებს, იურიდიულ პირებს; გააკონტროლოს ინვესტიციათა მიზნობრივი დანიშნულება;

ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს ობიექტებსა და ინვესტიციების შედეგებს; სახელმწიფო უზრუნველყოფს ინვესტორების უფლებათა სტაბილურობას: ხელახლა მიღებული საკანონმდებლო აქტების დებულებები, რომლებიც ზღუდავს საინვესტიციო საქმიანობას, ძალაში შედის გამოქვეყნების მომენტიდან არა უადრეს 1 წლისა; იკრძალება ჩარევა ინვესტირების ობიექტების არჩევაში, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; დაუშვებელია საწარმოების და უძრავი ქონების სხვა ობიექტების უსასყიდლო ნაციონალიზაცია და რეკვიზიცია.

საინვესტიციო საქმიანობის შეწყვეტა ან შეჩერება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ: ინვესტორი ბანკროტად აღიარეს; მოხდა სტიქიური უბედურებები, კატასტროფები; შემოიღეს საგანგებო მდგომარეობა;

ინვესტირების გაგრძელებამ გამოიწვია კანონით დადგენილი ეკოლოგიური, სანიტარიულ-ჰიგიენური და სხვა ნორმების, ასევე მოქალაქეების, იურიდიული პირების და სახელმწიფოს ინტერესების დარღვევა.

უცხოელ ინვესტორებს საქართველოს ტერიტორიაზე შეუძლიათ უძრავ ქონებაში ინვესტირება სხვადასხვა გზით: წილობრივი მონაწილეობით საწარმოებში, რომლებიც შექმნილია ერთობლივად ქვეყნის მეწარმეობის სუბიექტებთან; საწარმოთა შეძენით; ისეთი ფირმების შექმნით, რომლებიც სრულიად ეკუთვნის უცხოელ პირებს, აგრეთვე უცხოელი იურიდიული პირების კუთვნილი ფილიალების შექმნით; ქონებრივი კომპლექსების, შენობების და ნაგებობების შეძენით; მიწის და სხვა ბუნებრივი რესურსების, აგრეთვე სხვადასხვა ქონებრივი უფლების სარგებლობის შეძენით; საწარმოებში. პაის, აქციების, სხვა ფასიანი ქაღალდების და მონაწილეობის წილების შეძენით; სესხების, კრედიტების, ქონების და ქონებრივი უფლებების გაცემით.

4.4. უძრავი ქონების ბაზრის სახეობები

უძრავი ქონების ბაზარს აქვს განშტოებული სტრუქტურა და მისი დიფერენცირება შეიძლება სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით: ფინანსური აქტივის მიხედვით, გეოგრაფიული ფაქტორით, ფუნქციური დანიშნულებითა და სხვა მაჩვენებლებით.

ფასეტური წესით უძრავი ქონების ბაზრების კლასიფიკაციას აქვს დიდი მნიშვნელობა. ობიექტის (საქონლის) სახის მიხედვით უძრავი ქონების ბაზრის კლასიფიკაცია ამგვარია: 1. მიწის, 2. შენობების, 3. ნაგებობების, 4. საწარმოების, 5. სათავსოების, 6. მრავალწლიანი ნარგავების, 7. ქონებრივი უფლებების, 8. სხვა ობიექტების.

გეოგრაფიული (ტერიტორიული) ფაქტორის მიხედვით: 1.

ადგილობრივი, 2. ქალაქის, 3. რეგიონული, 4. ეროვნული, 5. მსოფლიო.

ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით: 1. საწარმოო შენობების, 2. საცხოვრებელი ბინების, 3. არასაწარმოო შენობების და ნაგებობების (ოფისები, საწყობები და სხვ.).

ექსპლოატაციისთვის მზაობის ხარისხით: 1. არსებული ობიექტების (ძველი ფონდი); 2. დაუსრულებელი მშენებლობების; 3. ახალი მშენებლობების.

მონაწილეების ტიპის მიხედვით: 1. ინდივიდუალური გამყიდველები და მყიდველები; 2. შუალედური გამყიდველები; 3. მუნიციპალური წარმონაქმნები; 4. კომერციული ორგანიზაციები.

გარიგებათა სახეების მიხედვით: 1. ყიდვა-გაყიდვა; 2. იჯარა; 3. იპოთეკები; 4. ქონებრივი უფლებები (იჯარა, გირაო და სხვ.).

დარგობრივი კუთვნილების მიხედვით: 1. სამრეწველო ობიექტები; 2. სასოფლო-სამეურნეო ობიექტები; 3. საზოგადოებრივი შენობები. 4. და სხვ.

საკუთრების ფორმის მიხედვით: 1. სახელმწიფო და მუნიციპალური ობიექტები; 2. კერძო ობიექტები.

გარიგებათა ხერხის მიხედვით: 1. პირველადი და მეორადი; 2. ორგანიზებული და არაორგანიზებული; 3. საბირჟო და არასაბირჟო; 4. ტრადიციული და კომპიუტერიზებული.

პირველადი ბაზარი საქართველოში ყალიბდება სახელმწიფო და მუნიციპალური საწარმოების, მიწის ნაკვეთების, შენობების, ნაგებობებისა და ქონებრივი უფლებების პრივატიზაციის ხარჯზე. იგი უზრუნველყოფს უძრავი ქონების გადაცემას ეკონომიკურ ბრუნვაში. ყველა შემდგომი გარიგება მეორადი ხასიათისაა, ვინაიდან დაკავშირებულია ბაზარზე მოწოდებული ობიექტების გადაყიდვასთან ან ერთი მფლობელიდან მეორესთან გადასვლის სხვა ფორმებთან.

ორგანიზებული ბაზარი – ესაა უძრავი ქონების და მასზე

უფლებების სამეურნეო ბრუნვა მოქმედი კანონმდებლობის მკაცრი შესაბამისობით და ლიცენზირებული პროფესიონალი შუამავლების მონაწილეობით. ეს ბაზარი უზრუნველყოფს გარიგებათა იურიდიულ სიწმინდეს და მათი მონაწილეების უფლებათა დაცვას. არაორგანიზებული (ქუჩის) ბაზარი ყოველთვის ვერ უზრუნველყოფს ჩატარებული ოპერაციების საიმედოობას.

საბირჟო ბაზარი – ესაა ობიექტების ყიდვა-გაყიდვა უძრავი ქონების ბაზარზე, კონკურსებსა და აუქციონებზე, რომლებსაც ატარებს სახელმწიფო და მუნიციპალური ქონების ფონდები, მუნიციპალური საცხოვრებელი კომიტეტები ან სპეციალურად უფლებამოსილი ორგანიზაციები.

არასაბირჟო ბაზარი – ესაა გარიგებები ბირჟის ფარგლებს გარეთ. ის შეიძლება იყოს ორგანიზებული და არაორგანიზებული. ორგანიზებული არასაბირჟო ბაზარი ემყარება უპირატესად ლიცენზირებული რიელტერული სააგენტოების კავშირგაბმულობის კომპიუტერულ სისტემებს.

უძრავი ობიექტების სახის ძირითადი ნიშნის მიხედვით გამოიყოფა არანაკლებ 8 სპეციფიკური ბაზარი, რომელთა შორის საყოველთაო მნიშვნელობა აქვს მიწის ნაკვეთების, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების ყველაზე განვითარებულ ბაზრებს. ვინაიდან მიწა შედის პრაქტიკულად ნებისმიერი უძრავი ქონების აუცილებელ შემადგენელ ნაწილად, რამდენადმე დაწვრილებით განვიხილავთ მიწის ნაკვეთების ბაზრის სტრუქტურას, მის სეგმენტირებას და ძირითად პარამეტრებს.

მიწის ნაკვეთი, როგორც უძრავი ქონების რთული დამოუკიდებელი სახე, მიღებულია დაიყოს შედარებით ერთგვაროვან ქვესახეებად ან ნაირსახეობებად მიწათა მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით, ისინი კი თავისთავად დიფერენცირდება სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით (ზომით, ადგილმდებარეობით და სხვ.).

მიწის ბაზრების კლასიფიკაციის ნიშნებია: მიწების კატეგორია; ნაკვეთების ზომები; ტერიტორიული მოცვა; კონკურენციის შეზღუდვის ხარისხი; გარიგებათა სახეები; ადგილმდებარეობა; საკუთრების ფორმა; ბაზრის ტიპი. თითოეულ მათგანს აქვს თავისი ქვესახეები.

მიწის ბაზრის შემდეგი კომპონენტი – ბაზრის სეგმენტი – განსაკუთრებული სახით გამოყოფილი მისი ნაწილია, ელემენტების ჯგუფი, რომელსაც აქვს გარკვეული ერთეული ნიშნები (მიწათა ხარისხი, დაშორება სამრეწველო ცენტრებიდან და სხვ.).

ბაზრის ყველაზე ხელსაყრელი სეგმენტი ხასიათდება: მიმდინარე და მოსალოდნელი გაყიდვის მაღალი დონით; ნაკვეთების გაყიდვათა ნამატის მაღალი ტემპით; საშუალებათა სწრაფი ბრუნვითა და მოგების მისაღები ნორმით.

ბაზრის სეგმენტირება მარკეტინგის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ინსტრუმენტია. ბაზრის სეგმენტის არჩევის სისწორეზე დიდადაა დამოკიდებული წარმატება კონკურენტულ ბრძოლაში. არსებობს არაერთი კრიტერიუმი და ნიშანი, რომელთა მიხედვითაც შეიძლება ჩავატაროთ მიწის ბაზრის სეგმენტირება. სეგმენტირების ობიექტები არიან მყიდველები, თავად საქონელი – მიწა და ბაზრის მონაწილეები – კომერციული ორგანიზაციები და მეწარმეები. სეგმენტირების ნიშანი – ესაა ფაქტორი, რომლის მიხედვითაც ხორციელდება ბაზრის სეგმენტების გამოყოფა. სეგმენტირების მიზნების მიხედვით ნიშნების სახით შეიძლება გამოვიყენოთ ფაქტორები, რომლებიც ახასიათებს ფიზიკური და იურიდიული პირების მყიდველობით ქცევას, ასევე მიწის ნაკვეთების პარამეტრები, კომერციული ორგანიზაციების ეკონომიკური მაჩვენებლები. დღესდღეობით რიელტერული ფირმები იყენებს მრავალრიცხოვან სეგმენტაციას, ანუ სეგმენტირებას ერთდროულად რამდენიმე ნიშნის მიხედვით (სეგმენტირების მრავალფაქტორული მოდელი).

ბაზრის სეგმენტირება მყიდველების კატეგორიის მიხედვით ძირითადად ტარდება 4 ნიშნის მიხედვით. ესენია: დემოგრაფიული, ფსიქოგრაფიული, გეოგრაფიული და ქცევითი. ამ ნიშანთაგან თითოეული გამოიყენება ბაზრის ანალიზის დროს არა თავისთავად, არამედ გარკვეული კომბინაციით სხვებთან, რათა ზუსტად განვსაზღვროთ, ვის და რა მოთხოვნებს აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთის ესა თუ ის ტიპი.

დემოგრაფიულში შედის: ასაკი, სქესი, ოჯახის ოდენობა, ოჯახის ცხოვრებისეული ციკლის ეტაპი, შემოსავლის დონე, დასაქმების სახე, განათლება, რელიგიური რწმენა, რასა, ეროვნება.

ფსიქოგრაფიულში იგულისხმება: სოციალური ფენა, ცხოვრების სტილი, პიროვნების ტიპი, საქმიანობის სახე, ტრადიციები, გამოცდილება.

გეოგრაფიული ნიშნებია: რეგიონი, ოლქის ადმინისტრაციული დაყოფა (სიდიდის მიხედვით), მოსახლეობის რაოდენობა (ქალაქებისთვის), მოსახლეობის სიმჭიდროვე, კლიმატი.

ქცევითში შედის: მყიდველთა სტატუსი, საძიებელი უპირატესობა, მომხმარებლის სტატუსი, ერთგულების ხარისხი, უბნის აღქმის მზაობის ხარისხი, დამოკიდებულება მიწის მიმართ, დამკვეთების წონადობა (მსხვილი, წვრილი, საშუალო).

სეგმენტირების კრიტერიუმები – ესაა ფაქტორი, რომლის მიხედვითაც ფასდება ბაზრის ამა თუ იმ სეგმენტის არჩევის დასაბუთებულობა. ყველაზე გავრცელებულია შემდეგი სახის კრიტერიუმები: სეგმენტის რაოდენობრივი პარამეტრები, არსებითობა, მომგებიანობა, სეგმენტის თავსებადობა ძირითადი კონკურენტების ბაზართან, არჩეულ სეგმენტზე მუშაობის ეფექტიანობა, არჩეული სეგმენტის დაცულობა კონკურენტებისგან.

საქონლის – მიწის – მიხედვით ბაზრის სეგმენტირება საშუალებას იძლევა, გამოვავლინოთ ამა თუ იმ უბნის

კონკრეტულად რომელი პარამეტრები შეიძლება იყოს მიმზიდველი მყიდველებისთვის. ამასთან ერთად იყენებენ მიწის ისეთ მახასიათებლებს, როგორებიცაა: მათი ხარისხი, დაშორება სამრეწველო ცენტრებიდან, ნაკვეთების ზომა, საინვესტიციო მიმზიდველობა, პრესტიჟულობა და სხვ.

ზოგჯერ მიწის ბაზარზე გამოიყოფა რამდენიმე სეგმენტი მისი ხარისხის მიხედვით: ა) მაღალი ხარისხის უბნები (ნაკვეთები) – ელიტურები. მათ იძენენ შეძლებული მოქალაქეები და მსხვილი ორგანიზაციები; ბ) საშუალო ხარისხის უბნები აინტერესებს საშუალო და შედარებით მაღალი შემოსავლის მქონე ადამიანებს; გ) დაბალი ხარისხის მიწებს იძენენ შედარებით იაფად ადამიანები, რომელთაც აქვთ დაბალი შემოსავალი. ასეთ სეგმენტში ეკოლოგიას, ინფრასტრუქტურასა და პრესტიჟულობას აღარ აქვს თავისი გავლენა მყიდველთა ქცევაზე.

მიწის ბაზრის დიდი დიფერენციაცია შეინიშნება პრესტიჟულობის მიხედვით. ცენტრიდან და მნიშვნელოვანი საავტომობილო მაგისტრალიდან ნაკვეთების დაშორების გავლენის კანონზომიერება მათ ფასებზე ზოგადად გამოიხატება შემდეგი დამოკიდებულებით – რაც შორსაა, მით იაფია.

სეგმენტირების შემდგომი ნიშანია – მიწის ნაკვეთების ზომა. მსხვილი უბნები ჩვეულებრივ სარგებლობს მოთხოვნით და შესაბამისად მაღალი ფასისაა მხოლოდ პრესტიჟულ რაიონებში.

ღირებულებაზე დიდ გავლენას ახდენს ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარისხი. კარგად ათვისებული მიწის უბნები ფასობს ბევრად უფრო ძვირად, ვიდრე აუთვისებელი. სხვაობა ათვისებულ და აუთვისებელ უბნებს შორის თანაბარი ზომების პირობებში იქნება ინფრასტრუქტურის განვითარებაზე დანახარჯების დაახლოებით ჯამური სიდიდისა და კაპიტალის მართვაზე დანახარჯების ტოლი („დროის ღირებულება“ მიწის ათვისებაზე).

მნიშვნელოვან როლს ასრულებს აგრეთვე ბაზრის ნიშის არჩევა, ანუ მისი მცირე ნაწილის, რომელიც დაუკავებელია ან არასაკმარისადაა გამოყენებული კონკურენტების მიერ და

მკაფიოდ შემოფარგლული მყიდველებით.

საცხოვრებელი ბაზარი სეგმენტირდება სახლების ხარისხის მიხედვით (ხუთსართულიანები – პანელის, აგურის, ბლოკის; მასიური აშენების – 9, 12, 16, 22-სართულიანი ძირითადად პანელის; თანამედროვე პრესტიჟული აგურისა და ელიტური), ოთახების რაოდენობის მიხედვით (1-ოთახიანი, 2 და 3-ოთახიანი, მრავალოთახიანი ბინები), დაგეგმარების მიხედვით (ტიპური გაუმჯობესებული დაგეგმარების), განთავსების რაიონების მიხედვით (ქალაქგარე კოტეჯები, სახლების და სხვ.).

არასაცხოვრებელი შენობების პირველად და მეორად ბაზრებზე ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით გამოიყოფა 4 ძირითადი სეგმენტი: საწარმოო, სასაწყობო, საოფისე და სავაჭრო ობიექტების, რომელთა ზოგადი მახასიათებლები ემყარება ადგილმდებარეობისა და ფართობის აღრიცხვას, ასევე შენობის ხარისხს, იჯარის ვადას, ფასს ან საიჯარო გადასახადს და სხვა ფაქტორებს.

საოფისე შენობები უძრავი ქონების ბაზარზე ქმნის საკმაოდ მნიშვნელოვანი ზომის სეგმენტს. ხარისხობრივი მახასიათებლების მიხედვით საოფისე შენობები იყოფა 4 კლასად: A,B,C,D.

A კლასის საოფისე შენობები მოწყობილია დასავლური სტანდარტების მიხედვით და ასეთი ოფისების მოიჯარეები არიან დასავლური კომპანიები და მსხვილი ადგილობრივი ფირმები, B კლასიც ასევეა მოწყობილი, თუმცა ნაკლები მახასიათებლები აქვს, რაც C შეეხება და D კლასს, ისინი შედარებით დაბალი ხარისხისაა.

სასაწყობო შენობების ბაზარი დიფერენცირდება თავისი ტიპისა და მოწყობილობის მიხედვით: სასაწყობო სპეციალიზებული კომპლექსები, რომლებიც აღჭურვილია თანამედროვე ტექნიკური საშუალებებით, გათბობითა და სხვა მოწყობილობებით; თანამედროვედ მოწყობილი ანგარები; სარდაფული და ნახევარსარდაფული შენობები; ხელახლა მოწყობილი ბომბსაფარები; სხვა შენობები.

საწარმოები, როგორც ქონებრივი კომპლექსები,

პირველად უძრავი ქონების ბაზარზე ხვდება სახელმწიფო და მუნიციპალური ქონების პრივატიზაციის პროცესში.

დაუსრულებელი მშენებლობის ბაზარი წარმოიქმნება იმ მუნიციპალური და კერძო ობიექტების ხარჯზე, რომლებიც უზრუნველყოფილი არაა ფინანსებით, მატერიალური და შრომითი რესურსებით. იგი ემყარება ურთიერთხელსაყრელობის პრინციპს – შეთანხმებას აშენებული ფართობების 50%-იან განაწილებაზე ინვესტორსა და მესაკუთრეს შორის (ქალაქს, ფირმას შორის). კოტეჯური ბაზარი დაჩქარებულად ვითარდება ქვეყნის ყველა რეგიონში.

დასასრულს, ხაზგასმით გვინდა აღვნიშნოთ, რომ უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირება ხელს უწყობს ქვეყნის საერთო ეკონომიკური ბრუნვის განვითარებას.

თავი V. ხელშეკრულებების სამართლებრივი საფუძვლები უძრავი ქონების ბაზარზე

5.1. უძრავ ქონების ბაზარზე ხელშეკრულებების არსი და სახეობები

კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ხელშეკრულებების პირობები კანონის ფარგლებში. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებები, რომელიც კანონით არ არის განსაზღვრული, მგრამ არ ეწინააღმდეგება კანონს. წესები სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ გამოიყენება ასევე სხვა არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა მიმართ, თუ კი ვალდებულების ხასიათიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდენ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. ხელშეკრულება შეიძლება იყოს სტანდარტული, რაც ნიშნავს იმას, რომ პირობები წინასწარ არის ჩამოყალიბებული მრავალჯერადი გამოყენებისათვის. თუ ხელშეკრულების პირობები მხარეების მიერ დეტალურად არის განსაზღვრული, მაშინ ეს ხელშეკრულება არ მიიჩნევა სტანდარტულად. თუ კანონით ხელშეკრულებისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა ან მხარეებმა გაითვალისწინეს დადგენილი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის პირობების შესრულების შემდეგ. თუ მხარეები შეთანხმდენ წერილობით ფორმაზე, ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ერთი დოკუმენტის შედგენით; ფორმის უზრუნველსაყოფად ასევე საკმარისია სატელეგრაფო

შეტყობინება, ტელეასლი ან წერილების ურთიერთგაცვლა.

უძრავი ქონების ბაზრის სუბიექტების საკუთრების და სხვა ქონებრივი უფლებების ურთიერთობა ხორციელდება სხვადასხვა სახის გარიგების დახმარებით, რომელთა მონაწილეებს უნდა ჰქონდეთ უფლებაუნარიანობა და ქმედუნარიანობა.

უფლებაუნარიანობა – ესაა უნარი, გქონდეს სამოქალაქო უფლებები და ვალდებულებები, ხოლო ქმედუნარიანობა – ესაა უნარი, საკუთარი მოქმედებებით შეიძინო და განახორციელო სამოქალაქო უფლებები, შექმნა შენთვის სამოქალაქო ვალდებულებები და შეასრულო ისინი.

იურიდიული პირის უფლებაუნარიანობა (იურიდიული პირის უფლებაუნარიანობა და ქმედუნარიანობა წარმოიშობა ერთდროულად და მათი გამიჯვნა შეუძლებელია, ამიტომ ცნება „ქმედუნარიანობა" იურიდიული პირების მიმართ არ გამოიყენება) ჩნდება მისი შექმნის მომენტში და წყდება მისი ლიკვიდაციის დასრულებისთანავე. ის შეიძლება იყოს უნივერსალური (საერთო), რომელიც საშუალებას იძლევა განვახორციელოთ ნებისმიერი გარიგება, რომლებიც კანონით აკრძალული არაა, აგრეთვე – სპეციალური, რომელიც საშუალებას იძლევა, განვახორციელოთ საქმიანობის მკაცრად განსაზღვრული სახეები. სპეციალური უფლებაუნარიანობა გააჩნია არაკომერციულ ორგანიზაციებს, უნიტარულ საწარმოებსა და კომერციული ორგანიზაციების ცალკეულ სახეებს, რომელთა სადამფუძნებლო დოკუმენტებში უნდა იყოს განსაზღვრული საქმიანობის საგანი და მიზნები. მაგალითად, სადაზღვევო ორგანიზაციებს უფლება არ აქვს, უშუალოდ დაკავებული იყოს საწარმოო, სავაჭრო-საშუამავლო და საბანკო საქმიანობით. დამფუძნებლებს თავად შეუძლიათ, თავიანთი მიზნებიდან გამომდინარე, აღჭურვონ შექმნილი კომერციული ორგანიზაცია სპეციალური უფლებაუნარიანობით, ჩართონ მის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში საქმიანობის

მკაცრად განსაზღვრული სახეები, მაგალითად მშენებლობა, საცხოვრებელ ნაგებობებთან დაკავშირებული ოპერაციები, რომლებიც საჭიროებს ლიცენზირებას. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, კომერციულ ორგანიზაციას ნებაყოფლობით შეუძლია შეზღუდოს თავისი უნივერსალური უფლებაუნარიანობა.

სპეციალური უფლებაუნარიანობის მქონე საწარმოებს აქვს მნიშვნელოვანი სამართლებრივი შედეგები არასაწესდებო გარიგებების დასრულების კუთხით. კანონის თანახმად, გარიგებები, რომლებიც არ შეესაბამება იურიდიული პირის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში ასახულ საქმიანობის მიზნებს, სასამართლოს მიერ შეიძლება აღიარებული იქნეს ბათილად დაინტერესებული პირის სარჩელზე.

მოქალაქეთა უფლებაუნარიანობა წარმოიშობა მათი დაბადების მომენტში და წყდება გარდაცვალებისთანავე, ხოლო ქმედუნარიანობა, რომელიც საშუალებას იძლევა დამოუკიდებლად მოვახდინოთ სხვადასხვა გარიგება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, სრული მოცულობით ძალაში შედის პირის სრულწლოვანების დღეს, ანუ 18 წლის ასაკის მიღწევისთანავე.

ეკონომიკურ ბრუნვაში დადგენილი არაა პრინციპული სხვაობა ტერმინებს შორის „მოქალაქე“ და „ფიზიკური პირი“, თუმცა უკანასკნელს აქვს უფრო ფართო შინაარსი და მოიცავს არა მარტო საქართველოს მოქალაქეებს, არამედ პირებს მოქალაქეობის გარეშე და უცხოელებს, რომელთა უფლებაუნარიანობა უძრავი ქონების ბაზარზე შეიძლება ცალკეულ შემთხვევებში შეზღუდული იყოს.

კანონით ან ქვეყნის სასამართლოთი მოქალაქეთა ქმედუნარიანობის შეზღუდვისას მკაფიოდაა განსაზღვრული მეურვის და მზრუნველის სტატუსი. მეურვე სავსებით ცვლის სამეურვეო პირს კანონის ძალით და მისი სახელით და მისივე ინტერესებში ახდენს საჭირო გარიგებებს.

მზრუნველი კი მხოლოდ აკონტროლებს სამეურვეო პირთა მოქმედებებს, იძლევა თანხმობას მათ განხორციელებაზე, ხოლო გარიგებებს ისინი დებენ თავად – თავიანთი სახელით. საქართველოში მეურვეობა წესდება ბავშვებზე, რომელთაც არ მიუღწევია შვიდი წლის ასაკისათვის, ან პირზე, რომელიც სასამართლოს მიერ აღიარებულია ქმედუუნაროდ სულით ავადმყოფობის ან ჭკუასუსტობის გამო. მზრუნველობა წესდება არასრულწლოვანზე შვიდი წლის ასაკიდან თვრამეტ წლამდე. მზრუნველობა წესდება აგრეთვე ქმედუნარიან პირზე მისი თხოვნით, თუ მას თავის ჯანმრთელობის მდგომარეობით არ შეუძლია დამოუკიდებლად განახორციელოს თავის უფლება-მოვალეობანი.

გარიგებას უწოდებენ მოქალაქეთა და იურიდიულ პირთა გაცნობიერებულ მოქმედებებს, რომლებიც მიმართულია მათი უფლებების და ვალდებულებების დადგენაზე, შეცვლასა ან შეწყვეტაზე. გარიგების არსს შეადგენს ნებელობითი მოქმედება გარკვეული მიზნით და არა მოვლენა ან ქცევა, ასევე ნების გამოვლინება – ნების გარეგნული გამოხატვა. ნება – არჩევისა და შინაგანი ძალისხმევის უნარი – იძლევა პასუხს კითხვაზე: „რა მინდა?“, ხოლო ნების გამოვლინება – „რას ვაკეთებ მე ამისთვის?“. ნების გამოვლინება უნდა შეესაბამებოდეს ნებას გარიგების მოხდენის დროს. იურიდიული შედეგი დაკავშირებულია სწორედ ნების გამოვლინებასთან, რომელიც შეიძლება დაექვემდებაროს სამართლებრივ შეფასებას. გარიგების დასადებად აუცილებელია, ყველა მხარის ნება ემთხვეოდეს და გამოხატული იყოს (გამტკიცებული) გარკვეული ფორმით.

ყოველ გარიგებას შეესაბამება თავისი სამართლებრივი მიზანი, რომელსაც უწოდებენ საფუძველს. საფუძველი უნდა იყოს კანონიერი და განხორციელებადი.

კლასიფიკაციისთვის საფუძვლად დადებული ნიშნების

მიხედვით გარიგებები მიწასა და უძრავი ქონების სხვა ობიექტებზე შეიძლება დავყოთ რამდენიმე სახედ.

გარიგება ითვლება ნამდვილად 4 პირობის შესრულების შემთხვევაში: ა) თუკი მისი შინაარსი და სამართლებრივი შედეგი არ ეწინააღმდეგება კანონს და სხვა ნორმატიულ აქტებს; ბ) შესრულებულია იგი ქმედუნარიანი და უფლებაუნარიანი პირების მიერ; გ) პირთა ნების გამოვლინება შეესაბამება მათ ნამდვილ ნებას; დ) გარიგების ფორმა წერილობითია, ნოტარიულად დადასტურებული კანონით დადგენილ შემთხვევებში და რეგისტრირებულია სათანადო ორგანოში.

ძალადაკარგული (ბათილი) გარიგებები არ შეესაბამება კანონს, არ აქვს იურიდიული ფაქტის თვისებები და არ იწვევს სასურველ სამართლებრივ შედეგს. ისინი ცნობის (აღიარების) მიხედვით იყოფა ორ ნაირსახეობად – სადავოდ და არარად. სადავოდ ითვლება გარიგება, რომელიც სასამართლოს მიერ ცნობილია ბათილად, ხოლო არარა ძალადაკარგულია მისი დადებისთანავე, სასამართლოს გადაწყვეტილების მიუხედავად და არ წარმოშობს იურიდიულ შედეგებს.

უძრავ ქონებაზე, გარიგებებს შორის ყველაზე გავრცელებულია მოჩვენებითი და მოგონილი (თვალთმაქცური) გარიგებები. მოჩვენებითი ხდება დასანახად, შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის შექმნის განზრახვის გარეშე. ხშირად ასეთი გარიგება მიზნად ისახავს კანონსაწინააღმდეგო მიზანს, მაგალითად უძრავი ქონების ჩუქება და ყიდვა-გაყიდვა მათი კონფისკაციისგან ან კრედიტორების მოთხოვნის მიხედვით ზღვევისგან დასამალად.

მოგონილს უწოდებენ გარიგებას, რომელიც ფარავს სხვა გარიგებას, რომელთა ჩადენაც ნამდვილად სურდათ მხარეებს. ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებით ფარავენ სახელმწიფო და მუნიციპალური არასაცხოვრებელი შენობების იჯარას მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ან ცალმხრივ გარიგებას

ფარავენ უძრავი ქონების ობიექტის ყიდვა-გაყიდვით, ან აფორმებენ უძრავი ქონების გირაოს მისი აუქციონზე გაყიდვის გამოსარიცხად გაკოტრების დროს და სხვ.

ბათილი გარიგებები შეიძლება დავყოთ ნაკლიან გარიგებებად, ესენია: ა) ნების; ბ) სუბიექტური შემადგენლობის; გ) ფორმის; დ) შინაარსის, აგრეთვე კაბალური გარიგებები.

უძრავი ქონების სახელმწიფო და მუნიციპალური საწარმოების და სხვა ობიექტების პრივატიზაციაზე ბათილი გარიგებების აღიარების საფუძველია კონკურსების ან აუქციონების ჩატარების სხვადასხვა წესის დარღვევა, შეთქმულების არსებობა ფასის დაწევაზე და სხვ.

ბათილი გარიგებების შედეგები: ა) გარიგების შეუსრულებლობა; ბ) ორმხრივი რესტიტუცია (წინანდელი მდგომარეობის აღდგენა), ე.ი. მხარეებიდან თითოეული უბრუნებს მეორეს გარიგების მიხედვით ყველა შეძენილს ნატურით ან ფულადი კომპენსაციის სახით, თუკი არც ერთმა მხარემ არ დაუშვა ეს განზრახ; გ) ცალმხრივი რესტიტუცია – ყველა შესრულებულს უკან იღებს მხოლოდ კეთილსინდისიერი მხარე, მეორე კი – გადასცემს შემოსავალს სახელმწიფოს; დ) არავითარი რესტიტუცია – ყველაფერი, რაც შესრულდა, გადაეცემა სახელმწიფოს შემოსავალს, თუკი ორივე მხარე მოქმედებდა განზრახ. ორმხრივი რესტიტუციის გამოყენებისას გამყიდველი უკან იღებს მიწის ნაკვეთს ან სხვა ობიექტს, მაგრამ უბრუნებს მყიდველს მასზე მიღებულ თანხას. ცალმხრივი რესტიტუციის დროს, თუკი გამყიდველი არასწორად მოქმედებდა, დამნაშავე უბრუნებს მყიდველს უძრავი ქონების ობიექტზე მიღებულ ფულს, მყიდველი კი გადასცემს სახელმწიფოს შემოსავალს უძრავ ქონებას. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ რესტიტუცია გამოირიცხება ორივე მხარისთვის, მაშინ გამყიდველი გადასცემს სახელმწიფოს შემოსავალში ფულს, ხოლო მყიდველი – უძრავი ქონების შესაბამის ობიექტს.

უძრავი ქონების ბაზარზე ყველაზე გავრცელებული დანაშაულია თაღლითობა სხვადასხვა ფორმით. თაღლითობა – ნაკვეთის მიტაცება ან მასზე უფლების შეძენა მოტყუების გზით ან ნდობის ბოროტად გამოყენებით. ყველაზე საპასუხისმგებლო მომენტი მიწის ნაკვეთებზე, საცხოვრებელ ნაგებობებზე და უძრავი ქონების სხვა ობიექტებზე გარიგებების შესრულებისას, რომლებიც კერძო საკუთრებაშია, არის დოკუმენტების გაფორმება და ყიდვისთვის ფულის გადაცემა. იმისათვის, რომ თავი უსაფრთხოდ იგრძნოთ, საჭიროა რისკების დივერსიფიცირება.

გარიგებაში მხარეებად შეიძლება გამოვიდნენ მოქალაქეები – უძრავი ქონების მესაკუთრეები ან მათი დავალებით რწმუნებული პირები და ორგანიზაციები, რომელთაც აქვთ იურიდიული პირის სტატუსი. მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ მხარე, რომელსაც გამოაქვს ობიექტი გასაყიდად ან იჯარით გასაცემად, უფლებამოსილი იყოს ქონების განკარგვაზე, თორემ გარიგება იქნება ბათილი.

5.2. უძრავი ქონების ობიექტებზე ხელშეკრულებების ფორმები

გარიგების მონაწილეების ნების გამოვლინება შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა საშუალებით სხვადასხვა ფორმაში. გარიგების ფორმას დიდი იურიდიული მნიშვნელობა აქვს მისი ნამდვილობისთვის, მხარეთა უფლებების და ვალდებულებების დასამტკიცებლად მათ შორის უთანხმოების წარმოშობის შემთხვევაში. მხარეთა უფლებების და ვალდებულებების შეცვლა, შეწყვეტა, მოთხოვნების დათმობა და გარიგებაზე ვალის გადატანა ხდება იმავე ფორმით, რა ფორმითაც იგი შესრულდა.

უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის და ჩუქების გარიგებათა

ნოტარიული ფორმის სავალდებულოობის გაუქმება ნასესხებია ანგლოსაქსური სამართლებრივი სისტემიდან შესაბამისი მექანიზმების აღრიცხვისა და შექმნის გარეშე. უფლებები უძრავ ქონებაზე ექვემდებარება სახელმწიფო რეგისტრაციას, რომელიც უძრავი ქონების ნივთებზე უფლებების არსებობის ერთადერთი მტკიცებულებაა. ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობა განაპირობებს გარიგების ბათილობას, მიუხედავად იმისა, ასეთად ცნობს თუ არა მას სასამართლო.

კანონით, რეგისტრაციისთვის დადგენილია აუცილებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი,რომელიც მოიცავს: უფლებადამდგენ დოკუმენტებს (ხელშეკრულებები უძრავ ქონებაზე, აქტები და მოწმობები მემკვიდრეობის უფლებაზე, რომლებიც ძალაში შევიდა სასამართლო გადაწყვეტილებით და სხვა დოკუმენტები). მას აუცილებლად ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა და უძრავი ქონების ობიექტის გეგმა მისი საკადასტრო ნომრის მითითებით, პირადობის მოწმობა და სხვ.

უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო რეგისტრაციის წარმოშობის და უფლებების გადაცემის ფაქტი დასტურდება ამონაწერის გაცემით, ხოლო დოკუმენტებზე, რომლებიც გამოხატავს გარიგების შინაარსს, კეთდება სპეციალური წარწერა.

5.3. ხელშეკრულებითი ურთიერთობების პრინციპები და სტრუქტურა

უძრავი ქონების ბაზრის მონაწილეთა ეკონომიკური ურთიერთობების რეალიზაცია შეუძლებელია ხელშეკრულებების ფორმით გარიგებების გარეშე. შეიძლება იმის მტკიცებაც, რომ უძრავი ქონების ბაზარი – ეს გარიგებათა გარკვეული ერთობლიობაა.

ხელშეკრულებას აქვს ორი მნიშვნელობა: ა) იურიდიული

ფაქტი, რომელიც წარმოშობს უფლებებსა და ვალდებულებებს; ბ) თავად სამართალებრივი ურთიერთობა, რომლის შინაარსიც ამ უფლებებს და ვალდებულებებს შეადგენს.

უძრავ ქონებაზე სახელშეკრულებო ურთიერთობა ორი სახის არსებობს – მარტივი და რთული: ა) მარტივია, როცა იდება ერთი ხელშეკრულება ორ მხარეს შორის; ბ) რთულია, თუ იდება რამდენიმე ხელშეკრულება სამი და მეტი მხარის მონაწილეობით.

მნიშვნელოვანია მკაფიოდ განვასხვაოთ ორმხრივი ხელშეკრულება მრავალი პირით მრავალმხრივისგან, რომელშიც თითოეული მონაწილე გამოდის დამოუკიდებელ მხარედ და გამოხატავს თავის ნებას, ერთ მხარეზე რამდენიმე პირის ნაცვლად ერთიანი ინტერესებით და ერთიანი ნების გამოვლინებით.

ხელშეკრულება, როგორც უძრავი ქონების ბაზარზე ქონებრივი და ვალდებულებითი ურთიერთობების მთავარი ინსტრუმენტი, ასრულებს რთულ და მრავალგვარ ფუნქციას, რომლებიც შეიძლება გავაერთიანოთ ორ ძირითად ჯგუფად: საერთოდ და სპეციფიკურად. საერთოდ, ხელშეკრულებას საფუძვლად უდევს არა სხვისი ნება, რომელიც თავს მოხვეულია მხარეებზე ვიღაცის მიერ, არამედ თავად იმ მხარეების თავისუფლად გამოხატული ნება, რომელთაც შეუძლიათ დადონ ან არ დადონ ხელშეკრულება. პირობების მიხედვით ხელშეკრულებების სტრუქტურული აგება შეიძლება ვარირებდეს, თუმცა ქონებრივი ბრუნვის პრაქტიკულად ნებისმიერი კონტრაქტი თავის თავში მოიცავს 10–12 განყოფილებას. საქმიანი ბრუნვის წესების თანახმად, ხელშეკრულება მიღებულია დაიწყოს სახელწოდებიდან, ანუ მისი სახის და ნაირგვარობის მითითებით. მაგალითად: „საცხოვრებელი სახლის ჩუქების ხელშეკრულება“, „მიწის ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება“, „საწარმოო შენობის

იპოთეკის ხელშეკრულება“ და სხვ. ხელშეკრულებისთვის სახელწოდების მიცემის შემდეგ საჭიროა ნომერი, მისი ხელმოწერის ადგილი და თარიღის აღნიშვნა. ეს რეკვიზიტები მნიშვნელოვან აზრობრივ და სამართლებრივ დატვირთვას ატარებს. კონტრაქტის დადების თარიღად შეიძლება ჩაითვალოს ხელშეკრულების ძალაში შესვლის მომენტი, თუკი იგი პირდაპირ არაა მითითებული ტექსტში.

დიდი იურიდიული მნიშვნელობა აქვს აგრეთვე ხელშეკრულების ხელმოწერის ადგილს, რომლის მიხედვითაც განისაზღვრება გარიგების მნიშვნელოვანი მხარეები: ა) გარიგების მონაწილეების უფლებაუნარიანობა და ქმედუნარიანობა; ბ) გარიგების ფორმა; გ) სხვა სახელმწიფოთა კანონების და ნორმების გამოყენება – სწორედ ხელმოწერის ადგილის მიხედვით დგინდება გარიგებაში გამოყენებული უფლება, სამართალი, თუკი ტექსტში არ არის მითითება კონკრეტული ქვეყნის კანონმდებლობაზე. პრეამბულა (შესავალი ნაწილი) შეიცავს ყველა აუცილებელ ცნობას მხარეებზე, რომლებიც შედიან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, ასევე მათ სამართლებრივ სტატუსს სრული და შემოკლებული სახელწოდების მითითებით. ხელშეკრულებების დადება წესდების საფუძველზე (სადამფუძნებლო ხელშეკრულების) მინდობილობის გარეშე შეუძლიათ ორგანიზაციის ხელმძღვანელებს. ყველა სხვა პირმა (მოადგილეებმა და ა.შ.), მათ შორის ფილიალების და წარმომადგენლობების ხელმძღვანელებმა უნდა იმოქმედონ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე. პირობათა ყველა მრავალფეროვნება, რომლებიც შედის სხვადასხვა ხელშეკრულებაში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ გარიგებებში, გაერთიანებულია სამ ჯგუფად: არსებითი, ჩვეულებრივი (დამატებითი) და შემთხვევითი. არსებითებად ითვლება პირობები, რომლებიც აუცილებელია და საკმარისი შესაბამისი ხელშეკრულების დასადებად უძრავ

ქონებაზე და გამოხატავს მის ბუნებას. მათგან თუნდაც ერთი თუ აკლია, ხელშეკრულება დადებულად არ ითვლება, მაგრამ, თუკი არსებობს ყველა არსებითი პირობა – იგი შედის ძალაში, მაშინაც კი, თუ არ შეიცავს არანაირ სხვა პირობას. უძრავ ქონებაზე ნებისმიერი გარიგების არსებითი პირობაა ხელშეკრულების საგანი. უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულების საგანზე პირობა შეთანხმებულად ითვლება მხარეებთან, თუკი მასში არის მონაცემები, რომლებიც საშუალებას იძლევა, გარკვევით დავადგინოთ უძრავი ქონება, რომელიც ექვემდებარება მყიდველისთვის გადაცემას ხელშეკრულების თანახმად, მათ შორის ცნობები მიწის ნაკვეთზე უძრავი ქონების ობიექტების მდებარეობის შესახებ ან სხვა უძრავი ქონების შემადგენლობაში. დამატებითი პირობები განსაზღვრავს სახელშეკრულებო ურთიერთობების ცალკეულ კერძო საკითხებს, რომლებიც გამომდინარებს ხელშეკრულების სახის სპეციფიკიდან, ასევე უძრავი ქონების ობიექტიდან, მოქმედი კანონებიდან და სხვა ნორმატიული აქტებიდან. სხვა (შემთხვევითი) პირობები იძენს იურიდიულ ძალას მხოლოდ მათი ჩართვისას ხელშეკრულებაში.

5.4. ხელშეკრულების შესრულება და მხარეთა პასუხისმგებლობა

უძრავი ქონების ბაზარზე წარმატებული საქმიანობის უმნიშვნელოვანესი პირობაა სახელშეკრულებო ვალდებულებების სრული და დროული შესრულება, ანუ მხარეების მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მოქმედებების მთელი კომპლექსის განხორციელება. გამყიდველის მიერ უძრავი ქონების გაყიდული ობიექტის გადაცემა და მისი მიღება მყიდველის მიერ უნდა იყოს გაფორმებული გადაცემის აქტით (ოქმით) ან სხვა დოკუმენტით, რომელიც ხელმოწერილია

ორივე მხარის მიერ. გაყიდული უძრავი ქონების ფაქტობრივ გადაცემამდე მყიდველისთვის და მხარეების მიერ გადაცემის აქტის ხელმოწერამდე უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულება არ შეიძლება ითვლებოდეს შესრულებულად. უძრავი ქონების გადაცემაზე რომელიმე მხარის მიერ თავის არიდება ან გადაცემის აქტზე ხელმოწერისგან თავის შეკავება განიხილება როგორც ხელშეკრულების შესრულებაზე უარი.

პასუხისმგებლობას თავისი დანიშნულებით ასრულებს შემდეგი 4 ფუნქცია: ა) გარიგების სუბიექტების უფლებების და ინტერესების დაცვა; ბ) სამართალდარღვევათა აღკვეთა; გ) დარღვეული უფლებების აღდგენა; დ) აღზრდა.

სახელშეკრულებო პირობების სამართალდარღვევები ხასიათდება შემდეგი შემადგენლობით: ა) სუბიექტური მხარე – დანაშაული, მოტივები, მიზანი; ბ) სუბიექტები – იურიდიული პირები და ინდივიდუალური მეწარმეები; გ) ობიექტური მხარე – ქმედებები, მავნე შედეგები, მიზეზობრივი კავშირი; დ) ობიექტი – საზოგადოებრივი ურთიერთობები. ხელშეკრულების დარღვევა პირისთვის პასუხისმგებლობის გაჩენის საფუძველი ხდება, ხოლო თავად პასუხისმგებლობა ეკისრება მხოლოდ 4 პირობის არსებობისას: ა) კრედიტორისთვის ზარალის ფაქტის აღმოჩენისას; ბ) სახელშეკრულებო ურთიერთობების და პარტნიორის ინტერესების დაღვევისას; გ) ვალდებულებების შეუსრულებლობასა და თანმდევ უარყოფით შედეგებს შორის მიზეზობრივი კავშირის შემთხვევაში; დ) მევალის დანაშაულით თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობაში, რამაც გამოიწვია ზარალი. ასეთ შემთხვევაში კრედიტორი – ესაა მხარე ხელშეკრულების მიხედვით, რომელსაც უფლება აქვს მოითხოვოს ვალდებულებების შესრულება ხელშეკრულების მეორე მხარისგან (მევალისგან). მევალე – ესაა მხარე, რომელიც ვალდებულია შეასრულოს ვალდებულებები კრედიტორის მოთხოვნის მიხედვით.

სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის საფუძველი: ა) ნორმატიული აქტები, ანუ სხვადასხვა სამართლებრივი ნორმა; ბ) დამრღვევის იურიდიულ-ფაქტობრივი ქმედებები, რამაც გამოიწვია ზარალი. ხელშეკრულებებზე პასუხისმგებლობა ეკონომიკურად გამოიხატება ზარალის ანაზღაურების ფორმით და პირგასამტეხლოს გადახდით, რომლის ამოღება შესაძლებელია ზარალის უქონლობის შემთხვევაშიც კი.

5.5. ხელშეკრულების შეცვლა და შეწყვეტა

ზოგადი წესის თანახმად, უკვე დადებული ხელშეკრულების შეცვლა ან დამატება შესაძლებელია მხარეთა შეთანხმებით ან სასამართლოთი, რომელიც აკმაყოფილებს სარჩელს ერთდროულად 4 გარემოების არსებობისას, ესენია: ა) ხელშეკრულების დადების მომენტში მხარეთა მტკიცება, რომ პირობათა ამგვარი ცვლილება არ იქნება; ბ) დაინტერესებული მხარის უდანაშაულობა იმაში, რომ დაძლეული არაა მიზეზები, რომლებმაც გამოიწვია გარემოებების ცვლილება; გ) მესაკუთრეთა ქონებრივი ინტერესების ბალანსში ცვლილებების შეუტანლად დარღვეულია, ისე, როგორც იქნებოდა დარღვეული ხელშეკრულების პირობები მეორე მხარის მიერ; დ) თუკი ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს, რომ გარემოებათა ცვლილების რისკი ეკისრება დაინტერესებულ მხარეს. შესაბამისად, ხელშეკრულების არსებითი დებულებების ცვლილება შესაძლებელია განსაკუთრებულ შემთხვევებში, როცა გარემოებები შეიცვალა იმდენად, რომ, თუ ამას მხარეები განჭვრეტდნენ, ისინი არ დადებდნენ ასეთ ხელშეკრულებას. სასამართლოს მიერ ხელშეკრულების შეცვლა გარემოებათა ცვლილებების გამო აგრეთვე დასაშვებია მაშინ, როცა მისი დარღვევა ეწინააღმდეგება საზოგადოებრივ ინტერესებს ან გამოიწვევს მხარეებისთვის ზარალს, რომელიც აჭარბებს

დანახარჯებს, რომლებიც აუცილებელია ხელშეკრულების შესრულების დროს შეცვლილ პირობებში. ხელშეკრულების შეცვლაზე, დამატებაზე ან დარღვევაზე ფორმდება ისევე, როგორც იყო გაფორმებული.

ხელშეკრულების შეთანხმებაში ცვლილებების, დამატების ან პროლონგაციის შესახებ აუცილებელია მივუთითოთ: ა) ხელშეკრულების შეცვლის მიზეზები; ბ) რა პირობები ექვემდებარება შეცვლას ან დამატებას; გ) შეცვლილი პირობების ახალი რედაქცია; დ)წამოჭრილი დავების რეგულირების წესი; ე) ხელშეკრულების უწინდელი პირობების მოქმედების შეწყვეტა ამ ცვლილებებზე შეთანხმების მომენტიდან.

ბევრი რიელტერული ფირმა იყენებს სხვადასხვა ტიპობრივ ფორმას და ეგრეთ წოდებულ ექსკლუზიურ ხელშეკრულებებს გარიგებათა განსახორციელებლად უძრავი ქონების ბაზარზე, განსაკუთრებით კი საცხოვრებელი სახლების ბაზარზე.

რაც შეეხება ექსკლუზიურ ხელშეკრულებებს საცხოვრებელი შენობების გაყიდვაზე, ისინი თავიანთი შინაარსის მიხედვით უახლოვდება წინასწარ ხელშეკრულებას, რომლის მიხედვითაც მხარეები ვალდებულებას იღებენ დადონ მომავალში უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება წინასწარ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების თანახმად. ეს უკანასკნელი უნდა იყოს ძირითადი ხელშეკრულებისთვის დადგენილი ფორმის სახით, თორემ იქნება არარა. იმ შემთხვევაში, როცა მხარე, რომელმაც დადო წინასწარი ხელშეკრულება თავს არიდებს ძირითადი ხელშეკრულების დადებას, მეორე მხარეს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს თხოვნით, რომ აიძულოს იგი მის ხელმოწერას.

თავი VI. საბინაო სფეროში უძრავ ქონებაზე ჩასატარებელი ოპერაციები

6.1. საწყისი დებულებები და ცნებები

საცხოვრებლის საჭიროება – ერთ-ერთი მთავარია ადამიანთა ცხოვრებაში, ხოლო მისი დაკმაყოფილება – მათი კეთილდღეობის ძირითადი პირობა.

საცხოვრებელი სფერო – ესაა სახალხო მეურნეობის სფერო, რომელიც მოიცავს საცხოვრებელი სახლების მშენებლობასა და რეკონსტრუქციას, ნაგებობებს, ინჟინრული და სოციალური ინფრასტრუქტურის ელემენტებს, საცხოვრებელი ფონდის მართვას, მის შენახვასა და რემონტს.

უძრავი ქონება საცხოვრებელ სფეროში – ესაა უძრავი ქონება ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის დადგენილი უფლებებით ქონების ფარგლებში, რომელიც მოიცავს: მიწის ნაკვეთებს და მასთან მჭიდროდ დაკავშირებულ საცხოვრებელ სახლებს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით, საკარმიდამო სამეურნეო ნაგებობებს, მწვანე ნარგავებს განვითარების მრავალწლიანი ციკლით; საცხოვრებელ სახლებს, ბინებს, სხვა საცხოვრებელ სათავსებს საცხოვრებელ სახლებში და სხვა ნაგებობებს, რომლებიც ვარგისია მუდმივი და დროებითი ცხოვრებისთვის; საცხოვრებელი სფეროს ნაგებობებსა და ინჟინრული ინფრასტრუქტურის ელემენტებს.

საცხოვრებელი ფონდი – ესაა მთელი საცხოვრებელი შენობების ერთობლიობა საკუთრების ფორმის მიუხედავად, რომელიც გამოსადეგია საცხოვრებლად.

თაუნჰაუსი – ნაგებობა, რომელიც აერთიანებს რამდენიმე ბინას, რომელთაგან თითოეულს უკავია ორი-სამი ამ მეტი დონე (სართული) ცალკე შესასვლელით, მიწისქვეშა გარაჟით, პარკირების ადგილით, ორი-სამი ასეული მიწის ნაკვეთით და

საერთო ფართობით 1300 მ2 (მინიმუმ 150–300 მ2).

თვინჰაუსი – ოთხი სახლი, რომლებიც შეერთებულია ერთმანეთთან გარაჟებით, ინდივიდუალური ნაკვეთებით ოთხიდან რვა ასეულამდე.

საცხოვრებელი ნაგებობები, რომლებიც განკუთვნილია მოქალაქეთა საცხოვრებლად. მათში სამრეწველო წარმოების განთავსება ნებადართული არაა.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენის ყველა საშუალება იყოფა ხუთ ჯგუფად: ა) თავდაპირველი, რომელიც ობიექტზე სხვა პირის უფლებასთან დაკავშირებული არაა; ბ) ხელახლა შექმნილი კანონმდებლობის შესაბამისად; გ) მესაკუთრის არმქონე ან იგი ცნობილი არაა; დ) რომელზეც მესაკუთრემ უარი განაცხადა ან მან დაკარგა საკუთრების უფლება კანონის თანახმად; ე) წარმოებული – სხვადასხვა გარიგების გზით უფლებების გადასვლა ერთი პირიდან მეორეზე. მესაკუთრე – ესაა ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც სახლის საცხოვრებელი (არასაცხოვრებელი) სათავსების და მისი მოწყობილობების მფლობელია. მიმწოდებლები – იურიდიული პირები ან მეწარმეები იურიდიული პირის წარმოქმნის გარეშე, რომლებიც ახორციელებენ აუცილებელი საბინაო-კომუნალური მომსახურების, სარემონტო-სამშენებლო და სხვა მომსახურების თუ სამუშაოს (გათბობა, წყალმომარაგება და სხვ.) მიწოდებას ხელშეკრულებების საფუძველზე.

6.2. საცხოვრებელი შენობების პრივატიზაცია

საქართველოში საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაცია დაიწყო 1992 წლიდან „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის(უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის № 107 დადგენილებით: ამ დადგენილების

შესაბამისად დაიწყო მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა.

პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება ყოფილიყო სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე გამოთავისუფლებული ბინა. ისტორიისა და კულტურის ძეგლებად მიჩნეულ სახლებში არსებული ბინის საკუთრებაში გადაცემა დაიშვებოდა ძეგლთა დაცვის სახელმწიფო ორგანოების თანხმობით. მოქალაქეს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით. პრივატიზაციას არ ექვემდებარება: სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა; ბინა საერთო საცხოვრებელში. საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა). საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ. მოქალაქენი, რომელთაც უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეთ საცხოვრებელი სახლი (ბინა), განცხადებით მიმართავენ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს, საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციებს, საწარმოო-დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს, რომელთა ბალანსზე ირიცხებოდა საცხოვრებელი (ბინა). ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით

საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადასცემოდა საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დაწესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას-ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის. საცხოვრებელი სახლის (ბინის) მოქალაქისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება უნდა დადასტურებულიყო სანოტარო წესით და რეგისტრაციაში უნდა გატარებულიყო ადგილობრივი მმართველობის ორგანოში სამი თვის ვადაში სანოტარო წესით დადასტურების დღიდან. საცხოვრებელი სახლის (ბინის) საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება დადებულად ითვლება მისი რეგისტრაციის მომენტიდან.

საცხოვრებელი სახლის (ბინის) მოქალაქის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული დავა განიხილებოდა სასამართლო წესით.

საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ექსპლუატაცია ხდებოდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. შეძენილი ბინის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლება ხორციელდებოდა მოქალაქეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის ანალოგიურად.

საცხოვრებელი სახლის (სექციის, ბინის) ტექნიკურ მომსახურებას ეწეოდნენ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციები მოქალაქეებთან დადებულ ხელშეკრულებათა საფუძველზე.

ბინის მესაკუთრენი დაკავებული ფართობის შესაბამისად მონაწილეობდნენ მთელი სახლის ტექნიკურ მომსახურებასა და რემონტთან, მათ შორის კაპიტალურ რემონტთან დაკავშირებულ საერთო ხარჯებში. სახლების გათბობის, ელექტროენერგიით,

გაზით, წყალმომარაგებითა და კანალიზაციით უზრუნველყოფის ხარჯებს ანაზღაურებდენ ბინის მესაკუთრენი სახელმწიფო საბინაო ფონდისათვის დაწესებული ტარიფების მიხედვით. სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის საცხოვრებელ სახლში ბინის მესაკუთრენი სარგებლობდნენ საქართველოს რესპუბლიკაში საცხოვრებელი სადგომების სარგებლობის, საცხოვრებელი სახლისა და სახლისპირა ტერიტორიის მოვლა-პატრონობის წესების მიხედვით. საცხოვრებლის პრივატიზაცია – ესაა მოქალაქეთა საკუთრებაში სახელმწიფო და მუნიციპალური საცხოვრებელი ფონდის სახლებში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართების გადაცემა ნებაყოფლობით საფუძველზე, მათ შორის საუწყებოს ჩათვლით. არასრულწლოვანებისთვის საცხოვრებლის პრივატიზაციაზე გარიგებას ახორციელებენ მშობლები, მშვილებლები ან მეურვეები. თუკი ბინაში ცხოვრობენ მხოლოდ არასრულწლოვანნი, მათთან ნებისმიერი გარიგება ხორციელდება მეურვეობის ორგანოების წინასწარი წერილობითი ნებართვის მეშვეობით.

საცხოვრებელი ფართების პრივატიზება შეიძლება კერძო საკუთრების ოთხი ფორმიდან ერთ-ერთით: ა) საერთო ერთობლივით – პრივატიზაციის მონაწილეების წილების განუსაზღვრელად; ბ) ინდივიდუალურით – ერთადერთ მესაკუთრედ ხდება ოჯახიდან ერთ-ერთი წევრი, რომლის სახელზეც ფორმდება გადაცემის ხელშეკრულება; გ) საერთო წილობრივით – ოჯახის ყველა წევრს, რომელთაც მონაწილეობა მიიღეს პრივატიზაციაში, აქვს განსაზღვრული წილი (ჩვეულებრივ თანაბარი) საერთო საცხოვრებელ ფართში; დ) წილობრივით – კომუნალურ ბინებში წილების განსაზღვრით.

პრივატიზებული საცხოვრებელი ფართების მესაკუთრეები სახელმწიფო და მუნიციპალური საცხოვრებელი ფონდის სახლებში არიან ბინის გარეთ ინჟინრული მოწყობილობის და

სახლის საერთო სარგებლობის ადგილების თანამფლობელები ან მომხმარებლები. საკუთრების უფლების განხორციელება საცხოვრებელ ფართზე არ უნდა არღვევდეს მოქმედი კანონმდებლობით დაცულ სხვა პირთა ინტერესებს და უფლებებს.

საცხოვრებელი ფართების (საერთოდ, ზეპირმეტყველებაში ხმარობენ სიტყვა „ფართს“, ლექსიკონში კი არსად მხვდება, ყველგან „ფართობია“) მესაკუთრეები ვალდებული არიან მონაწილეობა მიიღონ ხარჯებში, რომლებიც დაკავშირებულია ინჟინრული მოწყობილობის მომსახურებასა და რემონტთან, სახლის საერთო სარგებლობის ადგილებთან, ასევე სახლის მიმდებარე ტერიტორიასთან, ამ სახლში დაკავებული ფართის შესაბამისად. პრივატიზაცია აყალიბებს საცხოვრებლის პირველად ბაზარს. პრივატიზებული ბინების მესაკუთრეებმა მხედველობაში უნდა მიიღონ, რომ კანონით განსაზღვრულია ბინის თავისებურებები, როგორც საკუთრების ობიექტის უფლებები.

მრავალბინიან სახლებში ბინების მესაკუთრეებს ეკუთვნით საკუთრების საერთო წილობრივი უფლებით სახლის საერთო სადგომები, რომლებიც სახლის კონსტრუქციის მატარებელია, მექანიკური, ელექტრული, სანიტარიულ-ტექნიკური და სხვა მოწყობილობა ბინის შიგნით და მის ფარგლებს გარეთ, რომლებიც ემსახურება ერთ ბინაზე მეტს, აგრეთვე მიწის ნაკვეთი.

მოქალაქეები, რომლებიც საცხოვრებელი სახლების (ბინის) მესაკუთრეები გახდნენ, ფლობენ, სარგებლობენ და განკარგავენ მათ თავიანთი შეხედულებისამებრ. მათ უფლება აქვთ გაყიდონ, უანდერძონ, იჯარით გასცენ ეს სახლები, მოახდინონ მათზე სხვადასხვა გარიგება, რომლებიც კანონს არ ეწინააღმდეგება.

დეპრივატიზაცია შეიძლება მოხდეს სამი საშუალებით: ა) საკუთრებაში ბინის გადაცემის ხელშეკრულების დარღვევით

შეთანხმების თანახმად; ბ) შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით საცხოვრებლის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ძალადაკარგულად აღიარების შესახებ. დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში მოქალაქეებს შეუძლიათ, ხელახლა მიიღონ ორდერი შესახლებაზე უკვე როგორც დამქირავებლებმა; გ) შეიტანონ განცხადება იქ, სადაც გაფორმდა პრივატიზაცია თხოვნით, რომ მუნიციპალური საკუთრებიდან მიიღონ პრივატიზებული საცხოვრებელი ფართი და გასცენ ორდერი მასზე.

პრივატიზაცია, როგორც განსახელმწიფოებრიობის კერძო შემთხვევა, წარმოადგენს ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებაში სახელმწიფო ქონების გადასვლას (გადაცემას, მიყიდვას).

სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის მიზნები და პრინციპებია: ა) საწარმოთა საქმიანობის ეფექტიანობისა და ადამიანთა ცხოვრების დონის ამაღლება; ბ) კერძო მესაკუთრეთა ფართო წრის ჩამოყალიბება (დაქირავებული მუშახელის მესაკუთრეებად გადაქცევა); გ) აქციონერთა უფლებებისა და მოსახლეობის სოციალური დაცვა; დ) წარმოებაში ინვესტიციების (მ.შ. უცხოური) მოზიდვა; ე) ეროვნულ მეურნეობაში კონკურენტული გარემოს შექმნა; ვ) ქვეყნის ფინანსური სტაბილიზაციის ხელშეწყობა; ზ) სახელმწიფოს განთავისუფლება ზარალიანი საწარმოების შენახვისაგან; თ) ეკონომიკური დამოუკიდებლობისა და სოციალური სტაბილურობის უზრუნველყოფ; ი) საჯაროობა პრივატიზაციის მიმდინარეობაზე და სახელმწიფო, საზოგადოებრივი კონტროლი; კ) რეპრივატიზაციის - წინა მესაკუთრეების უფლებების აღდგენის დაუშვებლობა საწარმოში დასაქმებულებისა და მთლიანად მოსახლეობისათვის ქონების მიყიდვისა და უსასყიდლოდ გადაცემის შეხამება; ლ) სავალდებულო პრივატიზაციის შეხამება იურიდიული და ფიზიკური პირების ინიციატივასთან; მ) კანონის უზენაესობა,

კორუფციისა და ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა; ნ) სხვადასხვა სოციალური ჯგუფებისათვის პრივატიზაციის შედეგების მისაღებად მატერიალური დაინტერესების შექმნა; ო) პრივატიზაციის პროცესის უშუალო მონაწილეთა ინტერესების შეთანხმება; პ) მოქალაქეთა თანასწორუფლებიანობა სახელმწიფო საკუთრების წილის მიღებაზე; ჟ) დარგობრივი ინტერესების გათვალისწინება; რ) მცირერიცხოვანი პირების ხელში საკუთრების დაუსაბუთებელი კონცენტრაციის აღკვეთა.

პრაქტიკა ადასტურებს, რომ მთელ მსოფლიოში საზოგადოებრივი მოწყობის განვითარება მიდის იმ მიმართულებით, როცა მომუშავეთა სულ უფრო მეტი რიცხვი იქცევა წარმოების უშუალო მფლობელებად, საწარმოთა მფლობელებად და სააქციო საზოგადოებების თანამფლობელებად, ხოლო მდიდრებსა და ღარიბებს შორის მკვეთრი სხვაობა მცირდება, ანუ ეფექტურია ისეთი სისტემები, რომლებშიც საკუთრება და შრომა, აღმასრულებელი და მმართველობითი ფუნქციები თავმოყრილია ერთპიროვნულ ან კოლექტიურ სუბიექტში.

საწარმოთა ფუნქციონირების სპეციფიკური პირობების გათვალისწინებით გამოიყენება უძრავი ქონების პრივატიზაციის სხვადასხვა ხერხები, ესენია:

1) ქონების გაყიდვა აუქციონზე; 2) აქციების გაყიდვა სპეციალიზებულ აუქციონზე; 3) საიჯარო ქონების ამოსყიდვა; 4) პრივატიზაციის ხერხის არჩევის შესახებ გადაწყვეტილებებს იღებენ აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოები ან სახელმწიფო ქონების მართვის ორგანოები; 5) პრივატიზაციის ხერხების ვარიანტები; 6) დაუშვებელია ქონების მიყიდვა (გადაცემა) კრედიტორებისათვის შიდა და საგარეო ვალების დასაფარად, ასევე სხვა ქონებაზე (ფულზე, საქონელსა და მომსახურებაზე) გადაცვლა; 8) ანაბრის სახით ქონების შეტანა სამეურნეო საზოგადოებათა საწესდებო კაპიტალში.

6.3. ბინათსარგებლობის საკითხები

მრავალბინიან სახლში ბინათსარგებლობის საკითხებს არეგულირებდა 1997 წელს მიღებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მეოთხე თავი,რომელიც შეეხებოდა ისეთ ურთიერთობებს, როგორიცაა ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში. თუმცა, აღნიშნულმა კოდექსმა არათუ ამომწურავად, ძალზე ზოგადადაც ვერ მოაწესრიგა ბინათსარგებლობის საკითხები, რამაც აუცილებელი გახადა 2007 წლის ივლისში მიეღოთ სპეციალური კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“. კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს დასახელებული ამხანაგობისა და მის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

6.4. ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება

ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაა მიწის ნაკვეთი, ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები, საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა, საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, მოაჯირები, საწვიმარი მილები, მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრები, სარდაფები, სხვენები, სახურავები, ლიფტები და ასე შემდეგ, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. მესაკუთრის წილი ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული

ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან, ხოლო საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

ამხანაგობის წევრები, როგორც წესი, კრებაზე აფიქსირებენ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსოების (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა ორი მესამედით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზეც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ, რა თქმა უნდა, წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. აღნიშნული ოქმი და ნახაზი მობინადრემ უნდა წარადგინოს სამეურნეო სათავსზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად, რათა შესაძლებელი გახდეს ამ სათავსოს ადგილმდებარეობის დადგენა.

კანონში ბევრი რამ გაურკვეველი და დასაზუსტებელია. მაგალითად, გაურკვეველია კანონის 23-ე მუხლი გულისხმობს ამხანაგობის წევრთა 2/3-ს, თუ კრებაზე დამსწრე წევრთა 2/3-ს. კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუკი მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 2/3. ზემოთ ნახსენები მუხლის თანახმად კი გამოდის, რომ წევრთა 2/3-ის მოწვევის შემთხვევაში შესაძლებელია სამეურნეო სათავსების განხილვა და გადაწყვეტა დამსწრე წევრთა 2/3-ის მხარდაჭერით. უფრო მეტიც, იმ შემთხვევაში, თუ კრება არ ჩატარდა კვორუმის უკმარისობის გამო, განმეორებითი კრების მოწვევისას უკვე აღარაა გადამწყვეტი დამსწრე წევრთა ოდენობა და მათი უბრალო უმრავლესობის სურვილით შეიძლება საკითხის განხილვა და გადაწყვეტა, რაც კატეგორიულად ეწინააღმდეგება კანონის მე-10 მუხლის 1 ნაწილს. არის შემთხვევები, როდესაც ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ერთპიროვნულად იღებს გადაწყვეტილებას საერთო საკუთრების ქონების გასხვისებაზე,

კრების ჩაუტარებლად ადგენს ოქმს, აწერს ხელს, ამტკიცებს ნოტარიუსთან და არეგისტრირებს საჯარო რეესტრში მისთვის სასურველ პიროვნებაზე ან პირად საკუთრებაში. ასეთ შესაძლებლობას კანონი აძლევს არა მარტო ამხანაგობის თავმჯდომარეს, არამედ ნებისმიერ ამხანაგობის წევრსაც.

6.5. საერთო სარგებლობის ეზოში განთავსებული ავტოფარეხების პრივატიზება

კანონი საერთო საკუთრების ობიექტად მოიაზრებს მიწის ნაკვეთს, რომლის განკარგვა ხდება ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით. ამ მხრივ საინტერესოა ამხანაგობის წევრთათვის ავტოფარეხის საკუთრების უფლებით პრაქტიკაში დამკვიდრებული გადაცემის წესი, რომელიც პირობითად შეიძლება ორად დავყოთ: ერთ შემთხვევაში ავტოფარეხის საკუთრებაში გადაცემა ხდება მიწაზე საკუთრების უფლების მოუპოვებლად, ხოლო მეორე შემთხვევაში – ორივეზე საკუთრების უფლებით. პირველი შემთხვევა აშკარად ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლს, სადაც აღნიშნულია, რომ შენობა (ნივთი) მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონი კი მსგავს მუხლს არ შეიცავს. ამგვარად, არ შეიძლება ავტოფარეხი მოიაზრო იმ მიწის გარეშე, რომელზეც დგას ავტოფარეხი... და მეორე მხრივ, ავტოფარეხის საკუთრების უფლების გადაცემა იმ მიწითურთ, რომელზეც დგას ეს ავტოფარეხი. პირველ შემთხვევაში უფლების მოპოვებისათვის საჭიროა ამხანაგობის წევრთა ორი მესამედი, ხოლო მეორე შემთხვევაში – წევრთა აბსოლუტური უმრავლესობის (100-პროცენტიანი) მხარდაჭერა. იმ შემთხვევაში, თუ ბინის ერთ მესაკუთრეს გადაეცა ავტოფარეხი საკუთრებაში მიწის ნაკვეთთან ერთად, ის გამოიწვევს საერთო

კერძო საკუთრების მიწის ნაკვეთის წილობრივ ცვლილებას და საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შესაბამის ცვლილებას. კერძოდ, ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში მოხდება ამ წევრთა წილების ხელახალი გადაანგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის ან წევრთა ხარჯზე, რომელთაც ფართობის ცვლილებების შედეგად შეუმცირდათ წილი.

6.6. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ

ხშირია შემთხვევები, როდესაც მოქალაქე საცხოვრებელ ფართს ფლობს მესაკუთრესთან დადებული ნასყიდობის შინაური ხელშეკრულების საფუძველზე (ანუ ხელშეკრულება ნოტარიული წესით არ არის გაფორმებული. ასეთი შემთხვევები ხშირია, განსაკუთრებით თბილისის ძველ უბნებში, ე.წ. იტალიურ ეზოებში. ასეთი კატეგორიის მოქალაქეები იურიდიულად ითვლებიან არა ბინის მესაკუთრეებად, არამედ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეებად და, სამწუხაროდ, მათ არ იციან, რომ თუ ისინი არ დაარეგულირებენ ურთიერთობას ბინის მესაკუთრესთან (ანუ მასთან, ვისთანაც შინაურული ხელწერილით იყიდეს ბინა), ამ უკანასკნელს უფლება ექნება, უპირობოდ მოითხოვოს ფართის გათავისუფლება, ანუ, უფრო გასაგებად რომ ვთქვათ, ბინის იურიდიულ მესაკუთრეს უფლება ექნება, ბინის ფაქტობრივი მფლობელი სახლიდან გამოასახლოს. ეს გათვალისწინებულია საქართველოს კანონით „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ და ეხება საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე (ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე) წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ

სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. პირველ რიგში, უნდა დავაზუსტოთ, რომელ კატეგორიას მიეკუთვნებიან საცხოვრებელი ფართით მოსარგებლეები. ისინი, პირობითად, შეგვიძლია დავყოთ სამ კატეგორიად.

პირველ კატეგორიას მიეკუთვნებიან ის მოქალაქეები, რომლებსაც მესაკუთრესთან წერილობითი შეთანხმება (სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე) აქვთ გაფორმებული ბინის (საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობაზე.

მეორე კატეგორიას მიეკუთვნებიან ის მოქალაქეები, რომლებიც ბინას (საცხოვრებელ სადგომს) ფლობენ აღნიშნულ ფართზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ მესაკუთრესთან გარიგებით.

მესამე კატეგორიას შეიძლება მივაკუთვნოთ ისინი, ვინც ფართში შესახლებულია სახელმწიფოს ადმინისტრაციული აქტით.

ბინის მესაკუთრისა და მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სარეგისტრაციო სამსახურში (საჯარო რეესტრში).

თუ მხარეებს შორის არსებობს წერილობითი შეთანხმება საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობაზე (სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე), მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს აღნიშნული ფართის მფლობელობის შეწყვეტა, მაგრამ მან მოსარგებლეს უნდა შესთავაზოს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90 პროცენტი.

თუ მოსარგებლეს არ სურს ფართის დატოვება, ან თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მისთვის კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს, მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემა, რისთვისაც მან მესაკუთრეს უნდა შესთავაზოს აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების 10 პროცენტი.

თუ მხარეებს შორის არსებობს შეთანხმება საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს აღნიშნული ფართის მფლობელობის შეწყვეტა, მაგრამ მან მოსარგებლეს უნდა შესთავაზოს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75 პროცენტი. თუ მოსარგებლეს არ სურს დაკავებული ფართის დატოვება, უფლება აქვს, მოითხოვოს მისი საკუთრების უფლებით გადაცემა, რისთვისაც მესაკუთრეს უნდა შესთავაზოს აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების 25 პროცენტი.

ასეთი გარიგება შეიძლება დადგინდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო ბინაში (საცხოვრებელ სადგომში) რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურია გადახდა (არ იგულისხმება ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა). აქვე აღვნიშნავთ, რომ ეს კანონი არ ეხება ქირავნობის ხელშეკრულებით მოსარგებლეებს (ე.წ. ,,ატსტუპნიკებს'').

თუ მოსარგებლესა და მესაკუთრეს შორის შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავის განხილვა ხდება სასამართლოს წესით.

იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარგებლე ბინაში (საცხოვრებელ სადგომში) შესახლებულია ადმინისტრაციული აქტით, მესაკუთრეს შეუძლია, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელ ფართზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, როდესაც მოსარგებლეს სახლმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულებას. სახელმწიფოსაგან კომპენსაციის მიღება ხდება მესაკუთრის ან მოსარგებლის მოთხოვნით სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მესაკუთრე, რომელიც მოსარგებლეს მოსთხოვს დაკავებულ ფართზე მფლობელობის შეწყვეტას, ვალდებულია, საბაზრო ღირებულების სრული ოდენობით აანაზღაუროს მოსარგებლის

მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან საცხოვრებელი პირობების არსებითი გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯები. რაც შეეხება რემონტს, მოსარგებლე უფლებამოსილია, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ქონებას გაუკეთოს გადაუდებელი აუცილებლობით გამოწვეული კაპიტალური რემონტი. მესაკუთრის ინიციატივით, გარიგების მოშლის შემთხვევაში, მოსარგებლეს აქვს ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისათვის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება.

საბაზრო ფასის განსაზღვრისას გამოიყენება საქონლის საბაზრო ფასების შესახებ ინფორმაციის ოფიციალური წყაროები, აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოების საინფორმაციო ბაზა, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადასახადის გადამხდელთა მიერ მიწოდებული ინფორმაცია, აგრეთვე სხვა სარწმუნო ინფორმაცია.

იმ შემთხვევაში, თუ ბინის მესაკუთრე, ვისთანაც გარიგება ან ნასყიდობის შინაურული ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა, გარდაცვლილია დღეს მოქმედი ნორმატიული აქტები ასეთ მდგომარეობას არ არეგულირებენ. ამიტომ ეს საკანონმდებლო ვაკუუმი გადაუდებლად უნდა შეივსოს. თუ გარდაცვლილია ადამიანი, რომელმაც საცხოვრებელი ფართით სარგებლობის უფლება მოიპოვა გარიგების ან ნასყიდობის შინაურული ხელწერილის საფუძველზე და ახლა ამ ფართში მისი მემკვიდრეები ცხოვრობენ, – ასეთ შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის გარდაცვლილის უფლებამონაცვლე პირებმა, ანუ მისმა მემკვიდრეებმა უნდა იზრუნონ.

6.7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი

ამ წესის მიზანია საქართველოს დასახლებებში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის პრინციპების და დამტკიცების პროცედურის განსაზღვრა.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლ(ებ)ისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთების საზღვრები დგინდება მიწის ნაკვეთების საზღვრების საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლ(ებ)ისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი დგინდება საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობის გაყოფით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტზე (კ2), ხოლო საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მანძილი გამოითვლება ფორმულით - L=0,4

L არის საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მანძილი;

0.4 არის კოეფიციენტი; H არის შენობის სიმაღლე.

თორმეტ სართულზე მეტი სართულიანობის საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მანძილი გამოითვლება 0.35 კოეფიციენტით.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის № 57 დადგენილება, შესაბამისად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობის მოთხოვნათა მიხედვით მიღებული მშენებლობის ნებართვა.

მთავრობის 57-ე დადგენილება მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ, რომელიც უზრუნველყოფს საქართველოს კანონის „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ მოთხოვნებისა და პრინციპების რეალიზებას/დაცვას, საზღვრავს მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგად პროცედურას, რომელიც მოიცავს სამ სტადიას. თითოეული სტადია წარმოადგენს დამოუკიდებელ ადმინისტრაციულ წარმოებას განსაზღვრული დროის ინტერვალებით:

I სტადია — მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება — არა უმეტეს 30 დღისა;

II სტადია — არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება — არა უმეტეს 20 დღისა;

III სტადია — მშენებლობის ნებართვის გაცემა — არა უმეტეს 10 დღისა.

იმ ტერიტორიებზე, სადაც არსებობს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მშენებლობის ნებართვის გასაცემად 57-ე დადგენილებით განსაზღვრული პირველი სტადიის გავლა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) საჭირო არ არის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს წარმოადგენს შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა. მაგრამ თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმით არ არის განსაზღვრული ყველა ის პირობა, რაც პირველი სტადიით არის განსაზღვრული, მაშინ საჭიროა პირველი სტადიის პროცედურით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებაც იმ პირობების დასადგენად, რომლებიც არ არის განსაზღვრული შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

6.8. მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემა

დამკვეთი უფლებამოსილია აირჩიოს ნებართვის გაცემის გამარტივებული პროცედურებიდან შემდეგი:

ორსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

I სტადია — მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება — არა უმეტეს 30 დღისა;

II სტადია (II და III სტადიების გაერთიანებული სტადია) — მშენებლობის ნებართვის გაცემა — არა უმეტეს 20 დღისა (მოცემულ სტადიაზე სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მოიცავდეს II და III სტადიისათვის საჭირო პროექტებს/სქემებს).

ერთსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება. ამ შემთხვევაში ნებართვის მაძიებელი საკუთარი რისკით მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგენს ნებართვის მიღებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტს. ადმინისტრაციული წარმოების ვადაა არაუმეტეს 30 დღისა.

ადმინისტრაციული წარმოების ვადების გაგრძელება: თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის ზემოთ განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, საკუთარი ინიციატივით ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს შუამდგომლობის საფუძველზე, უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის შემდეგნაირად გაგრძელების თაობაზე: I სტადია — არა უმეტეს 3 თვემდე. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის ვადაში. სხვა

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების მიღებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა დასაბუთებული შუამდგომლობით მოითხოვოს ვადის გაგრძელება. II და III სტადიები — არა უმეტეს 3 თვემდე. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

მშენებლობის ნებართვის ვადა და მისი გაგრძელება: მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში განსაზღვრული გონივრული ვადით. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო ობიექტზე არ არის განხორციელებული ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც საჭიროებენ მშენებლობის ახალ ნებართვას. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისათვის დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წერილობით უნდა მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ, მიმართვას უნდა დაურთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი და მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მშენებლობის დასრულების თარიღის შეცვლის შესახებ, რის თანახმადაც ცვლილებები შედის სანებართვო მოწმობაში.

თუ დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი მშენებლობის

ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს განცხადებით მიმართავს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. ასეთ შემთხვევაში საჭიროა მშენებლობის ახალი ნებართვის მიღება. დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გადახდილი მოსაკრებლის ახალი ქვითარი. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ვარგისად აღიარებისათვის შენობა-ნაგებობების სირთულე იყოფა 5 კლასად სხვადასხვა რისკ-ფაქტორების (მახასიათებლების) მიხედვით, რომლებიც ძირითადად დაკავშირებულია კონსტრუქციებთან. ასე მაგალითად, ნაკლები მოთხოვნები წაეყენება მარტივი შენობა-ნაგებობის მშენებლობას და მის ვარგისად აღიარებას. პირველი კლასი განეკუთვნება რისკის მინიმალურ ხარისხს, მაშინ როდესაც მეხუთე კლასს განეკუთვნება მომეტებული რისკის მქონე შენობა-ნაგებობები:

I კლასი — შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს; II კლასი — შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით; III კლასი — შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით; IV კლასი — შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით; V კლასი — შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები).

თავი VII. უძრავი ქონების გაყიდვა აუქციონზე

7.1. აუქციონის არსი

აუქციონი არის უძრავი ქონების საჯაროდ მიყიდვის ფორმა მყიდველისათვის, რომელიც მზადაა გადაიხადოს მაქსიმალური თანხა აღნიშნულ ქონებაზე რაიმე ვალდებულების დაკისრების გარეშე. აუქციონის ჩატარების წესი, მასში მონაწილეობის პირობები და გამარჯვებულის გამოვლენის ფორმები რეგულირდება კანონით.

აუქციონი ღიაა, რაც ნიშნავს მონაწილეთა შემადგენლობის ღიაობას, ხოლო საპრივატიზაციო ქონების ფასების შეთავაზება ხდება დახურული ფორმით (დალუქული კონვერტებით), ან ღიად ცხადდება მონაწილეთა მიერ აუქციონის მსვლელობისას. აუქციონის ჩატარებისათვის მზადება მოიცავს მყიდველისა და მის მიერ შექმნილი კომისიის ღონისძიებათა სისტემას.

სახელმწიფო (მუნიციპალური) ქონების გაყიდვის აუქციონის ორგანიზება გამყიდველის მიერ ხდება შემდეგნაირად: ა) ქმნის აუქციონის ჩამტარებელ კომისიას და ამტკიცებს შემადგენლობას; ბ) პრივატიზაციის გეგმით განსაზღვრული საპრივატიზაციო ქონების საწყისი ფასის საფუძველზე იღებს გადაწყვეტილებას აუქციონზე მისი გასაყიდი ფასის შესახებ, ასევე აუქციონის ბიჯის შესახებ ქონების ფასის ღია წესით შემოთავაზების შემთხვევაში; გ) განსაზღვრავს აუქციონში მონაწილეობის მსურველ პირთა მიერ ბეს შეტანის ვადასა და პირობებს, ასევე ხელშეკრულების სხვა პირობებს ბესთან დაკავშირებით და აფორმებს მათთან ხელშეკრულებას; დ) ორგანიზებას უწევს აუქციონის ჩატარების შესახებ საინფორმაციო ცნობის მომზადებასა და გამოქვეყნებას; ე) იღებს განაცხადებს პრეტენდენტებისგან და აღრიცხავს მათ შემოტანის დროის შესაბამისად განაცხადების მიღების

ჟურნალში, ყოველი განაცხადისათვის ნომრის მინიჭებითა და დოკუმენტის შემოსვლის დროის მითითებით (რიცხვი, თვე, დრო საათსა და წუთებში); ვ) ამოწმებს პრეტენდენტის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების გაფორმების სისწორეს; ზ) განაცხადების მიღების ვადის ამოწურვის შემდეგ, კომისიას გადასცემს შემოსულ განაცხადებს თანდართული დოკუმენტებით; თ) კომისიას გადასცემს ინფორმაციას მის ანგარიშზე შემოსული ბეს გადახდის შესახებ, ბეს შემომტანი პრეტენდენტის დასახელების, ბეს თანხისა და შემოსავლის ვადის მითითებით; ი) ამტკიცებს კომისიის ოქმს აუქციონის შედეგების შესახებ; კ) დებს ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებას აუქციონის გამარჯვებულთან; ლ) აწარმოებს ანგარიშსწორებას პრეტენდენტებთან, მონაწილეებთან და აუქციონის გამარჯვებულთან; მ) ორგანიზებას უკეთებს აუქციონის შედეგების შესახებ საინფორმაციო ცნობის მომზადებასა და გამოქვეყნებას; ნ) უზრუნველყოფს მყიდველისათვის (აუქციონის გამარჯვებულისათვის) ქონების გადაცემას და ახორციელებს მასზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის აუცილებელ ქმედებებს.

აუქციონის მოსამზადებელი მასალებისა და ღონისძიებების ორგანიზება ხდება შემდეგნაირად:

1) განცხადება აუქციონის შესახებ; 2) განაცხადების რეგისტრაცია; 3) განაცხადების შემომტანთა ინფორმირება; 4) მყიდველების მიერ ობიექტების წინასწარი გაცნობა; 5) აუქციონისათვის დოკუმენტების მომზადება; 6) მონაწილეთა რეგისტრაცია; 7) აუქციონის შედეგების გამოცხადება; 8) დოკუმენტების გაფორმება და ანგარიშსწორება; 9) უსაფრთხოებისა და კონტროლის უზრუნველყოფა დარბაზში და სხვ.

7.2. სახელმწიფო ქონების განკარგვისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის შესახებ

ელექტრონული აუქციონის საფუძველზე სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ან მართვის უფლებით გადაცემა შეიძლება განხორციელდეს უპირობოდ ან პირობებით. უპირობო აუქციონისას სახელმწიფო ქონების შემძენის/მართვის უფლებით მიმღები პირის ვალდებულება არის საპრივატიზებო საფასურის გადახდა, ხოლო პირობებიანი აუქციონისას სახელმწიფო ქონების შემძენის, (მართვის უფლებით მიმღები პირის ვალდებულება არის საპრივატიზებო საფასურის გადახდა და პრივატიზების განმახორციელებელი) მართვის უფლებით გამცემი პირის მიერ განსაზღვრული სხვა საპრივატიზებო პირობების შესრულება. „სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების/სარგებლობაში გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო" (შემდგომში - ქონების სააგენტო), ან მის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი პირი.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ის სახელმწიფო ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომლებსაც უძრავი ნივთი სარგებლობის უფლებით აქვს გადაცემული. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების ელექტრონული აუქციონის ფორმით მართვის უფლებით გადაცემის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქონების სააგენტო. სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში

/მართვის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების მიზანია საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება მიენიჭოს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც ელექტრონული ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადამცემ სუბიექტს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ ელექტრონული აუქციონი გამოცხადდა პირობებით

საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება მიანიჭოს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები და ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადამცემ ორგანოს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს.

ელექტრონული აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას/სარგებლობაში გადაცემას ახორციელებს ქონების სააგენტო, მის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილი ორგანო. უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემას, ქონების სააგენტოს თანხმობით, ახორციელებს ის სახელმწიფო ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც უძრავი ნივთი სარგებლობის უფლებით აქვს გადაცემული, ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების მართვის უფლებით გადაცემას ახორციელებს ქონების სააგენტო. ელექტრონული აუქციონის ფორმით საპრივატიზებო, სარგებლობაში გადასაცემი და მართვის უფლებით გადასაცემი სახელმწიფო ქონების საწყისი საფასური პრივატიზების განმახორციელებელი/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადამცემი ორგანოს მიერ დგინდება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საპრივატიზებო, სარგებლობაში და მართვის უფლებით გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის

დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 აგვისტოს N 659 ბრძანებულების, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების შემთხვევაში „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას და იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას მიწის ნაკვეთის საწყისი საფასურის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 13 იანვრის N 15 დადგენილების შესაბამისად.

ელექტრონული აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების შემძენი შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან ამ პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც საქართველოს სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მონაწილეობის წილი 25%-ზე ნაკლებია, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შემთხვევაში – საქართველოს მოქალაქეები ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირები.

ელექტრონული აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში მიმღები შეიძლება იყოს ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი.

ელექტრონული აუქციონის ფორმით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციების და წილების მართვის უფლებით მიმღები შეიძლება იყოს ფიზიკური ან იურიდიული პირი ან სხვა სუბიექტი. ელექტრონული აუქციონი (ელექტრონული აუქციონი პირობებით) ცხადდება პრივატიზების სარგებლობაში მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით.

ელექტრონული აუქციონის ჩატარებამდე ინფორმაცია

ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეთა შესახებ კონფიდენციალურია.

ის სახელმწიფო ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც უძრავი ნივთი სარგებლობის უფლებით აქვს გადაცემული, უძრავი ნივთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე ინფორმაციას, გადაცემიდან 1 თვის ვადაში, წარუდგენს ქონების სააგენტოს. იმ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო ქონებას სარგებლობაში გადასცემს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, მან ეს საკითხი აგრეთვე უნდა შეუთანხმოს სახელმწიფო კონტროლის განმახორციელებელ ორგანოს.

7.3. ელექტრონული აუქციონის ჩატარების ორგანიზება

ელექტრონული აუქციონის ჩატარების ორგანიზებას ახორციელებს პრივატიზების, სარგებლობაში, მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანო. სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელი/სარგებლობაში გადამცემი/მართვის უფლებით გადამცემი ორგანო უფლებამოსილია, სახელმწიფო ქონების შეძენით, სარგებლობის უფლების მიღებით ან მართვის უფლების მიღებით დაინტერესებულ პირს სახელმწიფო ქონების აუქციონზე გამოტანის მიზნით, მოსთხოვოს ამ ქონების საწყისი საპრივატიზებო/საწყისი სარგებლობის/მართვის უფლებით გადაცემის საწყისი საფასურის არანაკლებ 10%-ის ოდენობის საგარანტიო თანხა (აუქციონში მონაწილედ დარეგისტრირების უზრუნველსაყოფად), რომლის წარმოდგენაც შეიძლება განხორციელდეს საბანკო გარანტიის ან/და უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით ამ პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 10 დღით უნდა

აღემატებოდეს აუქციონის დასრულების ვადას.

სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელი/ სარგებლობაში /მართვის უფლებით გადამცემი ორგანო, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში/ მართვის უფლებით გადაცემის მიზნით ელექტრონული აუქციონის ჩატარების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, ინფორმაციას აქვეყნებს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელი/ სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადამცემი ორგანოს ვებგვერდზე, რაც ინფორმაციის ოფიციალურ გამოქვეყნებად ითვლება.

სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას გამოსაქვეყნებელი ინფორმაცია შეიცავს: ა) პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოს დასახელებას; ბ) საპრივატიზებო ქონების დასახელებას; გ) აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს, რომელიც არ უნდა იყოს 5 კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 45 კალენდარულ დღეზე მეტი; დ) საპრივატიზებო ქონების საწყის საპრივატიზებო თანხასა და საწყის საპრივატიზებო საფასურს; ე) უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ ბეს თანხის ოდენობას, რომელიც უნდა შეადგენდეს საწყისი საპრივატიზებო თანხის არანაკლებ 10%-ს და არაუმეტეს 80%-ს. უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 15 კალენდარული დღით უნდა აღემატებოდეს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვადას; ვ) აუქციონის ჩატარების პირობებს; ზ) საპრივატიზებო პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); თ) ბიჯის სიდიდეს; ი) გამყიდველის საკონტაქტო ტელეფონს და დასადები ხელშეკრულების შინაარსს (უპირობო აუქციონის შემთხვევაში); კ) ყველა სხვა ინფორმაციას, რომელსაც პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანო ჩათვლის მიზანშეწონილად.

სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემისას, გამოსაქვეყნებელი ინფორმაცია შეიცავს: ა) სარგებლობაში

გადამცემი ორგანოს დასახელებას; ბ) სარგებლობაში გადასაცემი ქონების დასახელებას; გ) აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს, რომელიც არ უნდა იყოს 5 კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 45 კალენდარულ დღეზე მეტი; დ) სარგებლობაში გადასაცემი ქონების საწყის სარგებლობაში გადაცემის საფასურს; ე) უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხის ოდენობას, რომელიც უნდა შეადგენდეს სახელმწიფო ქონების საწყის სარგებლობაში გადაცემის 3 თვის თანხას, ხოლო 3 თვეზე ნაკლები ვადით გამოცხადებული აუქციონის შემთხვევაში - სარგებლობის საწყისი თანხის 30%-ს. უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა 7 კალენდარული დღით უნდა აღემატებოდეს სარგებლობაში გაცემის ვადას; ვ) აუქციონის ჩატარების პირობებს; ზ) სარგებლობაში გადაცემის პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); თ) ბიჯის სიდიდეს; ი) სარგებლობაში გადამცემის საკონტაქტო ტელეფონს და დასადები ხელშეკრულების შინაარსს; კ) სარგებლობაში გადაცემის ვადას; ლ) ყველა სხვა ინფორმაციას, რომელსაც სარგებლობაში გადამცემი ორგანო ჩათვლის მიზანშეწონილად.

აქციების ან აქციათა პაკეტის (წილის) პრივატიზების შემთხვევაში ინფორმაცია, გარდა ზემოთ აღნიშნული გათვალისწინებული მონაცემებისა, დამატებით შეიცავს: ა) იურიდიული პირის იურიდიულ მისამართს და საიდენტიფიკაციო კოდს; ბ) გამოშვებული აქციების საერთო რაოდენობას; გ) ერთი აქციის ნომინალურ ღირებულებას; დ) აქციების ან აქციათა პაკეტის (წილის) საწყის საპრივატიზებო თანხას, საწყის საპრივატიზებო საფასურსა და წილს საზოგადოების კაპიტალში; ე) მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის ამონაწერის ნომერს.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების მართვის უფლებით გადაცემისას, გამოსაქვეყნებელი

ინფორმაცია შეიცავს: ა) მართვის უფლებით გადამცემი ორგანოს დასახელებას; ბ) იმ იურიდიული პირის დასახელებას, იურიდიულ მისამართსა და საიდენტიფიკაციო კოდს, რომლის აქციების ან წილის მართვის უფლებით გადაცემაც ხორციელდება; გ) აუქციონზე გამოტანილი აქციების ან წილის ოდენობას, მის ნომინალურ ღირებულებას; დ) აქციების, წილის საერთო ოდენობას, ნომინალური ღირებულების მითითებით, საწარმოში სახელმწიფოს წილის ოდენობას, საწარმოს კრედიტორულ და დებიტორულ დავალიანებას; ე) აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს; ვ) მართვის უფლებით გადაცემის საწყის საპრივატიზებო თანხასა და საწყის საპრივატიზებო საფასურს; ზ) უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხის ოდენობას, რომელიც უნდა შეადგენდეს მართვის უფლებით გადაცემის საწყისი თანხის არანაკლებ 10%-ს და არა უმეტეს 80%-ს. უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 15 კალენდარული დღით უნდა აღემატებოდეს მართვის უფლებით გადაცემის საფასურის გადახდის ვადას; თ) აუქციონის ჩატარების პირობებს; ი) მართვის უფლებით გადაცემის პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); კ) ბიჯის სიდიდეს; ლ) მართვის უფლებით გადამცემის საკონტაქტო ტელეფონს და მისამართს; მ) მართვის უფლებით გადაცემის ვადას; ნ) ყველა სხვა ინფორმაციას, რომელსაც მართვის უფლებით გამცემი ორგანო ჩათვლის მიზანშეწონილად.

სახელმწიფო ქონების შემძენს/სარგებლობაში/მართვის უფლებით მიმღებს უფლება აქვს მიიღოს საპრივატიზებო/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადასაცემი სახელმწიფო ქონების შესახებ პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანოს ხელთ არსებული, კანონმდებლობით დაშვებული, ნებისმიერი ინფორმაცია.

ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ ყველა დაინტერესებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს წინასწარ გაეცნოს საპრივატიზებო/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადასაცემ სახელმწიფო ქონებას.

7.4. ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის პირობები

ელექტრონული აუქციონი ტარდება გამოცხადების დღიდან განმკარგავი/ სარგებლობაში/ მართვის უფლებით გადამცემი ორგანოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში, რომლის განმავლობაშიც დაინტერესებულ პირებს, რომლებიც გაივლიან რეგისტრაციას ელექტრონულად, საშუალება ეძლევათ გააკეთონ სასურველი ფასის შეთავაზება, საწყის საპრივატიზებო თანხაზე/საწყის სარგებლობაში გადაცემის საფასურზე დამატებით.

ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად სავალდებულოა: ა) შესაბამის ვებგვერდზე დარეგისტრირება (რეგისტრირდებიან როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირები); ბ) რეგისტრაციის დროს ელექტრონული აუქციონის წესების გაცნობა და მასზე თანხმობის გაცხადება; გ) „ინტერნეტ ბანკინგის“ საშუალებით, ასევე საბანკო დაწესებულების მეშვეობით ბეს თანხის გადახდა ან/და უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის წარდგენა/გააქტიურება.

მონაწილემ, რომელსაც სურს მონაწილეობა მიიღოს სხვადასხვა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისთვის/ სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემისთვის მოწყობილ ელექტრონულ აუქციონში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია უნდა წარმოადგინოს/გააააქტიუროს და/ან ბე უნდა გადაიხადოს თითოეული სახელმწიფო ქონებისათვის ცალ-ცალკე.

მონაწილეს შეიძლება უარი ეთქვას ელექტრონულ

აუქციონში მონაწილეობაზე, თუ: ა) მონაწილე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, არ შეიძლება ცნობილ იქნეს საპრივატიზებო/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მყიდველად/ მოსარგებლედ/მართვის უფლებით მიმღებად. ბ) დარღვეულია ამ მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების მოთხოვნები.

7.5. ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესი

ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მსურველი პირი ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობისთვის რეგისტრირდება შესაბამის ვებ-გვერდზე, რის შემდეგაც მას ენიჭება აუქციონში მონაწილის სტატუსი. ელექტრონული აუქციონი ტარდება ონლაინ რეჟიმში. ელექტრონული აუქციონის ვაჭრობის დროს ფასის მატება ჩანს ონლაინ რეჟიმში. ელექტრონული აუქციონის დასაწყისად ითვლება მისი ვებგვერდზე გამოცხადების მომენტი.

აუქციონში მონაწილე, რომელსაც სურს საწყისი ფასიდან დაიწყოს ვაჭრობა, ონლაინ რეჟიმში ამატებს ფასს (რაც ნიშნავს საწყის ფასზე ბიჯის დამატებას), რომელიც ასევე ფიქსირდება ონლაინ რეჟიმში. ვაჭრობა გრძელდება, სანამ რომელიმე მონაწილე არ დააფიქსირებს ყველაზე მაღალ ფასს. სახელმწიფო ქონება ითვლება გაყიდულად/სარგებლობაში / მართვის უფლებით გადაცემულად იმ აუქციონის მონაწილეზე, რომლის მიერაც ონლაინ რეჟიმში ვაჭრობის დასრულების მომენტისთვის შემოთავაზეული იქნება ყველაზე მაღალი ფასი.

თუ აუქციონის დასრულებამდე (მითითებული უნდა იყოს აუქციონის დასრულების ზუსტი დრო) ბოლო 2 წუთის განმავლობაში შემოთავაზებული იქნება ახალი ფასი, მაშინ ფასის შემოთავაზების დრო გაგრძელდება დასრულების მითითებული მომენტიდან 2 წუთით. თუ ამ დროის განმავლობაში შემოთავაზებული იქნება ახალი ფასი, დრო კიდევ გაგრძელდება

2 წუთით მანამ, სანამ არ დაფიქსირდება საბოლოო თანხა. მაგრამ, თუ დამატებული 2 წუთის განმავლობაში ახალი ფასი არ იქნება შემოთავაზებული, აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდება საბოლოო თანხის შემთავაზებელი პირი. აუქციონის გამოცხადებიდან (დაწყებიდან) მის დასრულებამდე (არაუგვიანეს 2 წუთისა) ნებისმიერ დროს მონაწილეს შეუძლია გადაიხადოს ბე ან/და წარმოადგინოს/გააააქტიუროს საბანკო გარანტია. ბეს გადახდა შესაძლებელია უნაღდო ანგარიშსწორებით. ვაჭრობის დასრულებისას გამარჯვებულსა და აუქციონის სხვა მონაწილეებს ელექტრონული გზით ეგზავნებათ ინფორმაცია აუქციონის შედეგების შესახებ, რაც ჩაითვლება ოფიციალურ შეტყობინებად.

აუქციონში გამარჯვებულს ელექტრონული გზით ეცნობება თანხის სრულად გადახდის თარიღი და ქონების გადაცემის პირობები, რაც ჩაითვლება ოფიციალურ შეტყობინებად.

თუ ელექტრონული აუქციონი არ შედგა იმ მიზეზით, რომ აუქციონში რეგისტრირებული პირები არ მიიღებენ მონაწილეობას სააუქციონო ვაჭრობაში, ელექტრონული აუქციონის მონაწილეების მიერ წარდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხა სრულად ირიცხება შესაბამის ბიუჯეტში. აუქციონში დამარცხებულ მონაწილეებს ბე/უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია დაუბრუნდებათ აუქციონის დასრულებიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში.

ელექტრონული აუქციონის შედეგები უქმდება და გამარჯვებულის მიერ წარმოდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხა სრულად ირიცხება შესაბამის ბიუჯეტში, თუ: ა) ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულმა ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარი განაცხადა; ბ) აუქციონში გამარჯვებულმა პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში სრულად არ გადაიხადა საპრივატიზებო საფასური; გ) დაარღვია აუქციონში

მონაწილეობის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით გათვალისწინებული პირობები.

აუქციონში გამარჯვებულთან გარიგების გაფორმების წესი და პირობები რეგულირდება „სახელმწიფო ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბრის N1-1/1487 ბრძანებით.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას აუქციონში გამარჯვებულთან გარიგების გაფორმების წესი და პირობები რეგულირდება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის N1-1/1565 ბრძანებით.

სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემისას აუქციონში გამარჯვებულთან გარიგების გაფორმების წესი და პირობები რეგულირდება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარგებლობაში გადაცემისას საჯარო აუქციონის ჩატარების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 20 ოქტომბრის N326 დადგენილებით. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების მართვის უფლებით გადაცემისას აუქციონში გამარჯვებულთან გარიგების გაფორმების წესი და პირობები რეგულირდება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების პრივატიზების ცალკეული ფორმების განსაზღვრისა და საწარმოთა მართვის სააგენტოდან სხვა

სუბიექტებისათვის მათი მართვის უფლებით გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 1 ოქტომბრის N1-1/1596 ბრძანებით.

7.6. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია: ა) შეცვალოს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის წესი ან სხვა პირობები ნებისმიერ დროს და განათავსოს ვებგვერდზე; ბ) შეწყვიტოს ნებისმიერი მომსახურება ტექნიკური პრობლემის, რაიმე შეცდომის, უზუსტობის, მომხმარებლის მხრიდან უკანონო მოქმედებების განხორციელების ან სხვა მიზეზების გამო, რომელმაც შეიძლება ზიანი მიაყენოს ვებგვერდს ან პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელ ორგანოს; გ) შეაჩეროს ან შეწყვიტოს მომხმარებლის რეგისტრაცია და შესვლა ვებგვერდზე, თუ ჩათვლის, რომ მომხმარებელი მოქმედებს ამ ბრძანების მოთხოვნათა დარღვევით; დ) გააკონტროლოს ყველა მოქმედება მომხმარებლის მხრიდან და რაიმე დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში მიიღოს შესაბამისი ზომები.

პრივატიზების /სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანოს მიერ აუქციონში მონაწილეს მისი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე უბრუნდება ბე/უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია თუ შეცვლილი წესით ან/და პირობებით აღარ სურს აუქციონში მონაწილეობა.

პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანო ვალდებულია კანონით დადგენილი წესით გადასცეს აუქციონში გამარჯვებულს

საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება ქონებაზე (ხოლო ვალდებულებების არსებობის შემთხვევაში - საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება ვალდებულებებთან ერთად).

მომხმარებელი უფლებამოსილია: ა) გააკეთოს არჩევანი და შეიძინოს ქონება; ბ) ნებისმიერ დროს განაახლოს თავისი პირადი მონაცემები.

მომხმარებელი ვალდებულია:

ა) დაიცვას აუქციონში მონაწილეობის წესები და პირობები; ბ) პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის განმახორციელებელი ორგანოს მიერ დადგენილ დროში გადაიხადოს შეძენილი/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემული ქონების ღირებულება.

მომხმარებლის მიერ სასურველ ლოტზე ბეს გადახდა, ასევე ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულის მიერ შესაბამის ლოტზე თანხის გადახდა შესაძლებელია როგორც საბანკო დაწესებულებაში, ასევე საბანკო პლასტიკური ბარათის მეშვეობით. უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის წარდგენა შესაძლებელია როგორც გააქტიურების (ელექტრონულად), ასევე წარდგენის საშუალებით.

აუქციონის გვერდზე მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომია ლოტის თანხის, ასევე ბეს გადახდის ფორმები. აღნიშნული ფორმები შეიცავს ინფორმაციას გადამხდელზე, ინფორმაციას ლოტის შესახებ (ლოტის საბოლოო ფასის მითითებით) და ინფორმაციას მიმღების შესახებ, დასახელების და ანგარიშის/ანგარიშების ნომრების მითითებით. მომხმარებელი ირჩევს ერთ-ერთ ანგარიშს, ბეჭდავს ლოტის ფასის გადახდის ფორმას და აღნიშნული ფორმის საფუძველზე საბანკო დაწესებულებაში იხდის შესაბამის თანხას.

საბანკო პლასტიკური ბარათით თანხის გადახდის შემთხვევაში, მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომია ლოტის თანხის, ასევე ბეს ელექტრონული გადახდის ფორმები.

აღნიშნული ფორმები შეიცავს ინფორმაციას გადამხდელზე, ინფორმაციას ლოტის შესახებ (ლოტის საბოლოო ფასის მითითებით) და ინფორმაციას მიმღების შესახებ, დასახელების და ანგარიშის/ანგარიშების (მომხმარებელი ირჩევს ერთ-ერთ ანგარიშს) ნომრების მითითებით. მონაცემების სისწორის შემთხვევაში მომხმარებელი აჭერს გადახდის ღილაკს და შესაბამისად გადადის საბანკო პლასტიკური ბარათის საგადახდო სისტემაში, სადაც ავსებს საბანკო პლასტიკური ბარათის მონაცემებს და ახორციელებს გადახდას. ოპერაციის წარმატებით განხორციელების შემთხვევაში გადახდის გვერდზე გამოდის შესაბამისი შეტყობინება.

ელექტრონული აუქციონის შედეგებთან დაკავშირებული სადავო საკითხები განიხილება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

7.7. სახელმწიფო ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის შესახებ

საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზება შეიძლება განხორციელდეს უპირობოდ ან პირობებით. უპირობო აუქციონისას სახელმწიფო ქონების შემძენის ვალდებულება არის საპრივატიზებო საფასურის გადახდა, ხოლო პირობებიანი აუქციონისას სახელმწიფო ქონების შემძენის ვალდებულება არის საპრივატიზებო საფასურის გადახდა და პრივატიზების განმახორციელებელი პირის მიერ განსაზღვრული სხვა საპრივატიზებო პირობების შესრულება.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების

სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომში - ქონების სააგენტო), მის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილი ორგანო, ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის (შემდგომში - მოძრავი ნივთი) საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის თაობაზე - ის სახელმწიფო ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი ერიცხება ბალანსზე ან/და სარგებლობის უფლებით აქვს გადაცემული.

საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მიზანია საკუთრების უფლება მიენიჭოს საჯარო აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების განმკარგავ სუბიექტს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ საჯარო აუქციონი გამოცხადდა პირობებით - საკუთრების უფლება მიანიჭოს საჯარო აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები და ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების განმკარგავ სუბიექტს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს.

საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების განკარგვას ახორციელებს ქონების სააგენტო, მის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილი ორგანო, ხოლო ის სახელმწიფო ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (გარდა საზღვარგარეთ საქართველოს დიპლომატიური წარმომადგენლობებისა და საკონსულო დაწესებულებებისა), რომელსაც მოძრავი ნივთი ერიცხება ბალანსზე ან/და სარგებლობის უფლებით აქვს გადაცემული,

გადაწყვეტილებას იღებს მოძრავი ნივთის განკარგვის შესახებ.

საჯარო აუქციონის ფორმით საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური განმკარგავი სუბიექტის მიერ დგინდება საქართველოს პრეზიდენტის მიერ დამტკიცებული სახელმწიფო ქონების საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურისა და სარგებლობაში გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის შესაბამისად. საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების შემძენი შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან ამ პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც საქართველოს სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მონაწილეობის წილი 25%-ზე ნაკლებია, აგრეთვე სახელმწიფოს, სხვა სუბიექტის ან სახელმწიფოსა და სხვა სუბიექტის მიერ ერთობლივად დაფუძნებული არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი.

საჯარო აუქციონი (საჯარო აუქციონი პირობებით) ცხადდება პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით, რომელიც განსაზღვრავს ინფორმაციის გამოქვეყნების ვადებს დადგენილი წესით. საჯარო აუქციონის ჩატარებამდე ინფორმაცია საჯარო აუქციონში მონაწილეთა შესახებ (მათ შორის საჯარო აუქციონში მონაწილეთა რაოდენობის შესახებ) კონფიდენციალურია.

7.8. საჯარო აუქციონის ორგანიზება

საჯარო აუქციონის ორგანიზებას ახორციელებს სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი. სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების განკარგვისას განსაზღვრავს ინფორმაციის გამოქვეყნების ვადებს. განმეორებით

გამოცხადებული და ვადაგაგრძელებული საჯარო აუქციონის ფორმით უძრავი ნივთის განკარგვის შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი უზრუნველყოფს საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნებას განკარგვის დათქმულ თარიღამდე არანაკლებ 5 და არა უმეტეს 30 კალენდარული დღით ადრე. სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი უფლებამოსილია გადაავადოს საჯარო აუქციონის ჩატარება, რომლის შესახებაც ინფორმაცია ქვეყნდება „სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად. თუ აუქციონის ჩატარების ვადა ემთხვევა დასვენების ან უქმე დღეს, მაშინ აუქციონი ჩატარდება მომდევნო სამუშაო დღეს იმავე დროს.

თუ სახელმწიფო ორგანომ, საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა გადაავადა აუქციონის ჩატარება ან მის ჩატარებამდე გააუქმა აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების განკარგვის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება, აუქციონის მონაწილეს გადახდილი ბე უკან უბრუნდება. თუ არ მოხდება აუქციონის ფორმით გამოტანილი სახელმწიფო ქონების განკარგვა, ამ სახელმწიფო ქონების შეცვლილი საწყისი საპრივატიზებო საფასურით ან/და პირობებით აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების განკარგვის შესახებ გადაწყვეტილება განიხილება, როგორც განმეორებითი აუქციონი. განმეორებით აუქციონზე სახელმწიფო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური შეიძლება 50%-მდე შემცირდეს, ხოლო თუ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება ამ საფასურად გამოტანის შემდეგაც არ გაიყიდა, საფასური შეიძლება კიდევ შემცირდეს. თუ არ მოხდება აუქციონის ფორმით გამოტანილი სახელმწიფო ქონების განკარგავა, სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი უფლებამოსილია მიიიღოს გადაწყვეტილება სახელმწიფო ქონების იმავე პირობებით, ვადაგაგრძელებული

აუქციონის ფორმით განკარგვის შესახებ.

სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი უფლებამოსილია, სახელმწიფო ქონების შეძენით დაინტერესებულ პირს, სახელმწიფო ქონების აუქციონზე გამოტანის მიზნით, მოსთხოვოს ამ ქონების დადგენილი წესით განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 10% ოდენობის საბანკო გარანტია, რომლის მოქმედების ვადა არანაკლებ 10 დღით უნდა აღემატებოდეს აუქციონის ჩატარების თარიღს.

თუ განსაზღვრული საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა 30 კალენდარული დღით აღემატება საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვადას, მაშინ შეიძლება მისი გამოყენება (სახელმწიფო ქონების შეძენით დაინტერესებული პირის თანხმობით) მას შემდეგ, რაც პირი განაცხადს შემოიტანს აუქციონში მონაწილეობაზე.

გამოსაქვეყნებელი ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს: ა) პრივატიზების განმახორციელებელი სუბიექტის დასახელებას; ბ) პირობებს და გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმებს; გ) საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების დასახელებას; დ) განაცხადის მიღების დაწყების, დამთავრების და საჯარო აუქციონის ჩატარების თარიღს; ე) სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მიერ განსაზღვრული უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხის ოდენობას, რომელიც უნდა შეადგენდეს საწყისი საპრივატიზებო საფასურის არანაკლებ 10%-ს და არა უმეტეს 80%-ს და რომლის მოქმედების ვადაც არანაკლებ 30 დღით უნდა აღემატებოდეს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვადას; ვ) ბიჯის სიდიდეს; ზ) განაცხადის მიღების ადგილს (მისამართი), საკონტაქტო ტელეფონს; თ) ყველა სხვა ინფორმაციას, რომელსაც სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი ჩათვლის მიზანშეწონილად.

აქციების ან აქციათა პაკეტის (წილი) პრივატიზების შემთხვევაში ინფორმაცია, გარდა გათვალისწინებული მონაცემებისა, დამატებით უნდა შეიცავდეს: ა) იურიდიული პირის იურიდიულ მისამართს და საიდენტიფიკაციო კოდს; ბ) გამოშვებული აქციების საერთო რაოდენობას; გ) ერთი აქციის ნომინალურ ღირებულებას; დ) აქციების ან აქციათა პაკეტის (წილის) საწყის საპრივატიზებო საფასურს და წილს საზოგადოების კაპიტალში;

სახელმწიფო ქონების შემძენს უფლება აქვს მიიღოს საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების შესახებ სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის ხელთ არსებული, კანონმდებლობით დაშვებული, ნებისმიერი ინფორმაცია.

ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ ყველა დაინტერესებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს წინასწარ გაეცნოს საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონებას.

სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი საჯარო აუქციონის ორგანიზების მიზნით ქმნის მუდმივმოქმედ სააუქციონო კომისიას, რომლის შემადგენლობაში შედიან კომისიის თავმჯდომარე, აუქციონატორი, რეგისტრატორი, კომისიის მდივანი და სააუქციონო კომისიის სხვა წევრები. კომისია სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის სახელით გასცემს აუქციონში გამარჯვების დადასტურებას, რომლის საფუძველზეც აუქციონის ჩატარებიდან 45 კალენდარული დღის ვადაში იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ქონების სააგენტო უფლებამოსილია გააფორმოს ხელშეკრულება მესამე პირებთან, რომლებიც უზრუნველყოფენ სახელმწიფო ქონების განკარგვის ინიციირებას და საჭიროების შემთხვევაში საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მომზადებას ან/და მოძრავი ქონების განკარგვის ინიცირებას.

7.9. საჯარო აუქციონში მონაწილეობის პირობები

საჯარო აუქციონში მონაწილეობაზე განაცხადების მიღება მთავრდება დადგენილ დღეს და საათს. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ შემოსული განაცხადი არ მიიღება.

საჯარო აუქციონი ტარდება დადგენილ დღესა და საათს, საჯარო აუქციონში მონაწილეობაზე განაცხადების მიღება მიმდინარეობს საჯარო აუქციონის ჩატარების დღის ჩათვლით და სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მიერ დადგენილ საათამდე. იმ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო ქონების განმკარგავმა სუბიექტმა გადაავადა საჯარო აუქციონის ჩატარება, ან მის ჩატარებამდე გააუქმა საჯარო აუქციონის გზით სახელმწიფო ქონების განკარგვის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება, საჯარო აუქციონში მონაწილეს გადახდილი ბე უკან უბრუნდება.

საჯარო აუქციონში მონაწილეობის მიღების მსურველი პირი საჯარო აუქციონის რეგისტრატორს წარუდგენს: ა) განაცხადს, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მონაწილეობის მიღების მსურველ პირზე, სახელმწიფო ქონების დასახელებას, ლოტის ნომერს, იმ სახელმწიფო ქონების საწყის საპრივატიზებო საფასურს, საწყის საპრივატიზებო თანხას, რომლის შეძენაც სურს მონაწილეს. პირობებით გამოცხადებული საჯარო აუქციონის შემთხვევაში განაცხადში უნდა აისახოს მონაწილეობის მიღების მსურველი პირის თანხმობა პირობების შესრულებაზე; ბ) ბეს გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს (ბეს გადახდას უთანაბრდება ასევე მონაწილის საბანკო ანგარიშზე არსებული თანხის გაყინვა, რაც საჯარო აუქციონის განმახორციელებელ სუბიექტს გადაერიცხება მონაწილის საჯარო აუქციონში გამარჯვებისთანავე ან „სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი წესისა და პირობების დარღვევისას), ან უპირობო და გამოუხმობადი

საბანკო გარანტიის წარმოდგენის დამადასტურებელ დოკუმენტს; გ) პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს (ფიზიკური პირის შემთხვევაში); დ) სანოტარო წესით დამოწმებულ მინდობილობას ან დაწესებულების მიერ გაცემულ სათანადო მინდობილობას, თუ მონაწილე მოქმედებს სხვა პირის სახელით; ე) სადამფუძნებლო დოკუმენტაციის ასლებს (სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მოთხოვნის შემთხვევაში) და განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედ ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (იურიდიული პირის შემთხვევაში); ვ) სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მოთხოვნის შემთხვევაში სხვა დამატებით დოკუმენტაციას. პირმა, რომელსაც სურს მონაწილეობა მიიღოს სხვადასხვა ლოტებად გამოტანილი სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მიზნით მოწყობილ საჯარო აქუციონში, თითოეული ლოტისათვის ცალ-ცალკე უნდა წარმოადგინოს უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია/ბე. თუ ყველა წარმოდგენილი დოკუმენტი აკმაყოფილებს მოთხოვნებს, რეგისტრატორი პირზე აკეთებს შესაბამის ჩანაწერს „საჯარო აუქციონის მონაწილეთა რეგისტრაციის ჟურნალში“, იტოვებს წარმოდგენილ დოკუმენტაციას და პირს გადასცემს საჯარო აუქციონში მონაწილის ბილეთს. მონაწილის ბილეთით პირი ღებულობს საჯარო აუქციონში მონაწილის სტატუსს.

პირს, უფლება აქვს ბეს/საბანკო გარანტიის დაუკავებლად უარი განაცხადოს საჯარო აუქციონში მონაწილეობაზე მხოლოდ განაცხადების მიღების პერიოდში.

განაცხადის წარმდგენ პირს შეიძლება უარი ეთქვას საჯარო აუქციონში მონაწილეობაზე, თუ: ა) განაცხადის წარმოდგენი პირი, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, არ შეიძლება ცნობილ იქნეს საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების შემძენად; ბ) დარღვეულია დადგენილი წესის მოთხოვნები.

7.10. საჯარო აუქციონის ჩატარების წესი

საჯარო აუქციონში მონაწილე საჯარო აუქციონის დაწყებამდე შედის დარბაზში, სადაც ტარდება საჯარო აუქციონი, საჯარო აუქციონის რეგისტრატორს წარუდგენს საჯარო აუქციონში მონაწილის ბილეთს და იღებს სპეციალურ დაფას, რომლის ნომერიც შეესაბამება მის ბილეთზე აღნიშნულ ნომერს. აუქციონატორი ადარებს გაცემული ნომრიანი დაფების რაოდენობას რეგისტრირებული განაცხადების რაოდენობასთან, რითაც აზუსტებს საჯარო აუქციონში მონაწილეთა რაოდენობას. საჯარო აუქციონს ატარებს აუქციონატორი. თითოეულ ლოტზე ვაჭრობის დაწყებისას აუქციონატორი აცხადებს სახელმწიფო ქონების დასახელებას, მის საწყის საპრივატიზებო საფასურს, ბიჯს (ბიჯის სიდიდეს ყოველი კონკრეტული სახელმწიფო ქონებისათვის განსაზღვრავს სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი). საჯარო აუქციონზე ვაჭრობის დასაწყისად ითვლება საწყისი საპრივატიზებო საფასურის გამოცხადების მომენტი. ვაჭრობის მიმდინარეობის დროს დაუშვებელია მონაწილეთა დარბაზში გადაადგილება.

საჯარო აუქციონში მონაწილე, რომელსაც სურს საწყისი საპრივატიზებო თანხიდან დაიწყოს ვაჭრობა, სწევს თავის დაფას (რაც ნიშნავს საწყის საპრივატიზებო საფასურზე ბიჯის დამატებას) აუქციონატორი აფიქსირებს მას და სთხოვს საჯარო აუქციონში მონაწილეებს, გააგრძელონ ვაჭრობა, სანამ რომელიმე მონაწილე არ დაასახელებს ყველაზე მაღალ საპრივატიზებო საფასურს. საფასურის სამჯერ გამოცხადების და აუქციონატორის მიერ ჩაქუჩის დარტყმის შემდეგ უკანასკნელი მონაწილე, რომელმაც აუქციონატორს ყველაზე მაღალი საფასური შესთავაზა, ითვლება გამარჯვებულად. საჯარო აუქციონის დამთავრების შემდეგ სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი უფლებამოსილია გასცეს გამარჯვების

დადასტურება.

თუ საჯარო აუქციონი არ შედგება იმ მიზეზით, რომ საჯარო აუქციონის მონაწილეები არ გამოცხადდებიან აუქციონზე ან მონაწილეები, რომლებიც ესწრებიან საჯარო აუქციონს, არ მიიღებენ მონაწილეობას სააუქციონო ვაჭრობაში, შედგება ოქმი არშემდგარი საჯარო აუქციონის შესახებ და აუქციონის მონაწილეების მიერ წარმოდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხა (საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი ქონების სააგენტოსათვის გადასახდელი თანხის გამოკლებით) ირიცხება შესაბამის ბიუჯეტში, ხოლო თუ მონაწილის(ების) გამოუცხადებლობის მიუხედავად აუქციონი შედგება, მაშინ იმ მონაწილეებს, რომლებიც არ გამოცხადდნენ აუქციონზე, უბრუნდებათ საბანკო გარანტია/ბე. იმ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო ქონების განმკარგავმა სუბიექტმა გადაავადა საჯარო აუქციონის ჩატარება, ან მის ჩატარებამდე გააუქმა საჯარო აუქციონის გზით სახელმწიფო ქონების განკარგვის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება, აუქციონში მონაწილეს გადახდილი ბე უკან უბრუნდება.

სააუქციონო კომისია საჯარო აუქციონის ჩატარებიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში ამზადებს მოხსენებით ბარათს, რომლის საფუძველზეც საჯარო აუქციონში მონაწილე პირებს, რომლებმაც ვერ გაიმარჯვეს უბრუნდებათ მათ მიერ გადახდილი ბე. მოხსენებით ბარათს ხელს აწერს სააუქციონო კომისიის თავმჯდომარე და კომისიის მდივანი.

7.11 გარიგებათა გაფორმების წესი

აუქციონის ჩატარებიდან 45 კალენდარული დღის ვადაში ქონების განმკარგავ სუბიექტსა და გამარჯვებულ შორის იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ნასყიდობის

ხელშეკრულება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულების (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) წარმოშობის საფუძველია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ქონების შემთხვევაში.

აუქციონში გამარჯვებულმა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საპრივატიზებო საფასური უნდა გადაიხადოს სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მიერ დადგენილ ვადაში, რომელიც უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 7 და არაუმეტეს 30 კალენდარულ დღეს. თუ აუქციონი გამოცხადებულია პირობებით, სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი ადგენს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვადას, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 2 წელს.

სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შედეგად მიღებული საპრივატიზებო შემოსულობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაირიცხება საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში. საჯარო აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე ეთვლება ანგარიშსწორებისას საპრივატიზებო საფასურის ნაწილად.

გამარჯვებულის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქმის შემთხვევაში მას ერთმევა გამარჯვებულის სტატუსი და მის მიერ წარმოდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხა (საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი ქონების სააგენტოსათვის გადასახდელი თანხის გამოკლებით) ირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში. აუქციონში გამარჯვებულზე საკუთრების უფლება გადადის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა დასაკუთრების უფლების შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული მოძრავი ნივთის შემთხვევაში მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემა

ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ხოლო იმ მოძრავ ნივთზე, რომელიც რეგისტრაციას არ ექვემდებარება, საკუთრების უფლება გადადის საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ. იმ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო ქონების შემძენმა უნდა შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულებები, სახელმწიფო ქონების შემძენს საკუთრების უფლება ეძლევა ნაკისრის ვალდებულებების შესრულების პირობით. საინვესტიციო პირობების არსებობისას მყიდველს უფლება აქვს, საპრივატიზებო ვალდებულების შესრულების მიზნით, იპოთეკით დატვირთოს შეძენილი უძრავი ნივთი ქონების სააგენტოს თანხმობით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2011 წლის 1 იანვრამდე აუქციონის გზით პრივატიზებულ ქონებაზე საპრივატიზებო საფასურის გადახდა დადასტურდება პრივატიზების განმახროციელებელი ორგანოს მიერ წერილობით, რომელიც შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

თუ სახელმწიფო ქონების შემძენი პირობების გარეშე გამოცხადებულ საჯარო აუქციონში, დადგენილ ვადებში არ გადაიხდის ქონების საპრივატიზებო საფასურს, მას ერთმევა საკუთრების უფლება და ქონება ბრუნდება სახელმწიფოს საკუთრებაში. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ქონების შემთხვევაში, პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოს წერილობითი მიმართვის საფუძველზე შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში უქმდება შემძენის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ქონება ბრუნდება სახელმწიფოს საკუთრებაში.

გათვალისწინებული მიზნით უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვისას, თუ საპრივატიზებო საფასური სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მიერ განსაზღვრულ ვადაში არ იქნება გადახდილი სახელმწიფო ქონების განმკარგავი

სუბიექტის მიერ მითითებულ ანგარიშზე, გამყიდველის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში უქმდება იპოთეკა, თუ ამის შესახებ მითითებულია იპოთეკის ხელშეკრულებაში ან ქონების სააგენტოს მიერ გაცემულ თანხმობაში, რაც გამოიხატება მხარეებს შორის შესაბამისი ხელშეკრულების დადებაში.

პირობებით გამოცხადებული საჯარო აუქციონის შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების შემძენი ვალდებულია, შეძენილი სახელმწიფო ქონების შემდგომი გამოყენებისას დაიცვას ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები (საჯარო აუქციონის პირობები), მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და მათ შესრულებაზე სახელმწიფო ქონების განმკარგავ სუბიექტს მოთხოვნისთანავე წარუდგინოს ინფორმაცია. საინვესტიციო პირობების არსებობისას ქონების სააგენტოს თანხმობის შემთხვევაში მყიდველს უფლება აქვს, საპრივატიზებო ვალდებულების შესრულების მიზნით (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) იპოთეკით დატვირთოს შეძენილი უძრავი ნივთი.

საპრივატიზებო საფასურის გადახდის მიზნით უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვისას, თუ საპრივატიზებო საფასური სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მიერ განსაზღვრულ ვადაში არ იქნება გადახდილი სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მიერ მითითებულ ანგარიშზე, გამყიდველის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში უქმდება იპოთეკა, თუ ამის შესახებ მითითებულია იპოთეკის ხელშეკრულებაში ან ქონების სააგენტოს მიერ გაცემულ თანხმობაში, რაც გამოიხატება მხარეებს შორის შესაბამისი ხელშეკრულების დადებაში.

სახელმწიფო ქონების შემძენს შეძენილ სახელმწიფო ქონებაზე საპრივატიზებო საფასურის გადახდამდე არ აქვს უფლება გადაცემული ქონება გასცეს სარგებლობის უფლებით

ან სხვაგვარად დატვირთოს. ამასთან, ის პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე. სახელმწიფო ქონების შემძენის მიერ საპრივატიზებო საფასურის გადახდის შემდეგ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში სახელმწიფო ქონების შემძენის მიერ პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, პირი ვალდებულია ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო ქონების სააგენტოსა და მას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ქონების გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს სახელმწიფო ქონების განმკარგავ სუბიექტს.

სახელმწიფო ქონების შემძენის მიერ საპრივატიზებო საფასურის გადახდის შემდეგ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში სახელმწიფო ქონების შემძენის მიერ პრივატიზებული ქონების ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე სახელმწიფო ქონების შემძენთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. ქონების ნაწილობრივ გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს. ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის მიერ მათი დადასტურების მომენტიდან.

ვალდებულების არსებობისას, ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში, პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანო 5 სამუშაო დღეში გასცემს ვალდებულების სრულად ან მისი ნაწილის შესრულების წერილობით დადასტურებას, რომელიც არის შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში ვალდებულების გაუქმების ან მასში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი.

თუ სახელმწიფო ქონების შემძენი პირობებით

გამოცხადებულ საჯარო აუქციონში, დადგენილ ვადებში არ გადაიხდის ქონების საპრივატიზებო საფასურს, მას ერთმევა საკუთრების უფლება და ქონება ბრუნდება სახელმწიფოს საკუთრებაში. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ქონების შემთხვევაში, სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში უქმდება შემძენის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ქონება ბრუნდება სახელმწიფოს საკუთრებაში, ხოლო ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების შემძენი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა. პირგასამტეხლო განისაზღვრება ხელშეკრულებით, სახელშეკრულებო ვალდებულებებიდან გამომდინარე, კერძოდ: ა) საინვესტიციო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0,1% დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე; ბ) სახელმწიფო ქონების შემძენის მიერ სხვა სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრება ხელშეკრულებით.

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით შეუსრულებლობის შემთხვევა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა „გამყიდველის“ მიერ განიხილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძლად. ასეთ შემთხვევაში პრივატიზებული ქონება უბრუნდება სახელმწიფო ქონების განმკარგავ სუბიექტს. სახელმწიფო ქონების შემძენს არ უნაზღაურდება გადახდილი თანხები და გაწეული დანახარჯები.

საჯარო აუქციონის შედეგებთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავს სასამართლო.

7.12. იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების შესახებ

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი აუქციონი ტარდება ელექტრონული (ინტერნეტაუქციონის) გზით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - აღსრულების ეროვნული ბიურო (შემდგომში - აღსრულების ეროვნული ბიურო) უზრუნველყოფს აუქციონის ჩატარებას და განსაზღვრავს აუქციონზე გასატან ქონებას, საჭიროების შემთხვევაში ყოფს მას ლოტებად. ქონების ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში აუქციონი ტარდება და გამარჯვებული გამოვლინდება თითოეული ლოტის მიხედვით ცალ-ცალკე. აუქციონის ჩატარების თაობაზე აღსრულების ეროვნული ბიურო აქვეყნებს ინტერნეტ-განცხადებას, რომელიც უნდა შეიცავდეს: ა) აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს. აუქციონის ხანგრძლივობა არ უნდა იყოს 7 დღეზე ნაკლები და 10 დღეზე მეტი. განსაკუთრებულ შემთხვევაში, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით, შესაძლებელია აუქციონის ხანგრძლივობის გაზრდა გონივრული ვადით; ბ) ქონების საწყის ფასს, რომელიც არის ამ ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 50%; გ) გასაყიდი ქონების დასახელებას; ქონების მოკლე აღწერას (ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში ლოტების მიხედვით), მის ადგილმდებარეობას, გარდამავალ უფლებათა ღირებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში; დ) საგარანტიო თანხის ოდენობას, რომელიც არის ქონების საბაზრო ღირებულების 5%, გარდა გათვალისწინებული შემთხვევისა; ე) ფასის მატების ბიჯის ოდენობას; ვ) აუქციონის ჩატარების პროცედურებს; ზ) ავტორიზებული პირის არსებობის შემთხვევაში, მისი მეშვეობით

მოძრავი ქონების გაყიდვის პირობების თაობაზე.

იმ შემთხვევაში, თუ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 76-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით აუქციონის შედეგი გაუქმდა ზედიზედ ორჯერ, დადგენილი წესით გამოცხადებულ ხელახალ აუქციონზე საგარანტიო თანხის ოდენობა შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 50%-ს.

აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებ-გვერდზე: www.eauction.ge an და www.nbe.gov.ge.

აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება დადგენილი წესით.

აუქციონის შესახებ ეცნობება გარდამავალი უფლებებისა და აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის მოთხოვნის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სანივთო უფლებების მფლობელ პირებს, ხოლო განმეორებითი აუქციონის შესახებ ამ პირთა ინფორმირება ხორციელდება დადგენილი წესით.

ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობის მისაღებად სავალდებულოა: ა) შესაბამის ვებგვერდზე რეგისტრაცია, გარდა ავტორიზებული პირის მეშვეობით ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობის მიღებისა; ბ) რეგისტრაციის დროს ინტერნეტაუქციონის წესების გაცნობა და მასზე თანხმობის გაცხადება.

აუქციონის გამოცხადებიდან (დაწყებიდან) მის დასრულებამდე მონაწილე იხდის საგარანტიო თანხას. საგარანტიო თანხის გადახდა შესაძლებელია საბანკო პლასტიკური ბარათის გამოყენებით ან ერთიანი ანგარიშსწორების სისტემის საშუალებით. საგარანტიო თანხის გადახდის უზრუნველყოფის საშუალებად შესაძლებელია

გამოყენებულ/გააქტიურებულ იქნეს ელექტრონული ფორმის საბანკო გარანტია.

ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობა შესაძლებელია ავტორიზებული პირის მეშვეობით. ავტორიზებული პირი არის პირი, რომელიც რეგისტრირებულია შესაბამის ვებგვერდზე ამ ბრძანებით დადგენილი წესით და მათთან დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით უზრუნველყოფს სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობას, რაც გულისხმობს აუქციონის მსვლელობისას მონაწილე პირის შემოთავაზებული ფასის ავტორიზებული პირის მიერ შესაბამის ვებგვერდზე დაფიქსირებას. ავტორიზებული პირი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დადგენილი პირობების შესრულება ინტერნეტაუქციონში მონაწილეებს, რომლებთანაც დადებული აქვს შესაბამისი ხელშეკრულება.

განსაზღვრული ფუნქციის განხორციელების მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია დადოს ხელშეკრულება ავტორიზებულ პირთან, რომელიც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფუნქციების უზრუნველსაყოფად შესაბამის ანაზღაურებას იღებს სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირებისაგან.

ინტერნეტაუქციონის დროს ფასის მატება ხდება ვაჭრობის ბიჯით, რაც ჩანს „ონლაინ“ რეჟიმში. ფასის მატების ბიჯი შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 1%-ს. განმეორებით, განსაზღვრულ მესამე აუქციონზე ფასის მატების ბიჯი შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ს. ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულად ითვლება მონაწილე, რომლის მიერ აუქციონის დასრულებამდე შემოთავაზებული იქნება ყველაზე მაღალი ფასი.

აუქციონში გამარჯვებულმა (ქონების შემძენმა) შესყიდვის ფასი სრულად უნდა შეიტანოს აღსრულების ეროვნული

ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე, აუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში. თუ აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ გადახდილი საგარანტიო თანხის ოდენობა ქონების შესყიდვის ფასზე მაღალია ან მისი ტოლია, აღსრულების ეროვნული ბიურო აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ შეტანილ საგარანტიო თანხას წარმართავს ქონების შესყიდვის ფასის სრულად დასაფარავად, ხოლო ნამეტ თანხას, არსებობის შემთხვევაში, უბრუნებს აუქციონში გამარჯვებულ პირს.

თუ აუქციონზე რეალიზებული ქონებიდან მიღებული თანხა კრედიტორების მოთხოვნებზე ნაკლებია, ამონაგები თანხა კრედიტორებს შორის განაწილდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის XIV' თავით დადგენილი წესით. თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდა ქონების რეალიზაცია, აღსრულების ეროვნული ბიურო პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე (გარდა ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) აცხადებს განმეორებით აუქციონს. განმეორებითი აუქციონი ცხადდება იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ნულ ლარს. თუ ქონების რეალიზაცია განმეორებით აუქციონზედაც არ მოხდება, ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან. აღნიშნულ ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება. აღნიშნული ქონება უბრუნდება მოვალეს, გარდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, როდესაც აღნიშნულ ქონებაზე აღსრულებას გააგრძელებს ის აღმასრულებელი, რომლის ყადაღაც მომდევნო რიგშია რეგისტრირებული.

იმ შემთხვევაში, თუ სააღსრულებო წარმოება მიმდინარეობს

სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური/ ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტის სასარგებლოდ, მათ შორის „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ" ქვეპუნქტით განსაზღვრული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით და პირველ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული პირი ან თუ აუქციონში გამარჯვებულმა პირმა ქონების ფასი არ დაფარა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილ ვადაში, აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია აუქციონის დასრულებიდან 15 დღის ვადაში გამოსცეს სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის/ ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ განკარგულება, რომელიც: ა) მოძრავი ქონების შემთხვევაში გადაეცემა ქონების მართვაზე/განკარგვაზე უფლებამოსილ ორგანოს. თუ აღნიშნულ ვადაში განკარგულება არ გამოიცა, აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს განმეორებითი აუქციონის (თუ პირველ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული პირი) ან ხელახალი აუქციონის (თუ გამარჯვებულმა პირმა დადგენილ ვადაში არ დაფარა ქონების ფასი) ჩატარებას; ბ) უძრავი ქონების შემთხვევაში ეგზავნება მარეგისტრირებელ ორგანოს ამ ქონებაზე სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის/ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნით. თუ აღნიშნულ ვადაში განკარგულება არ გამოიცა, აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს განმეორებითი აუქციონის (თუ პირველ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული პირი) ან ხელახალი აუქციონის (თუ გამარჯვებულმა პირმა დადგენილ ვადაში არ დაფარა ქონების ფასი) ჩატარებას.

იმ შემთხვევაში, თუ განმეორებით აუქციონზეც არ გამოვლინდა გამარჯვებული პირი ან თუ გამარჯვებულმა

პირმა ქონების ფასი არ დაფარა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ ვადაში, აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია აუქციონის დასრულებიდან 15 დღის ვადაში გამოსცეს სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის/ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ განკარგულება, რომელიც: ა) მოძრავი ქონების შემთხვევაში გადაეცემა ქონების მართვაზე/განკარგვაზე უფლებამოსილ ორგანოს. თუ აღნიშნულ ვადაში განკარგულება არ გამოიცა, ეს ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან და უბრუნდება მოვალეს; ბ) უძრავი ქონების შემთხვევაში ეგზავნება მარეგისტრირებელ ორგანოს ამ ქონებაზე სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის/ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნით. თუ აღნიშნულ ვადაში განკარგულება არ გამოიცა, ეს ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან და უბრუნდება მოვალეს.

თუ ქონების საბაზრო ღირებულება 5000 ლარზე ნაკლებია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ტარდება მხოლოდ ერთი აუქციონი, რომელზეც ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ნულ ლარს. იმ შემთხვევაში, როდესაც ასეთი წესით ჩატარებულ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული პირი, მოქმედებს დადგენილი წესი.

რეგისტრაციის ღილაკზე ხელის დაჭერით დასტურდება, რომ მომხმარებელი გაეცნო და დაეთანხმა აუქციონის ჩატარების ფორმებს, წესს, პროცედურებს და პირობებს და წარმოეშვა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ ბრძანებით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები.

მომხმარებელი მოვალის საკუთრებაში არსებულ ქონებას იძენს ვებგვერდების მეშვეობით. ვებგვერდზე რეგისტრაცია შეუძლია ნებისმიერ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს. რეგისტრაციის დასკვნით ეტაპზე სარეგისტრაციო ფორმაში მითითებულ მობილური ტელეფონის ნომერზე სისტემა აგზავნის აქტივაციის კოდს, ხოლო ელექტრონული ფოსტის – მისამართზე ვებგვერდის ბმულს. აღნიშნული ბმულის მომხმარებლის მიერ ბროუზერში გახსნის და აქტივაციის კოდის შეყვანით სრულდება რეგისტრაციის პროცესი.

ვებგვერდზე რეგისტრაცია მომხმარებლისთვის უფასოა.

ვებგვერდზე დარეგისტრირებული მომხმარებლისათვის ავტორიზაცია შესაძლებელია შესაბამის ფორმაში „მომხმარებლის სახელის“ („დასახელების“) და „პაროლის“ შეყვანის გზით.

7.13. ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობის მიღება

ავტორიზაციის შემდგომ, მომხმარებელს შესაძლებლობა აქვს ინტერნეტაუქციონის გზით შეიძინოს ვებგვერდზე განთავსებული მისთვის საინტერესო ქონება, ლოტის შესაბამისად. საგარანტიო თანხის გადახდა სავალდებულოა.

ქონების შეძენის შემთხვევაში, მომხმარებელს მის მიერ გადახდილი საგარანტიო თანხა ჩაეთვლება საბოლოო ანგარიშსწორებისას.

ავტორიზებული მომხმარებელი ირჩევს კონკრეტულ ლოტს და გადააქვს „კალათაში“, საიდანაც შესაძლებლობა აქვს გახსნას აღნიშნულ ლოტზე აუქციონის გვერდი და მიიღოს ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობა. ინტერნეტაუქციონის მსვლელობის პროცესში მონაწილეთა რაოდენობა არ არის შეზღუდული. მონაწილისთვის დაფარულია დანარჩენ მონაწილეთა ვინაობა (სისტემა ავტომატურად უზრუნველყოფს

მონაწილეთათვის რიგითი ნომრების მინიჭებას).

კონკრეტული ლოტის გვერდზე მომხმარებელს შესაძლებლობა აქვს გაეცნოს ინფორმაციას ინტერნეტაუქციონის მიმდინარეობის შესახებ და განახორციელოს საკუთარი ფასის დადება შესაბამისი ბიჯის გათვალისწინებით.

მომხმარებლის მიერ ფასის დადება განიხილება, როგორც მისი თანხმობა აღნიშნული ლოტის მოცემულ ფასად შეძენის თაობაზე. ფასის დადება შესაძლებელია შესაბამისი ბიჯის სასურველი ჯერადობით მომატების გზით. ყოველი შემდგომი „ფასის დადება" ზრდის ლოტის ფასს.

ინტერნეტაუქციონში იმარჯვებს ის მომხმარებელი, რომელიც აუქციონის დასრულებამდე განახორციელებს ლოტზე ყველაზე მაღალი „ფასის დადებას".

ინტერნეტაუქციონი ცხადდება დასრულებულად აუქციონის ვადის ამოწურვისთანავე. თუ ნებისმიერი მონაწილის მიერ „ფასის დადება" მოხდა აუქციონის ვადის ამოწურვამდე დარჩენილი ორი წუთის განმავლობაში, აუქციონის ვადა ხანგრძლივდება ორი წუთით. ინტერნეტაუქციონის დასრულების შემდგომ სისტემა მომხმარებლის ელექტრონულ ფოსტაზე და მობილური ტელეფონის ნომერზე აგზავნის შესაბამის შეტყობინებას.

აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია: ა) ვებგვერდზე განათავსოს ნებისმიერი ცვლილება აუქციონის ჩატარების პროცედურებთან დაკავშირებით; ბ) შეწყვიტოს ნებისმიერი მომსახურება ტექნიკური პრობლემის, შეცდომის, უზუსტობის, მომხმარებლის მხრიდან უკანონო ქმედების განხორციელების ან სხვა მიზეზის გამო, რომელმაც შეიძლება ზიანი მიაყენოს ვებგვერდს ან აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; გ) შეაჩეროს ან შეწყვიტოს მომხმარებლის რეგისტრაცია და შესვლა ვებგვერდზე თუ ჩათვლის, რომ მომხმარებელი მოქმედებს ამ ბრძანების მოთხოვნათა დარღვევით; დ)

გააკონტროლოს ყველა ქმედება მომხმარებლის მხრიდან და რაიმე დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში მიიღოს შესაბამისი ზომები. აღსრულების ეროვნული ბიურო ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულს, შესაბამისი თანხის გადახდის შემდეგ, გადასცემს შესაბამის განკარგულებას.

მომხმარებელი უფლებამოსილია:

ა) გააკეთოს არჩევანი და შეიძინოს ქონება; ბ) ნებისმიერ დროს განაახლოს თავისი პირადი მონაცემები;

მომხმარებელი ვალდებულია: ა) დაიცვას აუქციონის ჩატარების პროცედურები; ბ) აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დადგენილ დროში აანაზღაუროს ქონების ღირებულება და უზრუნველყოს შეძენილი ქონების გატანა.

მომხმარებელს არ აქვს უფლება ფასების ხელოვნურად გაზრდის მიზნით მონაწილეობა მიიღოს ვაჭრობაში.

მომხმარებლის მიერ სასურველ ლოტზე საგარანტიო თანხის გადახდა შესაძლებელია საბანკო პლასტიკური ბარათის გამოყენებით ან ვებ-გვერდ www.eauction.ge-ს ერთიანი ანგარიშსწორების სისტემის საშუალებით. საგარანტიო თანხის გადახდის უზრუნველყოფის საშუალებად შესაძლებელია გამოყენებულ/გააქტიურებულ იქნეს ელექტრონული საბანკო გარანტია. ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულის მიერ შესაბამის ლოტზე მთლიანი/დარჩენილი თანხის გადახდა შესაძლებელია როგორც საბანკო დაწესებულებაში, ასევე საბანკო პლასტიკური ბარათის მეშვეობით.

აუქციონის გვერდზე მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომია ლოტის თანხის, ასევე საგარანტიო თანხის გადახდის ფორმები. აღნიშნული ფორმები შეიცავს ინფორმაციას გადამხდელზე, ინფორმაციას ლოტის შესახებ (ლოტის საბოლოო ფასის მითითებით) და ინფორმაციას მიმღების შესახებ, დასახელების და ანგარიშის/ანგარიშების ნომრების მითითებით. მომხმარებელი ირჩევს ერთ-ერთ ანგარიშს, ბეჭდავს ლოტის

ფასის გადახდის ფორმას და აღნიშნული ფორმის საფუძველზე საბანკო დაწესებულებაში (საკუთარი საბანკო ანგარიშიდან) იხდის შესაბამის თანხას.

საბანკო პლასტიკური ბარათით თანხის გადახდის შემთხვევაში მომხმარებელისთვის ხელმისაწვდომია ლოტის თანხის, ასევე საგარანტიო თანხის ელექტრონული გადახდის ფორმები. აღნიშნული ფორმები შეიცავს ინფორმაციას გადამხდელზე, ინფორმაციას ლოტის შესახებ (ლოტის საბოლოო ფასის მითითებით) და ინფორმაციას მიმღების შესახებ, დასახელების და ანგარიშის/ანგარიშების (მომხმარებელი ირჩევს ერთ-ერთ ანგარიშს) ნომრების მითითებით. მონაცემების სისწორის შემთხვევაში მომხმარებელი აჭერს გადახდის ღილაკს და შესაბამისად გადადის საბანკო პლასტიკური ბარათის საგადახდო სისტემაში, სადაც ავსებს საბანკო პლასტიკური ბარათის მონაცემებს და ახორციელებს გადახდას. ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებული ვალდებულია გადაიხადოს ქონების ღირებულება ინტერნეტაუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში. ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება ხდება მხოლოდ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ. ინტერნეტაუქციონში ავტორიზებული პირის გამარჯვების შემთხვევაში, გამარჯვებულად ჩაითვლება ის პირი, რომლის შემოთავაზების საფუძველზეც ავტორიზებულმა პირმა ვებგვერდზე დააფიქსირა ყველაზე მაღალი ფასი.

ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის შესაბამისად გამოსცემს განკარგულებას შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ.

თუ აუქციონში გამარჯვებულმა პირმა ქონების ფასი არ დაფარა აუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული ვადაში, იგი კარგავს გარანტიის სახით წარმოდგენილ

თანხას. ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებული ვალდებულია განკარგულების მიღების შემდეგ და სათანადო შეტყობინების მიღების შემდეგ, არა უგვიანეს 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში, საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს მოძრავი ქონების გატანა. იმ შემთხვევაში, თუ ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებული დადგენილ ვადაში არ გაიტანს ქონებას, მას დაეკისრება ქონების შენახვის ხარჯი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულისთვის ქონების გადაცემა დასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების გადაცემის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება ქონების ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულისათვის შესაბამისი განკარგულების გადაცემისთანავე.

აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია არ გაამჟღავნოს მომხმარებლის რეგისტრაციის დროს მიღებული ინფორმაცია.

თავი VIII. უძრავი ქონების იჯარა სამეწარმეო სისტემაში

8.1. იჯარის ცნება და ფუნქციები

ეკონომიკური ურთიერთობების დემოკრატიზაცია ჩვენს ქვეყანაში დაიწყო 1990 წლიდან იჯარის ინტენსიური გავრცელებით, რომლის საოცარი შესაძლებლობები ეროვნული მეურნეობის განმტკიცების საქმეში, სამწუხაროდ, სრულად არ იქნა გამოყენებული. იჯარა, თავისი არსით, ეხება საზოგადოების საბაზისო ურთიერთობებს და თავისი განვითარების პროცესში კანონზომიერად მიჰყავს დაქირავებული მუშაკი სოციალური სტატუსის ევოლუციურ ცვლილებამდე და დამოუკიდებელ მეწარმე-მესაკუთრედ მის ჩამოყალიბებამდე. იგი უფრო სრულად პასუხობს პირადი, კოლექტიური და საზოგადოებრივი ინტერესების ჰარმონიული შერწყმის მოთხოვნებს და იძლევა წარმოების საშუალებებისა და მომუშავის, კაპიტალისა და შრომის, მმართველობითი ფუნქციებისა და აღმასრულებელი ფუნქციების დაშორების დაძლევის შესაძლებლობას.

იჯარის განსაკუთრებული როლი ისაა, რომ იგი, ერთის მხრივ, ხელს უწყობს საკუთრების ახალი ფორმების ჩამოყალიბებას, მათ შორის, კერძო საკუთრებისას, ხოლო მეორე მხრივ, – უცილობლად იწვევს მათ დაძლევას, ეკონომიკური ურთიერთობების ჭეშმარიტ დემოკრატიზაციას. იჯარის პროცესში ხდება სახელმწიფო საკუთრების თვითგანვითარება, ხოლო განსაზღვრული ეკონომიკური პირობების არსებობისას– მათი გადაქცევა ერთობლივ ან წილობრივ საკუთრებად. წარმოების ძირითადი საშუალებების გაუმჯობესებასა და რაოდენობრივ ზრდაში თავიანთი საშუალებებისა და შრომის ჩადების გამო მოიჯარეები ხდებიან ასეთი ნამატის არა მხოლოდ მფლობელები, არამედ მესაკუთრეები. ამის შედეგად იჯარაში

ნებადართულია არსებული წინააღმდეგობის, ყველა მომუშავის ერთობლივი კოლექტიური და თითოეული მათგანის საკუთრების გაორების არსებობა.

როგორც უნივერსალური ზოგადსაკაცობრიო ფასეულობა და ადამიანის გონების უდიდესი მიღწევა, იჯარა ერთსა და იმავე დროს მისაღებიცაა და ობიექტურად აუცილებელიც ნებისმიერი საზოგადოებრივი მოწყობის დროს, განსაკუთრებით საბაზრო ურთიერთობების პირობებში. გარდამავალ პერიოდში კი ჩვენი ქვეყანა წარმოუდგენელია შრომითი კოლექტივებისა და ცალკეული მომუშავეებისათვის იჯარით ან საკუთრებაში მიწის და წარმოების სხვა სახელმწიფო საშუალებების გადაცემის გარეშე, მათი, როგორც ამ საკუთრების შემოქმედების უფლებების დაურღვევლად.

იჯარის წარმოქმნა დამოუკიდებელ სამეწარმეო საქმიანობაზე ყოველი ადამიანის უფლების რეალიზაციის ბუნებრივი შედეგია. შემთხვევითი არაა, რომ ბევრ ქვეყანაში იჯარა ფართოდაა გავრცელებული და ითვლება წარმოების ორგანიზაციის უკეთეს საშუალებად, ვიდრე კერძო საკუთრების საფუძველზე მისი მართვა.

მრავალწყობიანი ეკონომიკის პირობებში უძრავი ქონების იჯარის ფართოდ გავრცელების შესაძლებლობები და აუცილებლობა თავიდანვე იდება საკუთრების მრავალფეროვან სახეებსა და მეწარმეობის ორგანიზაციის ფორმებში. მსოფლიო პრაქტიკა ადასტურებს: ყოველ ისტორიულ ეტაპზე იჯარა ყოველთვის ადეკვატურად ერთვებოდა გაბატონებულ წარმოებრივ ურთიერთობებში, ხელს უწყობდა დაზოგილი პოტენციალის უფრო ეფექტურად გამოყენებას. საბაზრო ეკონომიკის ევოლუციური განვითარება თანამედროვეა ჩვენს ქვეყანაშიც, თუ არ მივიღებთ მხედველობაში პოზიტიურ ასპექტებს, შეფერხებულია სწორედ იჯარის დაუფასებლობის გამო, რაც იწვევს საკუთრებრივი ურთიერთობების

თანდათანობით ცვლას.

რაში მდგომარეობს იჯარის არსი, როგორია მისი ბუნება, პრინციპები და ორგანიზაციული ფორმები? რის გამოა იგი ასე აუცილებელი ქვეყნის ეკონომიკის სტაბილიზაციისა და განვითარებისათვის?

იჯარა ლათინური სიტყვაა და ნიშნავს დაქირავებას ან განსაზღვრული პირობებით მესაკუთრის მიერ სხვა პირისათვის ქონების გადაცემის ხელშეკრულებას. იჯარის თანამედროვე განმარტება სათავეს იღებს რომის სამართალში მესაკუთრისა და ქონების მფლობელის გამიჯვნის კლასიკური პრინციპებიდან.

იჯარის, როგორც სახელშეკრულებო, ვადიანი და საზღაურით (თუ დაფარვადი) ქონების ფლობისა და სარგებლობის წმინდა იურიდიული განმარტებისაგან განსხვავებით, ავტორები მიიჩნევენ, რომ იჯარა – არის მეურნეობრიობის სისტემა ან მეწარმეობის ორგანიზაციული ფორმა, რომელიც გამოხატავს საკუთრებრივ ურთიერთობებს და საწარმოო ძალების, უპირველეს ყოვლისა, სამუშაო ძალის მდგომარეობას.

უძრავი ქონების იჯარის სისტემა მოიცავს: 1. მოიჯარეს (იჯარის მიმცემი); მოიჯარებს; შუამავლებს; სუბმოიჯარეებს; 2. ქონების დაქირავება; ნიშნები; პრინციპები; ფუნქციები; სახეები; ფორმები; ცნება; 3. იჯარის შემადგენლობა; ზომა; განსაზღვრის წესი; 4. გამოსყიდვის ხერხები; თვითმმართველობის ფორმები; მეწარმეობის მოტივაცია; ინფორმაციული უზრუნველყოფა; ნორმატიული აქტები; სახელშეკრულებო ურთიერთობები; 5. კონკურსი იჯარის უფლებაზე; ხელშეკრულება; აქციონირება; დამატებითი შეთანხმებები; შპს-დ გარდაქმნა; 6. ნაგებობა; მიწის ნაკვეთები; საცხოვრებელი; არასაცხოვრებელი სათავსოები; 7. იჯარის ობიექტი; 8. იჯარის სუბიექტები; 9. იჯარის შინაარსი; 10. იჯარის საზღაური; 11. იჯარის სოციალურ-სამართლებრივი რეგულირება.

მატერიალური შინაარსისაგან – საწარმოო ძალების ან საკუთრივ წარმოებრივი ურთიერთობების მახასიათებელი ფორმებისაგან–იზოლირებულად იჯარის განხილვა არ გვაძლევს მეურნეობრიობის აღნიშნული სისტემის ეკონომიკური არსის გამოვლენის შესაძლებლობას. ჭეშმარიტი იჯარა მაშინ გვაქვს, როცა წარმოების გამოყენებული ფორმა წარმოქმნის წარმოების საშუალებებსა და შრომის შედეგებზე ერთობლივ (წილობრივ) და კერძო საკუთრების ფორმებს. იმავდროულად, საკუთრების არც ერთი სახე არ გამორიცხავს მისი გამოყენების საიჯარო ფორმას.

საიჯარო კოლექტივებში ადამიანი არა მხოლოდ მომუშავეა, არამედ მეურნეც, არა მხოლოდ შემსრულებელი, არამედ – განმკარგულებელიც, რასაც მოქმედებაში მოჰყავს წარმოების ეფექტიანობის ამაღლების უდიდესი რეზერვები. წარმოების ორგანიზაციის ეს ფორმა მომუშავეს პირდაპირი მოვალეობების გარდა მმართველობითი ფუნქციების შესრულების, შრომითი კოლექტივის წევრებთან ერთად საპასუხისმგებლო გადაწყვეტილებების მიღების, ურთიერთნდობისა და, საბოლოო ჯამში, ზოგადი დაინტერესებულობით მათთან ურთიერთობების აგების შესაძლებლობას აძლევს.

როგორც მეურნეობრიობის სისტემის ერთ-ერთი ელემენტი, იჯარა ეფექტურად ასრულებს მთელ რიგ ფუნქციებს სამეწარმეო საქმიანობის ჩამოყალიბებასა და განვითარებაში.

8.2. უძრავი ქონების იჯარის პრინციპები

ეკონომიკური შინაარსითა და მომუშავეთა სამეურნეო დამოუკიდებლობის ხარისხით იჯარის მექანიზმი შემდეგ ლოგიკურ კავშირსა და თანადაქვემდებარებაშია: კერძომესაკუთრული - საიჯარო -კოოპერაციული-საიჯარო–დაქირავებული. სახელმწიფო რეგულირების ოპტიმალური

შეხამება კოლექტიური და ინდივიდუალური თვითორგანიზაციის ელემენტებთან მიიღწევა ურთიერთობათა ყველა სახეების, მათ შორის, საიჯარო ბაზარზე კონკურენციისას, რაც მთლიანობაში წარმოქმნის მრავალწყობიან ეკონომიკას, რომელიც ყველაზე სრულად ასტიმულირებს ყველა ადამიანის გერგილიანობასა და ფხიანობას.

საკუთრების ფორმების მრავალფეროვნება, კოოპერაციისა და აქციონირების განვითარება კი არ ზღუდავს იჯარას, არამედ, პირიქით, აფართოებს წანამძღვრებს მისი შემდგომი განვითარებისათვის, საკუთარი ქონების გასაცემად და სამეურნეო მფლობელობაში მიწის დამატებითი ნაკვეთების და უძრავი ქონების სხვა ობიექტების მისაღებად საკუთარი შემოსავლებისა და ქონების თავისუფალი გამოყენების ხარჯზე.

წარმოებრივი საქმიანობის საიჯარო ფორმისათვის დამახასიათებელია ორგანიზაციის შემდეგი ძირითადი პრინციპები და თავისებურებები:

ა) მეურნე სუბიექტის შეცვლა, ანუ მიწების, შენობებისა და სხვა ქონების გადაცემა მოიჯარეების განკარგულებაში, რაც მომუშავეებს შესაძლებლობას აძლევს თავად განახორციელონ ფლობის, სარგებლობის, განკარგვისა და შრომის საშუალებებისა და შედეგების ნაწილობრივი მითვისების ფუნქციები საკუთრების თავდაპირველი ფორმის შენარჩუნებით ან ტრანსფორმაციით კოლექტიურ ან კერძო საკუთრებად; ბ) იჯარით აღებული საშუალებების დაბრუნება თავდაპირველი მესაკუთრისათვის ნატურით ან ღირებულებითი გამოხატულებით, რომლის წყალობითაც ხდება მათი ბრუნვა მოიჯარესა (იჯარის გამცემსა) და მეწარმეს შორის და საქმით რეალიზდება საკუთრებითი დამოკიდებულებები საწარმოების მომუშავეების მიერ; გ) მიწისა და იჯარით აღებული უძრავი ქონების სხვა ობიექტების ანაზღაურებადობა, რომელიც ქმნის ობიექტურ საფუძველს გადასახადების სისტემის დადგენისა

და საზოგადოებრივი ინტერესების ადეკვატური ასახვისათვის; დ) მხარეთა ორმხრივი მატერიალური და იურიდიული პასუხისმგებლობა წარმოების საშუალებების ეფექტური გამოყენებისათვის, მეურნეობრიობის საიჯარო ფორმის ორმხრივი სარგებლიანობისას; ე) მოიჯარესა და მეიჯარეს შორის, როგორც თანასწორუფლებიან დაინტერესებულ პარტნიორებს შორის ურთიერთობათა სახელშეკრულებო სისტემა; ვ) თვითმმართველობა, მოიჯარის სრული სამეურნეო დამოუკიდებლობა და უშუალო მატერიალური (ქონებრივი) პასუხისმგებლობა მისთვის გადაცემული უძრავი ქონების ეფექტური გამოყენებისათვის; ზ) გარანტირებული ხელფასის სისტემის შეცვლა საიჯარო შრომითი შემოსავლით, რომელიც რეალურად ითვალისწინებს არა მხოლოდ ცოცხალი შრომის რაოდენობასა და ხარისხს, არამედ მატერიალური რესურსების ეკონომიას, ანუ შრომის ანაზღაურების გადაყვანას გასანაწილებელი სარგებლის ხარჯვითი ნაწილიდან შემოსავლის ნაწილში, რაც ქმნის მატერიალურ საფუძველს ადამიანთა გერგილიანობისა და რესურსების ეკონომიისათვის.

უძრავი ქონების სუბიექტებია:

1. მოიჯარეები - გამქირავებლები, მესაკუთრეები და უძრავი ქონების ბალანსის მფლობელები; 2. სახელმწიფო ქონების მართვის მფლობელები; 3. კერძო მესაკუთრეები; 4. კოლექტიური მესაკუთრეები; 5. საზოგადოებრივი ორგანიზაციები; 6. სახელმწიფო ორგანოები; 8. სანოტარო კანტორები; 10. იუსტიციის დაწესებულებები; 11. საგადასახადო სამსახურები; 12. სერტიფიცირებული ფირმები; 13. მაკლერები; 14. ბროკერები; 15. შუამავლები - პროფესიონალი პირები; 16. მოიჯარეები, გამქირავებლები, უძრავი ქონების მოსარგებლეები; 17. ქვეყნის სრულწლოვანი მოქალაქეები; 18. ქვეყნის იურიდიული პირები; 19. ერთობლივი საწარმოები; 20. უცხოური იურიდიული და ფიზიკური პირები; 21. სუბმოიჯარეები.

საიჯარო ურთიერთობების პრაქტიკული რეალიზაციის გაშუალება ხდება დაინტერესებული სუბიექტების სისტემის ურთიერთქმედებით, მართვის სახელმწიფო (მუნიციპალური) ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების ჩათვლით.

საიჯარო საქმიანობისას მიიღწევა ერთიან სისტემაში ყოველი ადამიანის სამი უმნიშვნელოვანესი ნიშნის: მეურნის - მშრომელის - მესაკუთრის გაერთიანება. ყოველი მათგანი მთელი ძალისხმევით შრომობს იმიტომ, რომ საკუთარი საქმის მეპატრონეა, მეპატრონე კი იმიტომაა, რომ ფლობს და განკარგავს უძრავ და სხვა ქონებას. ამ დიალექტიკური ერთიანობის მხოლოდ ერთი მხარის შენარჩუნებისაკენ სწრაფვა, ანუ მშრომელის შენარჩუნება საკუთრების და ამასთანავე მიწასა და სხვა უძრავ ქონებაზე მეპატრონის უფლებების გარეშე ვერ უზრუნველყოფს მსოფლიო თანამეგობრობის აუცილებელ პროგრესს. საჭიროა შრომისა და კაპიტალის არა დაყოფა და დაპირისპირება, არამედ გამთლიანება საიჯარო ან სახალხო საწარმოს ფორმით, რომელიც მთლიანად ეკუთვნის მის მომუშავეებს. ისტორიამ დიდი ხანია დაადასტურა, რომ საკუთრება „მუშაობს“ ყველაზე მხოლოდ მაშინ, როცა საზოგადოების წევრებს ხელი მიუწვდებათ მასზე საერთო ინტერესების დასაცავად. ეკონომიკის აღმავლობა შეიძლება უფრო ადრე და სტაბილურად მოხდეს, თუკი დაჩქარდება დაქირავებული შრომის ლიკვიდაციის პროცესი, რაც უმრავლესობას ტოვებს ერთგვარი ჩაკეტილობის მდგომარეობაში და არ აძლევს თითოეულის შემოქმედებითი პოტენციალის რეალიზების შესაძლებლობას. შრომასა და კაპიტალს შორის წინააღმდეგობის დაძლევის ერთ-ერთი მიმართულებაა საიჯარო ურთიერთობების განვითარება სახელმწიფო და მუნიციპალური ობიექტების გამოყენებით.

8.3. უძრავი ქონების იჯარის სახეობები და ფორმები

საიჯარო საქმიანობაში შინაარსისა და ფორმის დიალექტიკური ურთიერთქმედებიდან გამომდინარე, ისევე როგორც ნებისმიერ ეკონომიკურ პროცესში, უნდა გამოიყოს სახეობები, არსი და სხვადასხვა სამეურნეო ფორმირებებში მისი პრაქტიკული ხორცშესხმის კონკრეტული ორგანიზაციული ფორმები. როგორც ცნობილია, არ არსებობს ფორმა შინაარსის გარეშე, რომელიც განსაზღვრავს ფორმას. ეს უკანასკნელი, თავის მხრივ, ზემოქმედებს შინაარსზე და არ არსებობს მის გარეშე.

იჯარა წარმოადგენს წარმოების ორგანიზაციულ ფორმას და გამოხატავს საკუთრებრივ ურთიერთობებს, მეურნეობრიობის განსაკუთრებულ სისტემას. თუმცა, ისევე, როგორც ნებისმიერი დამოუკიდებელ მოვლენას, როგორც საბაზრო ეკონომიკურ კატეგორიას, მასაც გააჩნია თავისი შინაარსი და გამოვლენის სხვადასხვა ფორმები, რომლებიც შეიძლება წარმოვადგინოთ კონკრეტულობის სხვადასხვა ხარისხით.

მეურნეობრიობის საიჯარო სისტემის აგების თავისებურებები დამოკიდებულია მრავალ პირობაზე, მაგრამ ყველაზე არსებითი ნიშანი, რომელიც განსაზღვრავს იჯარის სახეს, არის მეწარმეთა სამეურნეო და ეკონომიკური დამოუკიდებლობის ხარისხი ყველა ძირითადი წარმოებრივი ფუნქციის შესრულებისას. ამ ფუნქციებს განეკუთვნება წარმოებრივი და შრომითი პროცესების დაგეგმვა, ორგანიზაცია, პროდუქციის რეალიზაცია, შრომის ანაზღაურება, მართვა და ა.შ.

მოიჯარის თავისუფლების, ეკონომიკური დამოუკიდებლობის ხარისხი მნიშვნელოვანწილად განისაზღვრება წარმოების იჯარით აღებული ნივთიერი ელემენტების მოცულობით.

პრაქტიკაში არსებობს ორი ძირითადი ვარიანტი სხვადასხვა მოდიფიკაციით.

ვარიანტი: როცა იჯარას ექვემდებარება წარმოების ყველა ელემენტი - მიწა, ძირითადი და საბრუნავი საშუალებები, ანუ ეს არის სრული იჯარა, რომელიც ჩვენს ქვეყანაში ჭარბობდა მისი გავრცელების პირველ ეტაპზე (1987-1991 წწ.)

ვარიანტი: როცა საბაზრო ურთიერთობების ფორმირების კვალდაკვალ შესაძლებელი გახდა ნაწილობრივი იჯარა, როცა მეწარმეს საკუთრებაში გააჩნია წარმოების ესა თუ ის საშუალება და მას, მაგალითად, დამატებით სჭირდება მიწის იჯარა ახალი მშენებლობის წამოსაწყებად და წარმოების გასაფართოებლად ან თუნდაც ძვირადღირებული ტექნიკის დროებით დაქირავება და სხვ. იჯარის მეორე ეტაპი ჩვენს ქვეყანაში დადგა უმთავრესად 1992 წლის სახელმწიფო და მუნიციპალური საწარმოების პრივატიზაციასთან დაკავშირებით.

საიჯარო საქმიანობის სახეები და ფორმა უმეტესწილად განისაზღვრება ასევე იჯარის ობიექტისა და სუბიექტის ადგილით შრომის დანაწილების სისტემაში საზოგადოებასა და ცალკეულ საწარმოებში. საიჯარო ურთიერთობები ვითარდება, ზოგადად, ორ დონეზე. ჯერ ერთი, იგი ყალიბდება შრომის დანაწილების საფუძველზე საწარმოს შიგნით მესაკუთრეს, მეურნეობების ადმინისტრაციასა და პირველად შრომით კოლექტივებს, ოჯახებსა და ცალკეულ მშრომელებს შორის. ეს შიდაწარმოებრივი ურთიერთობები შეიძლება განვიხილოთ როგორც უპირატესად ჰორიზონტალური ურთიერთობები. ისინი იწვევს არსებული საწარმოების თვისებრივ ცვლილებებს, ქმნის მათგან ასოციაციებს ან მოიჯარეთა გაერთიანებებს.

მეორე, საიჯარო ურთიერთობები ყალიბდება საწარმოებს, გაერთიანებებს, განსაზღვრულ ტერიტორიებსა და ხელისუფლების ადგილობრივ ან სახელმწიფო ორგანოებს შორის ვერტიკალზე, რაც შეესაბამება შრომის დანაწილებას საზოგადოებაში.

ამრიგად, ეკონომიკური დამოუკიდებლობის ხარისხიდან და საიჯარო ურთიერთობებში წარმოებრივი ურთიერთკავშირებიდან გამომდინარე, შეიძლება გამოვყოთ ორი ძირითადი სახე.

პირველი სახეა თავისუფალი იჯარა, რომლის დროსაც არ არსებობს შეზღუდვა მიწისა და უძრავი ქონების სხვა ობიექტების გამოყენების ხასიათში. მოიჯარი განკარგავს მათ თავისი მიზნებისა და ამოცანების შესაბამისად. იგი დამოუკიდებლად ქმნის წარმოებრივ პროგრამას ეკონომიკური ვითარების შესაბამისად და საბაზრო ფასებით, თავისი შეხედულებისამებრ, რეალიზაციას უწევს მიღებულ პროდუქციას.

ყველა წარმოებრივი კავშირი, მიწის გამოყენების ჩათვლით, რეგულირდება მხოლოდ ეკონომიკური მეთოდებით.

მეორე სახეა მიზნობრივი იჯარა, რომლის დროსაც უძრავი ქონება გამოიყენება მესაკუთრის მიერ წინასწარ განსაზღვრული მიზნით - დადგენილი ოდენობით, ასორტიმენტითა და ხარისხით პროდუქციის სავალდებულო მიწოდების უზრუნველსაყოფად. და მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების შემდეგ შეუძლია მოიჯარეს გამოიყენოს უძრავი ქონება თავისი გეგმებისათვის და საბაზრო ფასებით რეალიზაცია გაუკეთოს დამატებით მიღებულ პროდუქციას ნებისმიერ ადგილას.

იჯარის ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმები განისაზღვრება განმაკერძოებელი სტრუქტურული წარმოებრივი ერთეულების შემადგენლობით და შეიძლება იყოს ინდივიდუალური, ჯგუფური, შიდასამეურნეო, სამეურნეობათაშორისო, იქმნებოდეს ქვედანაყოფების ან მთელი საწარმოს გარდაქმნის საფუძველზე. საიჯარო ურთიერთობების რეალიზაციის ეკონომიკური ფორმა შეიძლება იყოს ახლად შექმნილი პროდუქტი, რომელიც მოიცავს დიფერენციალურ და აბსოლუტურ მიწის რენტას, ანარიცხებს წარმოების იჯარით

აღებული საშუალებების სრულად აღსადგენად.

შესაძლებელია ასევე საიჯარო ურთიერთობების შემდგომი, უფრო დეტალური დიფერენციაცია სახესხვაობებად და ვარიანტებად ფორმის, საიჯარო საზღაურის ამოღების ხერხების, წარმოების საშუალებების იჯარის, საიჯარო შემოსავლის ფორმირებისა და განაწილების, ქონების გამოსყიდვის და სხვ. მიხედვით. იჯარის ფორმები და პირობები შეიძლება დიფერენცირებულ იქნას ასევე წარმოების სხვადასხვა დარგებისა და სფეროების მიხედვით.

საიჯარო საქმიანობა დასაშვებია მეწარმეობის ნებისმიერ სფეროში, რომელიც არ არის აკრძალული კანონით, საკუთრების ნებისმიერი ფორმის უძრავი ქონების გამოყენებით: ა) მიწის ნაკვეთების და სხვა განკერძოებული ბუნებრივი ობიექტების; ბ) საწარმოების და სხვა ქონებრივი კომპლექსების; გ) ცალკეული შენობების, ნაგებობების და მრავალწლიანი ნარგავების.

აკრძალულია: ბრუნვიდან ამოღებული ან ბრუნვის უნარიანობა შეზღუდული უძრავი ქონების ატომური ელექტროსადგურები, შეიარაღების ობიექტები, რკინიგზა და სხვ. - იჯარით გაცემა.

შეზღუდვებია დაწესებული ასევე იჯარით ბუნებრივი ობიექტების გაცემაზე.

ასე, მაგალითად, წიაღისეულით, წყლის რესურსებით სარგებლობა და სატყეო ფონდის იჯარა დაშვებულია მხოლოდ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოების მიერ გაცემული ლიცენზიების საფუძველზე.

8.4 უძრავი ქონების იჯარის ეკონომიკური მექანიზმი

საიჯარო ურთიერთობების რეალიზაცია ხდება სხვადასხვა ბერკეტებისა და ინსტრუმენტების მეშვეობით, მაგრამ ყველაზე

არსებითი მნიშვნელობა აქვს ორ ეკონომიკურ ფორმას: იჯარის საზღაური და საიჯარო შემოსავალი.

იჯარის მეშვეობით ერთიანდება წარმოების ორი უმნიშვნელოვანესი ფაქტორი: შრომა (სამეწარმეო უნარები) და კაპიტალი, რომლებიც ერთობლიობაში უზრუნველყოფენ, ერთი მხრივ, მოიჯარეების მონაწილეობას მუნიციპალური და ფედერალური ბიუჯეტებისა და სოციალური ფონდების ფორმირებაში, ხოლო მეორე მხრივ გაფართოებულ აღწარმოებას თვით საიჯარო ქვედანაყოფებში და მომხმარებელთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. მოიჯარეების, როგორც უშუალო შემსრულებლების (მომუშავეების) და, მეორე მხრივ, დამოუკიდებელი მეწარმეების სოციალურ-ეკონომიკური სტატუსის გაორება ობიექტურად იწვევს მათ დაინტერესებას არა მხოლოდ პირადი მოხმარების გაუმჯობესებით, არამედ დანაზოგების გაკეთებით წარმოების გასაფართოებლად ან მისი მოდერნიზაციის - ერთობლივი საკუთრების ნამატის მისაღებად.

მოიჯარესა და მეიჯარეს (იჯარის მიმცემს) შორის ეკონომიკური ურთიერთკავშირის საფუძველს ქმნის საიჯარო გადასახდელები, რომლებიც ასახავენ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების ფლობის, სარგებლობის, განკარგვისა და მითვისების დამოკიდებულებებს. იჯარით აღებული ობიექტის ფლობის უფლება და მისგან შემოსავლების მიღება, შესაძლებელია მხოლოდ საზღაურის გადახდის შემდეგ.

საიჯარო გარიგებების ცენტრალური და უმნიშვნელოვანესი რგოლია საიჯარო გადასახდელების შემადგენლობა და სიდიდე. სწორედ ამაში მდგომარეობს ერთიანობა და წინააღმდეგობა უძრავი ქონების მესაკუთრეს, მოიჯარესა და საზოგადოებას შორის. იჯარის საზღაურის ნებისმიერი უნებლიე გადიდება ან შემცირება ლახავს მეწარმის ინტერესებს, ან ზიანს აყენებს მესაკუთრესა და სახელმწიფოს. შეცდომებს გაანგარიშებებში მივყავართ ნეგატიურ შედეგებამდე:

ზოგიერთების დაუსაბუთებლად მაღალ შემოსავლებამდე ან მეწარმეთა გაკოტრებამდე. იჯარის მაღალი საზღაური ამცირებს მატერიალურ სტიმულს ან გამორიცხავს ობიექტებს მწარმოებლური გამოყენებიდან. რაში მდგომარეობს იჯარის საზღაურის არსი, რას გამოხატავს იგი, როგორია მისი ბუნება?

იჯარის საზღაური არის თანასწორუფლებიანი პარტნიორების (მესაკუთრისა და მოიჯარის) ეკონომიკური ურთიერთობების ფორმა ახლადშექმნილი ღირებულების გასანაწილებლად იჯარით აღებული ქონების გამოყენების პროცესში. იგი ასრულებს უძრავი ქონების ღირებულების ანაზღაურების, დაზოგვის, შრომითი აქტივობის სტიმულირების, შემოსავლების გადანაწილების ფუნქციებს და გვევლინება საკუთრების უფლების რეალიზაციის ერთ-ერთ ეკონომიკურ ფორმად.

იჯარის საზღაური თავისი არსით გარკვეულწილად კრედიტის საზღაურიცაა. ანუ, გრძელვადიან სარგებლობაში კრედიტით შეიძლება გადაცემულ იქნას არა მხოლოდ ფული, არამედ შენობა, მიწის ნაკვეთი და ყველა საწარმო. მაგრამ, როცა კრედიტში ფული გადაეცემა, მფლობელს უფლება აქვს დაიბრუნოს იგი პროცენტის დამატებით. სწორედ ასევე, იჯარით უძრავი ქონების გადაცემისას (ანუ, იგივე ფული, ოღონდ შენობების, ნაგებობების და ა.შ. ფორმით) მესაკუთრე უფლებამოსილია დაიბრუნოს მისი ღირებულება შესაბამისი ნამატით.

თვით იჯარის საზღაურის მექანიზმში უნდა გამოვყოთ სამი არსებითი მომენტი:

ა) გადასახდელების შემადგენლობა; ბ) გადასახდელების ზომა; გ) ანგარიშსწორების ხერხები (მეთოდები).

მიუხედავად იმისა, რომ სამეურნეო ურთიერთობათა ზედაპირზე იჯარის საზღაურის ცალკეული სტრუქტურული ელემენტების გარჩევა თითქმის შეუძლებელია, მათი

სპეციფიკური ფუნქციების აღრიცხვას მნიშვნელოვანი თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს. მაგალითად, იჯარით აღებული ობიექტის (რომელიც თავდაპირველად მესაკუთრის კუთვნილება იყო) დასაბრუნებელი ღირებულება (საამორტიზაციო ანარიცხები) და ავანსირებული კაპიტალის საზღაური იჯარის საზღაურის საერთო თანხაში სხვადასხვა ბუნებისა და დანიშნულებისაა.

იჯარის საზღაურის განსაზღვრის ერთ-ერთი მთავარი პრინციპია იჯარით აღებული საშუალებების დაბრუნებადობა შესაბამისი ნამატით ან იჯარის პროცენტით. მაგრამ იჯარით აღებული საშუალებების დასაბრუნებელი ღირებულების სიდიდე არ შეიძლება იყოს ვაჭრობის საგანი. საიჯარო გარიგების მომენტისათვის მისი სიდიდე წინასწარაა ცნობილი და ამიტომაც იჯარის საზღაურის შემადგენლობაში შეიძლება უცვლელად იქნას შენარჩუნებული ქონების გამოყენების მთელი ნორმატიული პერიოდის განმავლობაში. წარმოების საშუალებების ღირებულება, როგორც ცნობილია, მხოლოდ შრომით გადადის შექმნილ პროდუქტზე.

იმისათვის, რომ იჯარის საზღაური ანაზღაურების გარდა მასტიმულირებელ ფუნქციასაც ასრულებდეს, გამოყენებულ უძრავ ობიექტებზე საამორტიზაციო ანარიცხების ზევით მასში უნდა შედიოდეს მოგების ფარდობითი ნაწილიც, მაგრამ არანაკლებ სასესხო პროცენტისა.

წარმოების განვითარებაში საშუალებების ჩადება, მ.შ. საიჯარო საშუალებებისა, აქტიური ოპერაციაა სასესხო პროცენტისაგან განსხვავებით. ამიტომაც სავსებით კანონზომიერია, რომ საიჯარო პროცენტი საბანკო პროცენტზე მაღალი უნდა იყოს, ანუ უნდა შეიცავდეს მოგების ნაწილს, რომელიც შეიძლება მიღებულ იქნას იჯარით აღებული ქონების გამოყენების საზოგადოებრივად ნორმალური ორგანიზაციისას.

ამრიგად, იჯარის საზღაურის შემადგენლობაში შედის ოთხი

ეკონომიკური ელემენტი: ა) იჯარით აღებული ქონების (მიწის გარდა) სრულად აღდგენის საამორტიზაციო ანარიცხები; ბ) საშუალებები ობიექტის კაპიტალური რემონტისათვის, მის ჩატარებაში მესაკუთრის მონაწილეობის წილის შესაბამისად; გ)ქონების გადასახადი; დ) მოგების ნაწილი, რომელიც შეიძლება მიღებულ იქნას იჯარით აღებული ობიექტის საზოგადოებრივად აუცილებელი გამოყენებისას (საიჯარო პროცენტი).

ყველაზე რთული და საკამათოა მიწაზე იჯარის საზღაურის შემადგენლობის განსაზღვრა. მანამ, სანამ არსებობს მონოპოლია მიწაზე, როგორც მეურნეობის ობიექტზე, რომელიც დაკავშირებულია ხარისხითა და ადგილმდებარეობით საუკეთესო მიწების შეზღუდულობასთან, შედარებით უკეთესი მიწების მოიჯარეები იღებენ დამატებით შემოსავალს, რომელიც სავსებით ბუნებრივად ექვემდებარება ამოღებას. მაგრამ იჯარის საზღაურის ამოღება ხდება არა მხოლოდ საუკეთესო და საშუალო, არამედ ცუდი მიწებიდანაც, თუკი არსებობს ბრუნვაში მისი ჩართვის საზოგადოებრივი მოთხოვნილება. ამისათვის მოიჯარემ უნდა უზრუნველყოს როგორც საშუალო, ასევე ზემოგების მიღება. ამასთან, სახელმწიფოს ან კერძო პირის საკუთრებაში მიწის არსებობა განსაზღვრავს მხოლოდ აბსოლუტური რენტის მითვისების მიმართულებას იჯარის საზღაურის შემადგენლობაში.

იმდენად, რამდენადაც ერთი და იგივე შრომა, მიწის ხარისხიდან გამომდინარე, ქმნის არაერთგვაროვან სამომხმარებლო ღირებულებას და, აქედან გამომდინარე, დიფერენციალურ რენტას, იჯარის საზღაურის განაკვეთი საუკეთესო სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ერთი ჰექტრიდან, შესაბამისად, უფრო მეტი უნდა იყოს, ვიდრე საშუალო ხარისხის მიწებიდან და ტერიტორიულ დიფერენციერებას მოითხოვს.

8.5. საიჯარო გადასახადების სახეობები და ფორმები

უნდა განვასხვაოთ იჯარის საზღაურის, როგორც გადასახდელების დარიცხვის საშუალების სახეები და მისი ფორმები, ანუ მატერიალურ-ნივთიერი ან ღირებულებითი განხორციელება.

კონკრეტული პირობებიდან გამომდინარე, შეიძლება გამოყენებულ იქნას იჯარის გადასახდელების ერთ-ერთი სახე ან შესაბამისი კომბინაცია. საიჯარო გადასახდელების წილობრივი მეთოდი, მართალია ითვალისწინებს მეწარმეობის საწყისი ეტაპის სიძნელეებს, მაგრამ ფაქტობრივად ახორციელებს მანკიერ პრინციპს: რაც უფრო უკეთ მუშაობ, მით უფრო მეტი უნდა გადაიხადო. საიჯარო გადასახდელების ყველაზე მიზანშეწონილი საშუალება, უმეტეს შემთხვევაში, არის მისი განსაზღვრული სიდიდის დაწესება იჯარით გადასაცემი ქონების ღირებულებიდან, მ.შ. მიწიდანაც, მისი ხარისხისა და ადგილმდებარეობის, კონკურენტულ გარემოში მოთხოვნისა და მიწოდების გათვალისწინებით.

ფორმით მიმზიდველია ნატურალური ან კომპენსაციური გადასახდელები, როცა ანგარიშსწორება ხორციელდება იჯარის ობიექტის გამოყენებით გამოშვებული საქონლით ან მოიჯარისათვის შემხვედრი მომსახურების გაწევით. ასეთი ფორმა დამწყებ მეწარმეებს შესაძლებლობას აძლევს ჯერ წამოიწყონ წარმოება, შემდეგ კი გადაიხადონ იჯარის გადასახდელები.

8.6 უძრავი ქონების იჯარის სამართლებრივი საფუძვლები

უძრავი ქონების სფეროში საიჯარო ურთიერთობების სამოქალაქო-სამართლებრივი რეგულირების ძირითადი წყაროა ქვეყნის სამოქალაქო კოდექსი, სადაც ჩამოყალიბებულია ზოგადი ნორმების კომპლექსი, რომელთა მოქმედება ვრცელდება იჯარის ყველა სახეებზე. მათ გააჩნია უნივერსალური ხასიათი და სრულად არეგულირებს საიჯარო ურთიერთობების იმ სახეებს, რომელთათვისაც არაა გათვალისწინებული სპეციალური წესები, ასევე ვრცელდება იჯარის დამოუკიდებელ სახეებზეც, მაგრამ მხოლოდ იმ ნაწილში, რომელიც არ რეგულირდება ურთიერთობათა (ფინანსური იჯარა და სხვ.) შესაბამისი სახეებისათვის განკუთვნილი განსაკუთრებული ნორმებით. უნდა აღინიშნოს, რომ მრავალ ნორმას აქვს დისპოზიციური ხასიათი, რაც მხარეებს შესაძლებლობას აძლევს ხელშეკრულებაში განსაზღვროს თავისი ურთიერთობების გარკვეული ნაწილი სხვაგვარად, ვიდრე ეს არის კანონში გადმოცემული, ხოლო საკანონმდებლო დებულებები გამოიყენოს დამატებით ვარიანტად - როცა ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. იმპერატიულია ძირითადად ნორმები, რომლებიც ითვალისწინებს მხარეთა და დაინტერესებულ მესამე პირთა უფლებების დაცვას. ასეთი მიდგომა ამაღლებს საიჯარო ურთიერთობების სამართლებრივ დონეს და არ ეწინააღმდეგება ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს.

უძრავი ქონების ცალკეული სახეების განსაკუთრებული სტატუსის გამო გათვალისწინებულია მიწის ნაკვეთებისა და სხვა განკერძოებული ბუნებრივი ობიექტების იჯარით გადაცემის სპეციალური წესი, რომლებთან მიმართებითაც ურთიერთობები რეგულირდება წყლის კოდექსით, წიაღისეულის შესახებ კანონით და ტყის კანონმდებლობის საფუძვლებით.

საცხოვრებელი სახლებისა და ბინების იჯარა ხორციელდება ქვეყნის საბინაო კოდექსის დებულებებით, ხოლო სახელმწიფო და მუნიციპალური საწარმოების იჯარით გადაცემა რეგლამენტირდება პრივატიზაციის შესახებ კანონით და სხვა კანონქვემდებარე აქტებით.

სამოქალაქო კოდექსის, ასევე სპეციალური კანონმდებლობის ნორმები, რომლებიც არეგულირებენ იჯარის ცალკეული სახეების თავისებურებებს, გამოიყენება გარიგებების, ვალდებულებებისა და ხელშეკრულებების შესახებ სამოქალაქო კანონმდებლობის ზოგად ნორმებთან ერთად.

უძრავი ქონების იჯარით გაცემის უფლება აქვს მის მესაკუთრეს – მოქალაქეს, საწარმოს ან ორგანიზაციას, ან კანონით ან მესაკუთრის მიერ უფლებამოსილ პირებს. სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ობიექტების მოიჯარეები მესაკუთრის თანხმობით შეიძლება იყონ საწარმოები, რომელთაც გადაეცათ აღნიშნული ქონება მეურნეობის წარმოების ან ოპერატიული მართვის უფლებით. სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტი და მისი ქვედანაყოფები ადგილებზე არიან სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული მხოლოდ იმ ობიექტების მოიჯარეები, რომლებიც არ იმყოფება სანარმოთა სამეურნეო წარმოებაში.

სახელმწიფო საგანმანათლებლო დაწესებულებებს სამეცნიერო საბჭოს თანხმობით შეუძლიათ მხოლოდ მათ განკარგულებაში არსებული უძრავი ქონების ობიექტების იჯარით გაცემა, მიწის ნაკვეთების ჩათვლით და იჯარიდან მიღებული სახსრების გამოყენება სასწავლო პროცესის სრულყოფისათვის.

ბუნებრივი ობიექტების მოიჯარეების შემადგენლობა განისაზღვრება სპეციალური კანონმდებლობით. მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემა შეუძლიათ:

ა) ცალკეული ნაკვეთების მესაკუთრეებს, მ.შ. მოქალაქეებს, ბ) პირებს, რომელთაც მიწის ნაკვეთები მესაკუთრის თანხმობით გადაეცათ მუდმივ სარგებლობაში; გ) სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილ ორგანოებს (მიწის კომიტეტებს) - იჯარით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების გადაცემისას, თუ ისინი არ არის გადაცემული ორგანიზაციებისათვის მუდმივ სარგებლობაში.

ბუნებრივი ობიექტების მოიჯარეები შეიძლება იყვნენ: ა) წიაღისეულის უბნების - უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოები; ბ) ტყის ფონდის უბნების (სატყეო მეურნეობები, ნაკრძალები და სხვა ორგანიზაციები, რომლებიც წარმართავენ სატყეო მეურნეობას) ხელისუფლების ადგილობრივ ორგანოებთან შეთანხმებით; გ) წყლის ობიექტების – ქვეყნის სუბიექტების აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოები.

უძრავი ქონების მოიჯარი შეიძლება იყოს ქვეყნის ნებისმიერი ქმედუნარიანი ფიზიკური ან უფლებაუნარიანი იურიდიული პირი, რომელსაც საჭიროების შემთხვევაში გააჩნია ლიცენზია (ნებართვა).

მსოფლიო პრაქტიკაში მიღებულია, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მოიჯარეები შეიძლება იყვნენ მოქალაქეები, რომელთაც გააჩნიათ:

ა) ფერმაში მუშაობის არანაკლებ 3-5 წლის გამოცდილება; ბ) აუცილებელი საწყისი კაპიტალი არანაკლებ 2-3 წლის იჯარის საზღაურის ოდენობით; გ) სპეციალური განათლება – კოლეჯი, უნივერსიტეტი; დ) ასაკი 40 წლამდე, რათა იყოს არა მარტო მეურნეობის ოსტატურად გაძღოლის, არამედ ფიზიკურად მუშაობის შესაძლებლობა; ე) უშუალოდ ფერმაში ან მის მახლობლად ცხოვრების განზრახვა. საქართველოში ასეთი შეზღუდვები არ არსებობს.

უძრავი ქონების კონკრეტულ ობიექტთან დაკავშირებით იურიდიული და ეკონომიკური ურთიერთობების მთელი

კომპლექსი, პრაქტიკულად, ამა თუ იმ სახით აისახება იჯარის ხელშეკრულებაში. აღნიშნულ ხელშეკრულებას ბევრი საერთო აქვს სხვა სამოქალაქო-სამართლებრივ ხელშეკრულებებთან, თუმცა გააჩნია გარკვეული თავისებურებებიც, რომლებიც გამომდინარეობს მის მიერ გამოხატული ურთიერთობების არსიდან. განმარტების თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელია:

ა) ორი მხარის არსებობა, რომელთა ურთიერთქმედება იმაში მდგომარეობს, რომ მოიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარი მფლობელობასა და სარგებლობაში იღებს უძრავ ქონებას მასზე საკუთრების უფლების გარეშე; ბ) იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობის დროით შეზღუდვას, რაც გულისხმობს იჯარის ვადის გასვლისას ქონების მოიჯარისათვის დაბრუნებას. მოიჯარის მიერ უძრავი ქონების ობიექტის გამოსყიდვის შემთხვევაში საიჯარო ურთიერთობები წყდება და გადადის ყიდვა-გაყიდვის სფეროში; გ) მხარეთა ურთიერთობების ანგარებითი ხასიათი: მოიჯარი ყოველთვის იხდის ქონებით სარგებლობისათვის.

არსებობს პრინციპული განსხვავებები იჯარისა და შრომით ხელშეკრულებებს შორის:

ა) თუ შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავედ აღიარებულია ცალკეული მოქალაქეები, მოიჯარები შეიძლება იყვნენ კოლექტივები, ორგანიზაციები, საწარმოები და რეგიონებიც კი; ბ) მოიჯარი დამოუკიდებლად განსაზღვრავს შრომისა და დასვენების რეჟიმს, ხოლო შრომითი ურთიერთობებისას მომუშავე ვალდებულია დაიცვას ხელმძღვანელობის მიერ დადგენილი შრომის დისციპლინა და დღის განმავლობაში იმყოფებოდეს სამუშაო ადგილას; გ) საიჯარო საქმიანობის მიზანია საბოლოო შედეგი – რეალიზებული პროდუქციის (მომსახურების) რაოდენობა და ხარისხი, ხოლო შრომითი საქმიანობისა – ცალკეული სამუშაოების შესრულება; დ)

მოიჯარეებს, აუცილებლობის შემთხვევაში, შეუძლიათ დაძაბულ პერიოდებში მოიწვიონ დროებითი მუშახელი და აუნაზღაურონ მათ გაწეული შრომა შეთანხმებით, ანუ თავის თავზე აღებული ვალდებულებების ნაწილი სუბიჯარით გადასცენ სხვა პირებს, ხოლო შრომითი ურთიერთობებისას ყოველი მომუშავე ასრულებს დავალებული სამუშაოს მთელ მოცულობას პირადად; ე) მოიჯარეების, დამოუკიდებელი მეპატრონეების ზარალი შედგება არა მხოლოდ ხარჯების, დანაკარგების ან ქონების დაზიანებისაგან, არამედ მიუღებელი შემოსავლებისგანაც, ხოლო შრომითი ურთიერთობების დროს აღირიცხება მხოლოდ პირდაპირი რეალური ზარალი.

იჯარის ხელშეკრულებებში კანონის ძალით არსებითად ითვლება პირობები იჯარის საგნისა (ობიექტის) და საიჯარო გადასახდელების სიდიდის შესახებ.

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს კონკრეტული ობიექტი მიწის ნაკვეთი, შენობა (ნაგებობა) ან ფართის ნაწილი - ცალკე სათავსო. ხელშეკრულებაში მითითებული უნდა იყოს მონაცემები, რომლებიც მოიჯარისათვის გადასაცემი ქონების დადგენის შესაძლებლობას მოგვცემს. ასეთი მონაცემების არარსებობისას ხელშეკრულება მხარეთა მიერ გაფორმებულად არ ითვლება. ამასთანავე, ხელშეკრულებაში აუცილებლად უნდა მიეთითოს იჯარით გადასაცემი ობიექტების ფართობი და მისამართი. იჯარით გადასაცემი ფართის შესახებ მონაცემები აუცილებელია ასევე იმასთან დაკავშირებით, რომ იჯარის საზღაური ხშირად გაიანგარიშება თითოეულ კვადრატულ მეტრზე. ხელშეკრულებას უნდა დაერთოს იჯარით აღებული სათავსოების სართულების გეგმა და ექსპლიკაცია. ხშირად სათავსოები იჯარით გადაეცემა მასში არსებულ მოძრავ ქონებასთან – მოწყობილობებთან, ავეჯთან, სამსახურებრივი სარგებლობის ხელსაწყოებთან ერთად და ა.შ. ასეთ შემთხვევაში

ხელშეკრულებაში აუცილებლად უნდა მიეთითოს უძრავ ქონებასთან ერთად აღნიშნული ქონების იჯარით გადაცემის შესახებ. ქონების ჩამონათვალი თან ერთვის ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

იჯარის ობიექტის მოიჯარესათვის გადაცემა ხდება მიღება-ჩაბარების აქტით. აღნიშნული დოკუმენტი უძრავი ქონების იჯარისას აუცილებელია კანონის პირდაპირი მითითების ძალით: მეიჯარეს მიერ მოიჯარისათვის ქონების გადაცემის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის შემდეგ. აქტის ნაცვლად შეიძლება გაფორმდეს სხვა დოკუმენტი მოიჯარისათვის დროებით ფლობაში ან სარგებლობაში ქონების გადაცემის დადასტურებით, რომელსაც ხელს მოაწერს ორივე მხარე. სწორედ ასევე, იჯარის ვადის გასვლისას უძრავი ქონების ობიექტი უნდა დაუბრუნდეს მოიჯარეს.

განყოფილებაში „იჯარის საგანი" მითითებული უნდა იყოს უძრავი ქონების იჯარით გადაცემის მიზანი – მაგალითად, სასაწყობე სათავსო, ოფისი და ა.შ. მოიჯარი ვალდებულია ისარგებლოს იჯარით აღებული ქონებით იჯარის ხელშეკრულების პირობებისა და ქონების მიზნობრივი დანიშნულების შესაბამისად. ობიექტია იჯარით გადაცემის მიზნობრივი დანიშნულების მკაფიო განმარტება ემსახურება მოიჯარეს ინტერესების დაცვას: თუკი მოიჯარე ქონებით სარგებლობისას არ იცავს მოთხოვნებს მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენების შესახებ, ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულება მასთან უქმდება და მოიჯარეს უფლება აქვს წაუყენოს მას სარჩელი მიყენებული ზარალის ასანაზღაურებლად. გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ სათავსოების არასწორი ექსპლუატაცია ხშირად წარმოქმნის კაპიტალური რემონტის ჩატარების აუცილებლობას, რომელიც ზოგადად, წარმოადგენდა მოიჯარის მოვალეობას. დაუშვებელია

საცხოვრებელი ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა. ხელშეკრულების ამავე ნაწილში შეიძლება გათვალისწინებული იყოს მოიჯარის უფლებების შეზღუდვა სუბიჯარით ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით. შესაბამისად მოიჯარს უფლება აქვს სუბიჯარის ხელშეკრულება გააფორმოს მხოლოდ მოიჯარის თანხმობით. თუკი მოიჯარეს წინასწარ არ სურს, რომ შემდგომში მისი ქონება ექვემდებარებოდეს მესამე პირებისათვის სუბიჯარით გადაცემას, მას შეუძლია ამის გაკეთება ხელშეკრულებაში შესაბამისი დათქმით.

სუბიჯარის ხელშეკრულება, როგორც ძირითადი ხელშეკრულებიდან ნაწარმოები, არ შეიძლება დადებულ იქნას იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე მეტი ხნით და ასევე არ შეიძლება სუბმოიჯარს უფრო მეტ უფლებებს ანიჭებდეს, ვიდრე მოიჯარს. ამ დამოკიდებულების ძალით, საიჯარო ურთიერთობათა ვადამდელი შეწყვეტა იწვევს სუბიჯარის შეწყვეტასაც. იმავდროულად, კანონი იცავს კეთილსინდისიერი მოიჯარის ინტერესებს. იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმებისას სუბმოიჯარს უფლება აქვს დამოუკიდებლად გააფორმოს იჯარის ხელშეკრულება მის სარგებლობაში არსებულ ქონებაზე. ამგვარი მიდგომის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ სუბიჯარის ხელშეკრულება იდება მოიჯარის თანხმობით, ეს უკანასკნელი კი უნდა ცდილობდეს არ გააუარესოს კეთილსინდისიერი სუბმოიჯარის მდგომარეობა იმ შემთხვევაშიც კი, როცა უქმდება ძირითად ხელშეკრულება. ახალი ხელშეკრულება იდება ვადამდე შეწყვეტილი იჯარის ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით.

იჯარის ხელშეკრულებაში შეთანხმებული უნდა იყოს მოიჯარის მიერ იჯარის საზღაურის შეტანის ზომა და წესი. სამოქალაქო კოდექსში არსებობს ნორმა, რომელიც მიმართულია მოიჯარის მიერ იჯარის გადასახდელების

თვითნებური აწევისაგან მოიჯარის ინტერესების დაცვაზე.

იმდენად, რამდენადაც იჯარა ითვალისწინებს უძრავი ქონების დროებით ფლობასა და სარგებლობას, იჯარის ვადა, საერთო წესებით, განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით. იმავდროულად, დაშვებულია იჯარის ხელშეკრულების დადება მისი მოქმედების მკაცრად განსაზღვრული ვადის გარეშე, ანუ განუსაზღვრელი ვადით. ასეთ შემთხვევაში ნებისმიერ მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს სამი თვით ადრე.

უძრავი ქონების ცალკეული სახეების – ბუნებრივი ობიექტების იჯარის კანონით დადგენილია მაქსიმალური (ზღვრული) ვადები. შესაბამისად წყლის ობიექტები შეიძლება გადაიცეს მოკლევადიან სარგებლობაში – სამ წლამდე, ხოლო გრძელვადიანი – 25 წლამდე ვადით. თუკი იჯარის ხელშეკრულებაში, რომლისთვისაც დაწესებულია ზღვრული ვადა, მისი მოქმედების ვადა არაა განსაზღვრული, იგი მოქმედებს ზღვრული ვადის ამოწურვამდე იმ პირობით, რომ ამ მომენტამდე არც ერთი მხარე არ განაცხადებს უარს ხელშეკრულებაზე. ზღვრულ ვადაზე მეტი ხნით ასეთი ხელშეკრულების დადებისას იგი ითვლება კანონიერი ძალის მქონედ კანონით დაწესებული ვადით.

ეკონომიკის თეორიაში გადაუჭრელი რჩება საიჯარო ურთიერთობების უმნიშვნელოვანესი შემადგენელი ნაწილი - იმ მიწის იჯარის ხანგრძლივობა, რომელიც მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს ნიადაგის მდგომარეობასა და ნაყოფიერებაზე.

როგორ უნდა დასაბუთდეს მიწისა და წარმოების სხვა საშუალებების იჯარის მისაღები ვადები? რა პრინციპები უნდა დაედოს საფუძვლად მის გაანგარიშებებს, რათა გათვალისწინებულ იქნას პირადი, კოლექტიური და საზოგადოებრივი ინტერესები და მიღწეულ იქნას იჯარის

ვადის დადებითი ზემოქმედება ნიადაგის ნაყოფიერების გაფართოებულ აღწარმოებაზე?

მიზანშეწონილია იჯარის ხანგრძლივობის სამი დონის გამოყოფა: მინიმალური, ოპტიმალური და მაქსიმალური. თუ ვიხელმძღვანელებთ ობიექტური და არა სუბიექტური კრიტერიუმებით, მათი ხანგრძლივობის განსაზღვრის საფუძვლად შეიძლება მიღებულ იქნას, შესაბამისად, ტექნოლოგიური (ტექნიკური) სოციალურ-ეკონომიკური ნიშნები და იურიდიულ-სამართლებრივი ნორმები.

სახნავის იჯარის მინიმალური ვადა მოცემულ პირობებში ყველაზე ეფექტური თესლბრუნვის პერიოდზე ნაკლები არ უნდა იყოს, რომელიც თანამედროვე ეტაპზე წარმოადგენს მიწათმოქმედების რაციონალური სისტემის აუცილებელ ელემენტსა და ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქციის მაღალი მოსავლის მიღების უცილობელ პირობას.

მიწის იჯარის ოპტიმალური ვადა შეიძლება განისაზღვროს ადამიანთა ერთი თაობის აქტიური შრომითი საქმიანობის ხანგრძლივობით, რომელსაც, როგორც ცნობილია, გააჩნია ფიზიოლოგიური და სოციალური ზღვარი. მოქმედი ნორმების თანახმად, იგი შეადგენს 25-30 წელს. ამ პერიოდში ადამიანი ახდენს თავისი შემოქმედებითი და ფიზიკური შესაძლებლობების რეალიზებას.

მიწის იჯარის მაქსიმალური ვადა განპირობებულია იურიდიული ნორმებით. მთელ მსოფლიოში ეს ვადა განსაზღვრულია 99 წლით.

იჯარით შენობა-ნაგებობების გადაცემის ზღვრული ვადა ობიექტურად განისაზღვრება მათი მომავალი სამსახურის ნორმატიული პერიოდით, ცვეთის გათვალისწინებით, ხოლო მთელი საწარმოსი კი - წარმოების ტექნოლოგიური სტრუქტურის განახლების პერიოდით

ხელშეკრულების ვადის დასრულებისას მოიჯარს გააჩნია

საიჯარო ურთიერთობების განახლების უპირატესი უფლება, თუ იგი:

– ჯეროვნად ასრულებდა წინა ხელშეკრულების პირობებს (დანიშნულებით იყენებდა ქონებას, არ გაუუარესებია მისი მდგომარეობა, რეგულარულად და დროულად შეჰქონდა იჯარის საზღაური და ა.შ.);

– თანახმაა გააფორმოს ობიექტის იჯარის ხელშეკრულება სხვა პრეტენდენტების მიერ შემოთავაზებული პირობებით;

– წერილობით აცნობა მოიჯარეს თავისი განზრახვის შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ხოლო თუ ვადა არაა განსაზღვრული, მაშინ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე გონივრულ ვადაში.

ახალი ვადით ხელშეკრულების დადებისას მისი პირობები მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება შეიცვალოს. ეს ეხება ნებისმიერ პირობას, მ.შ. იჯარის საზღაურის სიდიდეს. დებულება იჯარის საზღაურის წელიწადში ერთჯერ გადახდის შესაძლებლობის შესახებ ცვლილების თაობაზე ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება, იმდენად რამდენადაც იგი ეხება იჯარის გადასახდელების ზომის გადახედვას ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, აქ კი მხარეები აფორმებენ ახალ ხელშეკრულებას და არ არიან დაკავშირებული ძველი ხელშეკრულების პირობებთან.

მოიჯარის უფლება საიჯარო ურთიერთობების განახლებაზე შეიძლება დაცულ იქნას სასამართლო წესით. თუკი ცნობილია, რომ მოიჯარეს განზრახული აქვს ქონების იჯარით გადაცემა შემდგომშიც, მაგრამ თავს იკავებს წინა მოიჯართან სახელშეკრულებო ურთიერთობებზე, ამ უკანასკნელს შეუძლია სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში ახალი ვადით ხელშეკრულების დადებაზე მოიჯარის იძულების შესახებ.

კანონით გათვალისწინებულია კეთილსინდისიერი მოიჯარის უფლებებისა და ინტერესების დაცვის დამატებითი საშუალებებიც. თუკი მოიჯარე უარს აცხადებს ახალი

ვადით ხელშეკრულების განახლებაზე, მაგრამ ერთი წლის განმავლობაში გააფორმა ხელშეკრულება სხვა პირთან, მოიჯარს უფლება აქვს სასამართლოს წესით მოითხოვოს მასზე ახალი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების გადასვლა ან უარის თქმით მიყენებული ზარალის ანაზღაურება.

თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარი აგრძელებს ობიექტით სარგებლობას ახალი ხელშეკრულების გაუფორმებლად, მოიჯარე კი არაა წინააღმდეგი, ხელშეკრულება ითვლება განუსაზღვრელი ვადით გაგრძელებულად.

შენობა-ნაგებობების იჯარის ხელშეკრულების თავისებურება იმაშიც მდგომარეობს, რომ იგი ერთდროულად არეგულირებს ორი სახის ურთიერთობებს:

– უძრავი ქონების აღნიშნული ობიექტების ფლობასა და სარგებლობასთან დაკავშირებით;

– იჯარით აღებული შენობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

საქმე ისაა, რომ შენობის ან ნაგებობის იჯარის ხელშეკრულებით, მოიჯარს ამ უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობის უფლებასთან ერთად გადაეცემა უფლებები იმ მიწის ნაკვეთზეც, რომელიც უკავია აღნიშნულ უძრავ ქონებას და აუცილებელია მისი გამოყენებისათვის. იმ შემთხვევებში, როცა მოიჯარე იჯარით აღებული ნაგებობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა, მოიჯარს გადაეცემა იჯარის უფლება ან შენობის ან ნაგებობის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა უფლება მიწის ნაკვეთის შესაბამის ნაწილზე. თუ ხელშეკრულებით არაა განსაზღვრული შესაბამის მიწის ნაკვეთზე მოიჯარისათვის გადასაცემი უფლება, მაშინ ამ უკანასკნელს, შენობის ან ნაგებობის იჯარის ვადით გადაეცემა აღნიშნული უძრავი ქონებით დაკავებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლება, რაც აუცილებელია დანიშნულებისამებრ მისი გამოყენებისათვის.

თუკი შენობით ან ნაგებობით დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ არის მოიჯარის საკუთრება, მაშინ მესაკუთრის თანხმობის გარეშე აღნიშნული უძრავი ქონების იჯარა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონით ან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულების პირობებს ასეთი უბნით სარგებლობასთან დაკავშირებით.

იმ შემთხვევაში, როცა იჯარით აღებული შენობით ან ნაგებობით დაკავებული მიწის ნაკვეთი იყიდება სხვა პირზე, აღნიშნული შენობის ან ნაგებობის მოიჯარს უნარჩუნდება ამ უძრავი ქონებით დაკავებული და მისი საქმიანობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთის გაყიდვამდე მოქმედი პირობებით.

პრაქტიკაში, იჯარით აღებული შენობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის გამოყენება ხდება ცალკე ხელშეკრულების (შეთანხმების) საფუძველზე, რომელიც იდება შესაბამის ტერიტორიულ მიწის კომიტეტთან. მიწით სარგებლობის უფლებასთან დაკავშირებით გაფორმებული ხელშეკრულება არის საფუძველი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის მიწის გადასახდელების წარმოებისათვის.

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება იდება წერილობითი ფორმით, დგება ერთი დოკუმენტი, რომელსაც ხელს აწერს ორივე მხარე და ძალაში შედის სახელმწიფო რეგისტრაციის მომენტიდან. შენობა-ნაგებობების იჯარის ხელშეკრულება ექვემდებარება სახელმწიფო რეგისტრაციას, თუ იგი დადებულია არანაკლებ ერთი წლით.

8.7. უძრავი ქონების მოიჯარეთა უფლება-მოვალეობები

იჯარის ხელშეკრულებას პრაქტიკული მნიშვნელობა მაშინ ენიჭება, თუ მასში მკაფიოდაა განსაზღვრული საქმიან ურთიერთობებში შესულ მხარეთა უფლება-მოვალეობები. რა თქმა უნდა, იჯარის სახისა და ობიექტის, ასევე გარიგების კონკრეტული თავისებურებების შესაბამისად, მხარეთა უფლება-მოვალეობები მთელ რიგ პოზიციებთან დაკავშირებით შეიძლება განისაზღვროს სოციალური კანონმდებლობით (მაგალითად, საბინაო კოდექსით და სხვ.), მიღწეული შეთანხმებით და მას შეიძლება ჰქონდეს კერძო მნიშვნელობა მოცემული შემთხვევისათვის.

გარდა ინდივიდუალურად დადგენილი ნორმებისა, მრავალ სამართლებრივ დებულებას, რომელიც გამომდინარეობს მეიჯარესა და მოიჯარეს ნებისმიერი კანონით რეგულირებადი სტატუსიდან, გააჩნია უნივერსალური ხასიათი და შეიძლება რეკომენდებული იყოს უფრო ფართე გამოყენებისათვის.

უძრავი ქონების იჯარის გაცემისას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მხარეებს შორის მოვალეობების განაწილებას, კაპიტალური და მიმდინარე რემონტის ჩატარების წესის მიხედვით.

კანონმდებლობაში მოვალეობათა განაწილება გათვალისწინებულია საწარმოთა გაქირავების ან იჯარის ხელშეკრულებებით.

კაპიტალური რემონტი უნდა ჩატარდეს ხელშეკრულებით დადგენილ დროს, ხოლო თუ ის არ არის განსაზღვრული – გონივრულ ვადაში. ეს იმას ნიშნავს, რომ მოიჯარე, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული კანონით ან ხელშეკრულებით, ვალდებულია შეინარჩუნოს იჯარით აღებული ქონება დანიშნულებით გამოსაყენებლად. თუ კაპიტალური რემონტი გადაუდებელი აუცილებლობითაა გამოწვეული, მოიჯარემ

დაუყოვნებლივ უნდა.

თუ ხელშეკრულების პირობებით გაასწოროს შესაბამისი ხარჯები. საამორტიზაციო ანარიცხები რჩება მოიჯარეთან, მაშინ ობიექტის კაპიტალური რემონტიც მან უნდა ჩაატაროს.

მიმდინარე რემონტს ატარებს მოიჯარე, რადგან სწორედ ისაა ვალდებული შეინარჩუნოს ქონება გამართულ მდგომარეობაში. ასეთი რემონტი აღკვეთს იჯარის ობიექტის ვადამდელ ცვეთას და მწყობრიდან გამოსვლას. მოიჯარეს ეკისრება აგრეთვე ქონების შენახვის ხარჯები (მაგალითად, იჯარით აღებული შენობა-ნაგებობის დასუფთავება, კომუნალური მომსახურებისა და სხვა ხარჯების ანაზღაურება.

უძრავი ქონების განუყოფელ გაუმჯობესებასთან (შეუძლებელია მათი გამოყოფა ქონების მნიშვნელოვნად დაზიანების გარეშე) დაკავშირებული დანახარჯების მიკუთვნება ხდება იმის მიხედვით, არის თუ არა იგი განხორციელებული მეიჯარეს თანხმობით. თანხმობის შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს ამ გაუმჯობესებების ანაზღაურება ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში კი წარმოებული დანახარჯები ეკისრება მოიჯარეს, რადგან მას არ ჰქონდა უფლება თავისი შეხედულებისამებრ ცვლილებები შეეტანა იჯარით აღებულ ობიექტში.

უძრავი ქონების მოიჯარის უფლება-მოვალეობებში შედის:

ა) მოიჯარეს უფლება აქვს გამოიყენოს ობიექტი პირდაპირი დანიშნულებით; ბ) ობიექტი და მიმდებარე ტერიტორია შეინარჩუნოს სათანადოდ გამართულ მდგომარეობაში; გ) დადგენილ ვადაში შეიტანოს იჯარის საზღაური, დათქმულ შემთხვევებში გადაიხადოს უძრავი ქონების გადასახადები, გასწიოს ობიექტის შენახვის სხვა ხარჯები; დ) ხელი არ შეუშალოს მესაკუთრეს ობიექტის დათვალიერებასა და მდგომარეობის შემოწმებაში; ე)თავისი ხარჯებით დროულად ჩაატაროს იჯარით აღებული ქონების მიმდინარე რემონტი;

ვ) წერილობით აცნობოს ობიექტის მოსალოდნელი დაცლის შესახებ და ჩააბაროს იგი აქტით, გამართულ მდგომარეობაში; ზ) არ ანარმოოს ობიექტის დაგეგმარების შეცვლა მესაკუთრის თანხმობის გარეშე; თ)ხელშეკრულების შეწყვეტისას უსასყიდლოდ გადასცეს მოიჯარეს ობიექტის ყველა შეთანხმებული განუყოფელი გაუმჯობესება; ი) დააზღვიოს უძრავი ქონება, თუკი სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით; კ) მესაკუთრის თანხმობით გადასცეს ობიექტი სუბიჯარით, იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები გადასცეს სხვა პირს, თავისი საიჯარო უფლებები ჩადოს გირაოში ან სამეურნეო ორგანიზაციების საწესდებო კაპიტალში;

იჯარის ობიექტში ნაკლოვანებების აღმოჩენისას: ა) მოსთხოვოს მოიჯარეს ნაკლოვანების უსასყიდლოდ აღმოფხვრა ან შესაბამისად შეამციროს იჯარის საზღაური ან აანაზღაუროს მის მიერ ნაკლოვანების აღმოფხვრისათვის გაწეული ხარჯები; ბ) აღმოჩენილი ნაკლოვანებების აღმოსაფხვრელად გაწეული ხარჯების შესახებ, უშუალოდ უნდა აცნობოს მესაკუთრეს; გ) ჩაატაროს ობიექტის კაპიტალური რემონტი თავისი ხარჯებით (თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული კანონით ან ხელშეკრულებით) და ამოიღოს მოიჯარისაგან რემონტის საფასური ან ჩაუთვალოს იჯარის საზღაურის შემცირებად; დ) მესაკუთრის მიერ იჯარის ობიექტის დროულად გადაუცემლობის შემთხვევაში მოსთხოვოს მას ეს ქონება და დაყოვნების გამო ზარალის ანაზღაურება; ე) მოითხოვოს იჯარის საზღაურის შემცირება, თუ ობიექტით სარგებლობის პირობები ან მისი მდგომარეობა არსებითად გაუარესდა მისგან დამოუკიდებელი მიზეზებით; ვ) შეისყიდოს იჯარის ობიექტი, თუ ეს გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით; ზ) იჯარის ხელშეკრულების უპირატესი განახლების უფლება.

მხოლოდ საწარმოს იჯარისას უნარჩუნდება მოიჯარეს

განუყოფელი გაუმჯობესების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება მიუხედავად მეიჯარეს თანხმობისა მსგავსი მოქმედებების განხორციელებაზე.

სამოქალაქო კოდექსის ამ დებულებას დისპოზიციური ხასიათი აქვს და მხარეებს შეუძლიათ მესაკუთრის თანხმობით იჯარით აღებული ობიექტის გაუმჯობესებასთან დაკავშირებით ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ დანახარჯების სხვაგვარი განაწილება.

იჯარით აღებული ქონების როგორც განუყოფელი, ასევე გამოყოფადი გაუმჯობესება, რომელიც ნაწარმოებია საამორტიზაციო ანარიცხების ხარჯზე, კანონით, მოიჯარის საკუთრებას წარმოადგენს. ასეთი მიდგომა ადვილად ასახსნელია, თუ მხედველობაში მივიღებთ იმას, რომ მითითებულ შემთხვევებში გაუმჯობესება ხდება მოიჯარეს ხარჯზე, რომელიც, როგორც წესი, განკარგავს ამორტიზაციის მიზნებისათვის (შესაბამისი ობიექტების აღდგენისათვის) გადარიცხულ თანხებს.

უძრავი ქონების სუბიჯარით გადაცემისას ან საიჯარო უფლებების გირაოში ჩადების ან სხვ. დროს (გარდა ხელახალი გაქირავებისა) - მოიჯარეს წინაშე პასუხისმგებელია მოიჯარი. ქონების ხელახალი გაქირავებისას ყველა უფლება-მოვალეობა გადადის ახალ მოიჯარზე.

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებით, უფლება-მოვალეობები შეიძლება გადავიდეს მემკვიდრეებზე. მოიჯარეს არა აქვს უფლება უარი უთხრას მემკვიდრეს სახელშეკრულებო უფლება-მოვალეობების განხორციელებაზე ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ქონების იჯარით გადაცემა განპირობებული იყო მოიჯარის პირადი თვისებებით.

8.8. მხარეთა ვალდებულებები ხელშეკრულების შეწყვეტის ან შეცვლის შემთხვევაში

საქმიანი ურთიერთობების სტაბილურობისა და საიმედოობის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების იჯარისას გათვალისწინებულია სანქციები სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევაზე. ხელშეკრულების შესრულებაზე ცალმხრივი უარი ან მისი პირობების ცალმხრივი შეცვლა დაუშვებელია, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მეიჯარე პასუხს აგებს იჯარით გადაცემული ქონების ნაკლოვანებებზე, რომლებიც აფერხებენ ან აძნელებენ აღნიშნული ქონებით სარგებლობას ხელშეკრულების პირობებს. პასუხისმგებლობა დგება მაშინაც, როცა მეიჯარემ არაფერი იცოდა მათ შესახებ ხელშეკრულების დადებისას, ანუ - ფარული ნაკლოვანებებისას. მოიჯარემ ასეთ შემთხვევაში შეიძლება მოითხოვოს მეიჯარესაგან: ა) ნაკლოვანებების უსასყიდლოდ აღმოფხვრა; ბ) იჯარის საფასურის თანაშეზომილი შემცირება; გ) ნაკლოვანებების აღმოფხვრის ხარჯების ანაზღაურება, თუკი ამას აკეთებს საკუთარი ძალებით, ამასთან, მითითებული ხარჯები შეიძლება ანაზღაურებულ იქნას მოიჯარისათვის წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე იჯარის საფასურიდან უშუალოდ დაკავების გზით; დ) ხელშეკრულების გაუქმება.

კანონით გათვალისწინებულია გამონაკლისები იჯარით გადაცემული ქონების ხარვეზზე მოიჯარის პასუხისმგებლობის შესახებ ზოგადი დებულებებიდან. იგი არ აგებს პასუხს ხელშეკრულების დადებისას დათქმულ ან მოიჯარისათვის წინასწარ ცნობილ ხარვეზზე. გარდა ამისა, მეიჯარე არ აგებს პასუხს ხარვეზზე, რომელიც მოიჯარეს შეეძლო აღმოეჩინა მისი მიღებისას ქონების დათვალიერების ან გამართულობის შემოწმებისას. ამ ნორმაში საუბარია აშკარა (დაუფარავ)

ხარვეზებზე, რომელთა გამოვლენისათვის საკმარისია იჯარით გადაცემული ნივთის ყურადღებით შემოწმება (დათვალიერება). იგი მიმართულია იქითკენ, რომ მეიჯარემ უზრუნველყოს მათი ჯეროვანი მიღება და დაიცვან მოიჯარეები არაკეთილსინდისიერი ადამიანებისგან.

იჯარით გადაცემულ ქონებაზე საკუთრების უფლების (სამეურნეო გამგებლობის, ოპერატიული მართვისა და სამუდამო სამემკვიდრო ფლობის) გადასვლა სხვა პირზე არ წარმოადგენს საფუძველს იჯარის ხელშეკრულების შეცვლის ან გაუქმებისათვის. ასეთ შემთხვევაში თავდაპირველი მოიჯარე უნდა შეიცვალოს მოცემულ ობიექტზე სანივთო უფლების ახალი მფლობელით.

მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების გაუქმების საფუძვლებია: ა) ქონების დამქირავებლის მიერ არადანიშნულებისამებრ, ხელშეკრულების პირობების სერიოზული დარღვევებით გამოყენება; ბ) მოიჯარეს მიერ იჯარით აღებული ქონების არსებითი გაუარესება; გ) იჯარის საფასურის არადროული გადახდა (იჯარის საფასურის გადაუხდელობა დადგენილ ვადაში ზედიზედ ორჯერ);

– მოიჯარის მიერ დადგენილ (გონივრულ) ვადაში იჯარით აღებული ქონების რემონტის თავის თავზე აღებული (ან კანონმდებლობით მასზე დაკისრებული) ვალდებულებების შეუსრულებლობა.

მეიჯარეს უფლება აქვს შესაბამისი სარჩელი შეიტანოს მხოლოდ გონივრულ ვადაში თავისი ვალდებულებების შესრულების აუცილებლობის შესახებ მოიჯარეს წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ. თუ მოიჯარესთან ურთიერთობების დარეგულირების ამგვარი მცდელობა არ იქნება, სასამართლო უარს იტყვის ხელშეკრულების გაუქმებასთან დაკავშირებით სარჩელის განხილვაზე.

მეიჯარეს მოთხოვნით ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება

შესაძლებელია: 1) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების იჯარით სარგებლობის დანიშნულებისამებრ მისი გამოყენებისათვის დაბრკოლებების შექმნისას; 2) მოიჯარესათვის იჯარით გადაცემულ ქონებაში მისი სარგებლობის შემაფერხებელი ხარვეზების გამოვლენისას, რაზედაც მეიჯარე აგებს პასუხს; 3) მეიჯარეს მიერ დადგენილ ვადაში ქონების კაპიტალური რემონტის ჩაუტარებლობისას, თუკი მისი ჩატარების ვალდებულება მოიჯარეს ეკისრებოდა; 4) გარემოებათა გამო, გამოსაყენებლად ქონების უვარგისობის გამო, რაზედაც მოიჯარე არ აგებს პასუხს.

მოიჯარეს არ ეკისრება ვალდებულება წინასწარ გაუგზავნოს კონტრაგენტს წერილობითი გაფრთხილება ვალდებულების შესრულების ან გონივრულ ვადაში ხარვეზის გამოსწორების შესახებ. თუმცა, სასამართლოში საჩივრის შეტანამდე მან მოიჯარეს უნდა გაუგზავნოს წერილი ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ და საპასუხო უარის ან დადგენილ ვადაში პასუხის გაუცემლობის შემთხვევაში, შეიტანოს შესაბამისი სარჩელი. ასეთი ვადა მიეთითება შეთავაზებაში, მისი არარსებობისას - 30 დღის განმავლობაში.

არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე, თუკი ისინი გამოწვეული იყო მათი ნება-სურვილის მიუხედავად და შეუძლებელი იყო მათი წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება (ფორსმაჟორული გარემოებები). შესაბამისი სავაჭრო პალატის ან სხვა კომპეტენტური ორგანოს მიერ გაცემული მოწმობა წარმოადგენს დაუძლეველი ძალის არსებობისა და მოქმედების ხანგრძლივობის საკმარის დადასტურებას.

მხარემ, რომელმაც ვერ შეასრულა ვალდებულება, უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს წინააღმდეგობის არსებობისა და სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებაზე მისი გავლენის შესახებ.

თუკი დაუძლეველი გარემოებები მოქმედებს შეუწყვეტლივ სამი თვის განმავლობაში და არ იგრძნობა მათი შეწყვეტის ნიშნები, ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმებულ იქნას მეიჯარესა და მოიჯარეს მიერ მეორე მხარისთვის შეტყობინების გაგზავნის გზით.

არასაცხოვრებელი ფართის გადაცემა იჯარით ნებისმიერი იურიდიული და ფიზიკური პირისათვის, როგორც წესი, რეალიზდება, აუქციონის ან კონკურსის საფუძველზე. შენობა-ნაგებობების იჯარის უფლების კონკურსის წესით გაყიდვა გამოიყენება იმ შემთხვევებში, როცა მყიდველს მოეთხოვება განსაზღვრული პირობების შესრულება სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების მოთხოვნებისა და უძრავი ქონების ობიექტის ფუნქციური დანიშნულებით გამოყენებისათვის.

8.9. უძრავი ქონების იჯარის უფლების გაყიდვა

წინა წლებში აუქციონზე იჯარის უფლების გადაეცემა ხდებოდა მყიდველისათვის, როდესაც მასზე გადაიხდიდა ყველაზე მაქსიმალურ თანხას. საკონკურსო კომისიის სხდომა უფლებამოსილი იყო, თუ მას ესწრებოდა კომისიის წევრთა არანაკლებ ორი მესამედი.

საკონკურსო კომისიის გადაწყვეტილება ითვლება მიღებულად, თუ კენჭისყრაზე დაყენებულ საკითხს ხმა მისცა კომისიის დამსწრე წევრთა ნახევარზე მეტმა. ხმების თანაბარი ოდენობის შემთხვევაში გადამწყვეტი ხმის უფლება ჰქონდა საკონკურსო კომისიის თავმჯდომარეს.

იჯარის ხელშეკრულების დადების უფლების საწყისი ფასი დგინდება (განისაზღვრება) საკონკურსო კომისიის მიერ, მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების შესაბამისად.

კომისია განსაზღვრავს კონკურსის ჩატარების წესსა და

ვადებს, მის პირობებს, რაც ფორმდება კონკურსის ჩატარების ოქმის სახით და მტკიცდება ქონების მართვის დეპარტამენტის თავმჯდომარის ან მისი მოადგილის მიერ.

საინფორმაციო ცნობა უძრავი ქონების იჯარის უფლების შეძენაზე კონკურსის გამოცხადების შესახებ ქვეყნდება ბეჭდვით ორგანოებსა და სპეციალურ საინფორმაციო ბიულეტენებში კონკურსის გამოცხადებულ თარიღამდე არა უგვიანეს ერთი თვისა. იგი მოიცავს შემდეგ ცნობებს: ა) ობიექტის კონკურსის წესით იჯარით გადაცემის პირობებს; ბ) ობიექტის სახელწოდება, ადგილმდებარეობა, ბალანსის მფლობელი ორგანიზაცია; გ) მიწის ნაკვეთის ფართობი და მასზე განთავსებული ნაგებობების დახასიათებები; დ) დაწყებული საინვესტიციო პროექტები, მათი სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება და წარმოებრივი დანახარჯები; ე) კონკურსის ჩატარების თარიღი, დრო და ადგილი; ვ) გადახდის ფორმები, განვადების პირობები, თუკი ასეთი რამ გათვალისწინებულია; ზ) ბეს თანხა საწყისი ფასის 10 %-ის ოდენობით და ანგარიშსწორების ანგარიში, სადაც იგი უნდა იქნას გადარიცხული; თ) კონკურსში მონაწილეობაზე განაცხადების მიღების საბოლოო ვადა და მისამართი; ი) ობიექტის გაცნობის თარიღი, დრო და წესი; კ) საკონტაქტო ტელეფონის ნომერი.

ობიექტის იჯარით გადაცემის საკონკურსო პირობებში სავალდებულო წესით შედის მოთხოვნები შენობა-ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულების, შესაძლებლობებისა და ხელახალი ფილირების, გამოყენების მიზნების შესახებ. ობიექტის სპეციფიკიდან გამომდინარე, შეიძლება დამატებით მოთხოვნილ იქნას: ა) საქონლის წარმოების ან მომსახურების გაწევის მინიმალური მაჩვენებლები როგორც რაოდენობრივი, ასევე ასორტიმენტის თვალსაზრისით; ბ) გარკვეული ღირებულებისა და მოცულობის საქონლითა და მომსახურებით მოქალაქეთა განსაზღვრული კატეგორიების უზრუნველყოფის

აუცილებლობა.

წაყენებული პირობების შეუსრულებობისას არასაცხოვრებელი ფონდის ობიექტი იჯარით არ გადაიცემა.

არასაცხოვრებელი ფონდის (უძრავი ქონების) ობიექტების იჯარით გადაცემის კონკურსში მონაწილეობის მისაღებად მაძიებელმა საკონკურსო კომისიაში უნდა წარადგინოს განაცხადი კონკურსში მონაწილეობაზე შემდეგი დანართებით: ა) შეთანხმება ბეს შესახებ; ბ) საწესდებო დოკუმენტები; გ) კონკურსის ჩატარების პირობებით განსაზღვრული სხვა დოკუმენტები.

მითითებული ყველა დოკუმენტი იდება კონვერტში განმცხადებლის დევიზით და ილუქება.

მეორე კონვერტში იდება: ა) მაძიებლის შეთავაზება საკონკურსო ობიექტთან დაკავშირებით; ბ) არასაცხოვრებელი ფონდის ობიექტების გამოყენების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება; გ) ბარათი „დევიზით".

ორივე კონვერტი გადაეცემა საკონკურსო კომისიას.

კონკურსში მონაწილეობის მისაღებად განაცხადების წარმოდგენის ბოლო ვადაა საკონკურსო კომისიის პირველ სხდომამდე არა უგვიანეს 3 დღისა.

იურიდიული და ფიზიკური პირები იღებენ მაძიებლის სტატუსს განაცხადების ჩაბარების შემდეგ, რასაც თან უნდა ახლდეს ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება და ბეს შეტანა, რომელიც ფორმდება შესაბამისი წერილობითი შეთანხმებით კონკურსის ჩატარებამდე სამი დღით ადრე.

მაძიებელს უფლება აქვს: ა)კონკურსის დაწყებამდე დარწმუნდეს ობიექტის რეალური მდგომარეობის შესაბამისობაში საინფორმაციო ბიულეტენში მოცემულ ინფორმაციასთან; ბ) მონაწილეობა მიიღოს კონკურსში დამოუკიდებლად ან მათი რწმუნებული პირების მეშვეობით; გ) საჭიროების შემთხვევაში, შეიძინოს საინფორმაციო ბიულეტენის

ასლები; დ) უარი თქვას კონკურსში მონაწილეობაზე მის დაწყებამდე ერთი დღით ადრე. ასეთ შემთხვევაში მას ბეს თანხა უბრუნდება.

კონკურსის მაძიებლები ვალდებული არიან დაიცვან დადგენილი წესები, ხოლო კონკურსის გამარჯვებული ვალდებულია ხელი მოაწეროს მისი შედეგების ოქმს. ინფორმაცია მაძიებლების შესახებ არ არის საჯარო.

კომიტეტი ან მისი სააგენტოები ვალდებული არიან: ა) უზრუნველყონ კონკურსის ჩატარება დადგენილი წესების შესაბამისად; ბ) საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნების მომენტიდან უზრუნველყონ კონკურსის მონაწილეებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ობიექტების დათვალიერების შესაძლებლობა; გ) არ გაახმაურონ მონაცემები კონკურსში მონაწილე პირებისა და ორგანიზაციების შესახებ; დ) აუცილებელი ანგარიშსწორებების გატარების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენიდან 20 დღის ვადაში, დადგენილი წესით, გააფორმოს იჯარის ხელშეკრულება ვაჭრობის გამარჯვებულთან.

კონვერტების გახნა და შემოთავაზებების გაცნობა ხდება საკონკურსო კომისიის სხდომაზე დათქმულ დროსა და საათზე. იმავდროულად მოწმდება ყველა ფორმალობის დაცვა, აუცილებელი მონაცემებისა და დოკუმენტების არსებობა.

კონვერტების გახსნისა და შემოთავაზებების გაცნობის პროცედურას შეიძლება დაესწრონ კონკურსის მონაწილეები ან მათი რწმუნებული წარმომადგენლები.

საკონკურსო კომისიის სხდომაზე კონკურსის ყველა მონაწილის დასწრებისას კომისიას უფლება აქვს მაძიებლებს, მათი თანხმობით, კონვერტების გაუხსნელად შესთავაზოს ღია ვაჭრობის ჩატარება.

საკონკურსო კომისიის სხდომაზე იხსნება ყველა კონვერტი მაძიებელთა შემოთავაზებებით. ბარათზე მითითებული

გამარჯვებულის დევიზის „გაშიფრვა“ ხდება იმ კონვერტის გახსნით, რომელზედაც მითითებულია იგივე „დევიზი“. დანარჩენი დოკუმენტებიანი კონვერტები არ იხსნება და გადაეცემა მფლობელებს. მათვე უბრუნდებათ შეტანილი ბეს თანხა.

კონკურსის გამარჯვებული ხდება მაძიებელი, რომელიც სთავაზობს უმაღლეს ფასს. იმ შემთხვევაში, როცა თანაბარი უმაღლესი ფასი შემოთავაზებულია რამდენიმე მაძიებლის მიერ, ტარდება განმეორებითი კონკურსი მათ შორის სპეციალური გამოცხადების გარეშე 7 დღემდე ვადაში.

თანაბარი ფასის განმეორების შემთხვევაში საკონკურსო კომისიას უფლება აქვს მხედველობაში მიიღოს მაძიებლის სხვა მონაცემები და წინადადებები, მათ შორის, ობიექტში ინვესტიციების მეტი თანხები.

საკონკურსო კომისიის შემაჯამებელი სხდომის ჩატარებისთანავე დგება ოქმი, რომელშიც მიეთითება: ა) საკონკურსო კომისიის შემადგენლობა; ბ) კონკურსის პირობები; გ) კონკურსის მონაწილეთა შემოთავაზებები; დ) მონაცემები კონკურსის გამარჯვებულზე; ე) კონკურსის პირობებით, არასაცხოვრებელი ფონდის იჯარის ხელშეკრულების პროექტი.

ოქმს ხელს აწერს საკონკურსო კომისიის ყველა წევრი და გამარჯვებული მაძიებელი და წარედგინება ქონების მართვის სააგენტოს. კონკურსის შედეგები ეცნობებათ დანარჩენ მაძიებლებს, რომელთაც შეუძლიათ შეტყობინების მიღებიდან 5 კალენდარული დღის განმავლობაში გააპროტესტონ იგი. საკონკურსო კომისიის შემაჯამებელი სხდომის ოქმი მტკიცდება ქონების მართვის დეპარტამენტის თავმჯდომარის ან მისი მოადგილის მიერ.

საკონკურსო კომისია კონკურსს არშემდგარად აცხადებს, თუ საკონკურსო კომისიაში შემოსულია ორ შემოთავაზებაზე ნაკლები.

პირმა, რომელმაც მიიღო არასაცხოვრებელი ფონდის ობიექტის იჯარის უფლება კონკურსით, 10 დღის ვადაში უნდა გადარიცხოს მის მიერ შემოთავაზებული თანხა და შეტანიდან 15 კალენდარული დღის განმავლობაში იღებს იჯარის უფლების დამადასტურებელ მოწმობას და ხელშეკრულებას.

15 დღის განმავლობაში ბეჭდვით ორგანოში ქვეყნდება ინფორმაცია კონკურსის შედეგების მიხედვით კონკურსის გამარჯვებულისა და იჯარით უძრავი ქონების ობიექტის გადაცემის პირობების შესახებ.

უძრავი ქონების ობიექტის იჯარის უფლებაზე აუქციონის საგანი არის ლოტი, რომელშიც მითითებულია:

ა) ობიექტის დახასიათება; ბ) უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების პირობები (ხელშეკრულების პროექტი); გ) ოფციონის საწყისი ფასი.

კონკურსის გამარჯვებულად ცხადდება პირი, რომელმაც ყველაზე მაღალი ფასი შესთავაზა საკონკურსო კომისიას ღია ვაჭრობაზე. იგი იღებს უფლებას დადოს იჯარის ხელშეკრულება უძრავი ქონების მოცემულ ობიექტზე.

8.10 იჯარა, როგორც საწარმოთა განსახელმწიფოებრიობისა და პრივატიზაციის ფორმა

ეკონომიკური რეფორმის პირველ ეტაპზე (1988-1992 წწ.) საიჯარო ურთიერთობები წარმოადგენდა არა მარტო სამეწარმეო საქმიანობის, არამედ სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზაციის უპირატეს ფორმასაც. იჯარა და პრივატიზაცია მჭიდროდაა დაკავშირებული ერთმანეთთან, მათი არსი ბევრ რამეში ემთხვევა ერთმანეთს.

საიჯარო ურთიერთობების თანმიმდევრულ განვითარებას კანონზომიერად თან ახლავს სამი ფუნდამენტური პროცესი: ა) საკუთრებაზე უფლებამოსილებათა დანაწილება, ე.ი.

საკუთრების ობიექტების ფლობის ფუნქცია გამოყოფა სარგებლობისა და მართვის ფუნქციებისაგან; ბ) კომერციალიზაცია, საწარმოების განსახელმწიფოებრიოება და პრივატიზაცია; გ) მესაკუთრის მუდმივი ცვლა.

იჯარის ძირითადი არსი მდგომარეობს, სახელდობრ, საკუთრების ერთი ფორმის მეორედ გარდაქმნაში. საიჯარო საქმიანობის პერიოდში საწარმოო ფონდების შექმნილმა ნამატმა, შესაძლოა მიიღოს განსხვავებული ორგანიზაციულ-სამეურნეო ფორმა, რომელთა შორის, საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლისას, ყველაზე მეტ დაინტერესებას იწვევს შემდეგი:

ა) საწარმოების პრივატიზაციის გაფართოება თვით იჯარის გავრცელების ხარჯზე; ბ) ყოველი მუშაკის მიერ საერთო წილობრივ ფონდში მისი შრომითი წვლილის შესაბამისად, ნამეტი ღირებულების ნაწილის აქციონირება და საწარმოს გარდაქმნა კოლექტიურ საწარმოდ იჯარით აღებული სახელმწიფო ქონების შრომითი კოლექტივების პერსონიფიცირებულ საკუთრებად ელასტიკური შეცვლის გზით; გ) იჯარით აღებული სახელმწიფო ქონების გამოსყიდვა ან მისი უსასყიდლოდ გადაცემა მოიჯარეებისთვის.

საბაზრო რეფორმების დასაწყისში, როდესაც პირველ პლანზე წამოწეული იყო წარმოების კომერციალიზაციის აუცილებლობა, გათვალისწინებული იყო სახელმწიფო საწარმოების იჯარით გადაცემა მათი შრომითი კოლექტივებისათვის – მოიჯარეთა ორგანიზაციებისათვის.

ამჟამად, იჯარით შეიძლება გაცემულ იქნას საწარმოები საკუთრების ნებისმიერი ფორმით, მათ შორის, კერძო, სახელმწიფო და მუნიციპალური. მოიჯარი შეიძლება იყოს როგორც იურიდიული, ასევე ფიზიკური პირიც, რომელიც ახორციელებს სამეწარმეო საქმიანობას.

საწარმოს იჯარას აქვს შემდეგი თავისებურებები: 1) იჯარის საგანი - მთლიანად საწარმო, როგორც სამეწარმეო

საქმიანობისათვის გამოყენებული ქონებრივი კომპლექსი; 2) იჯარის მიზანი - საწარმოს სამეურნეო და კომერციული ექსპლუატაციის გაგრძელება; 3) მოიჯარე გადასცემს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში:ყველა ძირითად ფონდს, მ.შ. მიწის ნაკვეთებს, შენობებს, ნაგებობებსა და დანადგარებს; ნედლეულის, საწვავის, მასალებისა და სხვა საბრუნავი საშუალებების მარაგებს ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებითა და ფარგლებში; მოიჯარის ხელში კანონიერ საფუძველზე არსებული მიწით, წყლით და ბუნებრივი რესურსებით, შენობებით, ნაგებობებით და დანადგარებით სარგებლობის უფლებებს; საწარმოს საქმიანობის ინდივიდუალობის დამადასტურებელ სპეციალურ ჩანიშვნებზე და სხვა განსაკუთრებულ უფლებებს; სახელშეკრულებო ვალდებულებებიდან გამომდინარე, მოთხოვნების უფლებებს და საწარმოს ვალებს, კრედიტორთა თანხმობით; 4) ლიცენზიის საფუძველზე მოიჯარეს მიერ მიღებული უფლება, რომელიც გარკვეული საქმიანობის ნებას იძლევა, არ გადაეცემა მოიჯარს. უფრო მეტიც, თუ იჯარით გადასაცემი საწარმოს შემადგენლობაში შეტანილია ვალდებულებები, რომელთა შესრულება მოიჯარის მიერ შეუძლებელია ლიცენზიის უქონლობის გამო, მოიჯარე არ თავისუფლდება კრედიტორების წინაშე ამ ვალდებულებისაგან; 5) თუ საწარმოს იჯარით გადაცემის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მოიჯარს უფლება აქვს მოიჯარის თანხმობის გარეშე გაყიდოს, გასცეს დროებით სარგებლობაში, გაასესხოს იჯარით მიღებული საწარმოს შემადგენლობაში შემავალი მატერიალური ფასეულობა, გასცეს იგი სუბიჯარით და გადასცეს იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მისი უფლებები და ვალდებულებები სხვა პირზე იმ პირობით, რომ იგი არ გამოიწვევს საწარმოს ღირებულების შემცირებას და არ არღვევს საწარმოს იჯარის ხელშეკრულების სხვა

დებულებებს, მითითებული წესი არ გამოიყენება მიწასა და სხვა ბუნებრივ რესურსებთან მიმართებით, აგრეთვე სხვა, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში; 6) მოიჯარეს მეიჯარეს თანხმობის გარეშე შეუძლია ცვლილებები შეიტანოს იჯარით აღებულ ქონებრივ კომპლექსში, მოახდინოს მისი რეკონსტრუქცია, გაფართოება, ტექნიკური გადაიარაღება, რაც გაადიდებს მის ღირებულებას, თუკი ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული; 7) საწარმოს მოიჯარს უფლება აქვს აინაზღაუროს იჯარით აღებული ქონების განუყოფელი გაუმჯობესების საფასური ამგვარ გაუმჯობესებაზე მოიჯარის ნებართვის გარეშე, თუკი საწარმოს იჯარის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული;

მოიჯარე სასამართლოს მიერ შეიძლება განთავისუფლდეს მოიჯარისათვის ამგვარი გაუმჯობესების საფასურის გადახდისაგან, თუ დაამტკიცებს, რომ მოიჯარის ხარჯები ამ გაუმჯობესებაზე ზრდის იჯარით აღებული ქონების ღირებულებას, მისი ხარისხის და საექსპლუატაციო თვისებების გაუმჯობესების არათანაბარზომიერია ან ამგვარი გაუმჯობესების განხორციელებისას დარღვეულ იქნა კეთილსინდისიერებისა და გონივრულობის პრინციპები.

კრედიტორების უფლებებისა და ინტერესების დაცვის მიზნით, მოიჯარემ წერილობით უნდა შეატყობინოს მათ საწარმოს იჯარით მოსალოდნელი გადაცემის შესახებ.

კრედიტორს, რომელმაც წერილობით არ შეატყობინა მოიჯარეს ვალის გადაცემაზე თავისი თანხმობის შესახებ, შეუძლია საწარმოს იჯარით გადაცემის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან სამი თვის განმავლობაში მოითხოვოს ვალდებულებების შეწყვეტა ან ვადამდელი შესრულება და მოყენებული ზარალის ანაზღაურება.

კრედიტორს, რომლისთვისაც არ შეუტყობინებიათ საწარმოს იჯარით გადაცემის შესახებ, შეუძლია წარადგინოს სარჩელი

ვალდებულებების შესრულების ან შეწყვეტისა და ზარალის ანაზღაურების მოთხოვნით ერთი წლის განმავლობაში იმ დღიდან, როდესაც მან გაიგო ან უნდა გაეგო გადაცემის ფაქტის შესახებ.

იჯარით საწარმოს გადაცემის შემდეგ მოიჯარე და მოიჯარი სოლიდარულად პასუხისმგებელნი არიან გადაცემული საწარმოს შემადგენლობაში შესულ ვალებზე, რომლებიც დაეკისრა მოიჯარს კრედიტორის თანხმობის გარეშე.

საწარმოს მოიჯარე ვალდებულია საწარმოს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში შეინარჩუნოს საწარმო ჯეროვან ტექნიკურ მდგომარეობაში, მ.შ. განახორციელოს მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი.

მოიჯარეს ეკისრება იჯარით მიღებული საწარმოს ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ხარჯები, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, აგრეთვე, იჯარით აღებული საწარმოს დაზღვევის გადასახდელების გადახდა.

საწარმოს იჯარის ხელშეკრულება იდება წერილობითი ფორმით, ერთი დოკუმენტის შედგენის გზით და ძალაში შედის სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ.

საწარმო მოიჯარეს გადაეცემა გადაცემის აქტით, რომელიც დგება ინვენტარიზაციის შედეგებისა და ბალანსში ასახული მონაცემების საფუძველზე. აქტში ჩამოთვლილი უნდა იყოს საწარმოს შემადგენლობაში შემავალი და იჯარით გადაცემული ყველა ობიექტი, მიეთითება მათი საბალანსო ღირებულება. გარდა ამისა, აუცილებელია ჩამოითვალოს მეიჯარეს კუთვნილი და მეიჯარისათვის ხელშეკრულებებით გადასაცემი უფლებები და მოვალეობები. გადაცემის აქტს ხელს აწერენ გადამცემი და მიმღები მხარეები - მოიჯარე და მეიჯარე. იჯარით გადასაცემად საწარმოს მომზადების ვალდებულება, გადაცემის აქტის შედგენის ჩათვლით და ხელმოსაწერად წარდგენა ეკისრება

მოიჯარეს. მასვე ეკისრება ამასთან დაკავშირებული ხარჯებიც, თუ მხარეები არ შეთანხმდებიან გადაცემის სხვაგვარ წესსა და შესაბამისი დანახარჯების გადანაწილებაზე.

იჯარით საწარმოს გადაცემისას, მეიჯარის უფლებები და მოვალეობები მისი მუშაკების მიმართ გადადის მოიჯარეზე იმ წესით, რომელიც დადგენილია იურიდიული პირის რეორგანიზაციის შემთხვევაში ამგვარი უფლებებისა და მოვალეობების გადაცემისათვის.

საწარმოს იჯარით გადაცემის სოციალურ ნორმებთან ერთად გამოიყენება ტექნიკური და ორგანიზაციული დებულებანი, რომლებიც არეგულირებენ შენობებისა და ნაგებობების იჯარას.

ქონების დაბრუნება წარმოებს აქტით, რომელსაც ორივე მხარე აწერს ხელს. დასაბრუნებელი საწარმოს მომზადება მოიჯარესათვის გადასაცემად გადაცემის აქტის შედგენისა და ხელმოსაწერად წარდგენის ჩათვლით, ეკისრება მოიჯარეს და ხორციელდება მისი ხარჯით, თუ ხელშეკრულებით სხვა პირობები არ არის გათვალისწინებული.

საწარმოს დაბრუნებისას უნდა დარეგულირდეს ურთიერთობანი კრედიტორებთან და მოიჯარისაგან მოიჯარეზე ვალების გადაკისრების საკითხი.

8.11. იჯარით გაცემული საწარმოს გამოსყიდვა

იჯარა, როგორც ცნობილია, პირდაპირ არ ცვლის საკუთრების ფორმას, მაგრამ წინასწარ განსაზღვრავს საიჯარო შემოსავლის განაწილებას მოხმარებისა და განაწილების ფონდებად. ქმნის აუცილებელ წანამძღვრებს საერთო წილობრივ, სააქციო, ერთობლივ და კერძო საკუთრებად მისი შემდგომი ტრანსფორმაციისათვის. საიჯარო საწარმოს სარგებლობით მიღებული შემოსავლები მოიჯარეების

საკუთრებას წარმოადგენს. ამიტომ, იჯარის პერიოდში შექმნილი საწარმოო ფონდების ნამატის ფუნქციონირებამ შეიძლება მიიღოს განსხვავებული იურიდიული და ეკონომიკური ფორმები, რომელთა შორის ყველაზე საინტერესოა ორი: საიჯარო საქმიანობის პროცესში ან მეტი ღირებულების გადაქცევა საკუთრების სააქციო ფორმად და პირადი შრომითი წვლილის შესაბამისად ყოველი მომუშავის წილის განსაზღვრა; საიჯარო საწარმოს გადაქცევა მშრომელთა კოლექტიურ საკუთრებად იჯარით აღებული სახელმწიფო ქონების შრომითი კოლექტივის ახლად შექმნილი საკუთრებით ჩანაცვლების, იჯარით აღებული ქონების გამოსყიდვის ან საიჯარო კოლექტივებისათვის საწარმოთა უსასყიდლოდ გადაცემის გზით.

იჯარის თანმიმდევრული განვითარება მჭიდროდაა დაკავშირებული საკუთრების თანდათანობით აქციონირებასთან, როგორც მისი პრივატიზაციის კონკრეტულ მექანიზმთან და საკუთრების ფორმის ცვლილებასთან, ასევე სახელმწიფო საწარმოების სააქციონერო საწარმოებად გარდაქმნასთან. საიჯარო შემოსავლის ნაწილის აქციებად გარდაქმნა წარმოადგენს სხვადასხვა სააქციო ფორმირებათა შექმნის ეკონომიკურ საფუძველს. საკუთრების სააქციო ფორმა თავისი ბუნებით წარმოადგენს ერთობლივ, საერთო და იჯარასთან შეხამებულს, იგი ჰარმონიულად ერწყმის ნებისმიერი წარმოების წესის ეკონომიკურ წყობას. უფრო მეტიც, სააქციო საზოგადოებების ფარგლებში ყალიბდება წარმოებრივი ურთიერთობები, რომლის დროსაც, ერთი მხრივ, უქმდება კაპიტალი, როგორც კერძო საკუთრება თვით კაპიტალიზმის ჩარჩოებშიც, იგი სცილდება მის ფარგლებს, ხოლო, მეორე მხრივ, – ერთგვარად აღდგება ინდივიდუალური საკუთრება ერთობლივ საკუთრებაში არსებულ წარმოების საშუალებებზე ყველა აქციონერის მიერ ერთად და იმავდროულად აქციათა პაკეტის შესაბამისად ცალ-ცალკე თითოეული მათგანის მიერ

მიღებული შემოსავლების კოლექტიური მითვისების გზით.

თუმცა, სააქციო საკუთრება განუყოფელია და ექვემდებარება განსაკუთრებულ ერთობლივ სარგებლობას, აქციათა პაკეტის შესაბამისად შემოსავლების ინდივიდუალური მითვისება, პრაქტიკულად, ნიშნავს წარმოების საშუალებებზე კერძო საკუთრების გაშუალებულ აღდგენას. იმდენად, რამდენადაც ყოველ თანამფლობელს შეუძლია ფასიანი ქაღალდების ბირჟაზე მათი კუთვნილი აქციების საკურსო ღირებულების შესაბამისად თავისი წილი გარდაქმნას პირად ფულად საკუთრებად, ამდენად, აქციათა მფლობელები, არსებითად, ერთსა და იმავე დროს წარმოადგენენ ქონებრივ მფლობელებსაც და დივიდენდების მიმღებებსაც.

მაგრამ ეს როდი ნიშნავს საწარმოს ქონების საკუთრებაში გადაცემას აქციების მეშვეობით. პირიქით, სააქციო ფორმით კერძო საკუთრება განზოგადდება და გარდაიქმნება საერთო საკუთრებად. აქციებისა და მათზე დივიდენდების ეკონომიკურ ბუნებას გააჩნია შრომითი საფუძველი. გარდა ამისა, საკუთრება აქციებზე სასურველი არ არის პირდაპირ გავაიგივოთ საწარმოს წარმოების საშუალებათა ნაწილზე საკუთრებასთან. აქციათა მფლობელს გააჩნია პირდაპირი უფლება არა მოქმედი სააქციო საზოგადოების ქონების ნაწილზე, არამედ მხოლოდ სამეურნეო საქმიანობიდან მიღებული მოგების ნაწილზე და საზოგადოების ლიკვიდაციის შემდეგ დარჩენილი ქონების წილზე. იგი ფლობს და დამოუკიდებლად განკარგავს მხოლოდ საკუთრივ აქციებს, საწარმოს ქონების ან მისი ნაწილის მართვა კი შესაძლებელია ყველა აქციონერის ერთობლივი გადაწყვეტილების შედეგად. ეს კი ნიშნავს, რომ სააქციო საკუთრება (აქციებზე საკუთრებისაგან განსხვავებით) წარმოადგენს ერთობლივ კოლექტიურ და არა კერძო საკუთრებას.

აქციონირების დეტალიზაციის გარეშე განვიხილოთ იჯარით აღებული საწარმოს გამოსყიდვის წესი, რომელიც

რეგულირდებოდა სახელმწიფო და მუნიციპალური ქონების პრივატიზაციის შესახებ სპეციალური კანონმდებლობით.

პრივატიზაციის თავისებურებათა შესაბამისად თავისი ქონების გამოსყიდვის უფლების მქონე ყველა საიჯარო საწარმო პირობითად შეიძლება გაერთიანდეს სამ ჯგუფში.

პირველ ჯგუფში იმყოფებიან საწარმოები, რომელთა იჯარის ხელშეკრულებაში კონკრეტულად აღწერილია ქონების გამოსყიდვის წესი (პირობები, ოდენობა, ვადები), მაგრამ იგი ჯერ კიდევ არაა გამოსყიდული სრულად; მეორეში - საწარმოები, რომელთა ქონების ღირებულება იჯარის ხელშეკრულების დადების დროისთვის შეადგენდა არა უმეტეს 1 მლნ. ლარს; მესამეში - საწარმოები, რომელთა ქონების ღირებულება იჯარის ხელშეკრულების დადების დროისათვის შეადგენდა 1 მლნ. ლარზე მეტს.

სახელმწიფო ქონების გამოსყიდვისა და წილობრივი საწარმოს შექმნის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შრომითი კოლექტივი ხმების ორი მესამედით. საერთო კრებაზე ირჩევენ რწმუნებულთა (დამფუძნებელ) საბჭოს, რომელიც შეიმუშავებს გამოსყიდვის ხელშეკრულებისა და შრომითი საწარმოს წესდების პროექტებს. გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში განისაზღვრება: გამოსასყიდი ქონების შემადგენლობა და ფულადი შეფასება, გამოსყიდვის ფორმები და წყაროები, გამოსყიდვაში მესამე პირების (კრედიტორების) მონაწილეობა, გამყიდველისა და მყიდველის პირობები და სხვა პირობები.

გამოსასყიდი ქონების შემადგენლობაში შედის იჯარაზე გადასვლამდე შექმნილი ძირითადი საწარმოო ფონდები და საბრუნავი საშუალებების ნაშთები, აგრეთვე მათი ნამატი სახელმწიფო საბიუჯეტო საშუალებების ან მოიჯარის ხარჯზე. იჯარით გადაცემული გამოსასყიდი ქონების ღირებულებაში არ შედის მოიჯარის მიერ საკუთარი საშუალებების ხარჯზე წარმოებული ქონების გამოყოფადი და გამოუყოფადი

გაუმჯობესებანი.

გამოსყიდვა შეიძლება განხორციელდეს საიჯარო ამხანაგობის ხელში არსებული ნებისმიერი საშუალებით, აგრეთვე ქონების სრულ საამორტიზაციო ვადაში მთელი კუთვნილი საიჯარო გადასახდელის შეტანით.

საიჯარო საწარმოების პრივატიზაციის მნიშვნელოვან თავისებურებას წარმოადგენს მათ საფუძველზე კერძო საკუთრების თავისებური სახის მუშაკთა წილობრივ საკუთრებაზე დაფუძნებული საწარმოების შექმნის შესაძლებლობა. საქმე ისაა, რომ საიჯარო საწარმოს ქონების ესა თუ ის ნაწილი და მთლიანი ქონებაც კი შეიძლება თანდათანობით თვით მუშაკთა საკუთრებად იქცეს. ამასთანავე, მსოფლიო გამოცდილება ადასტურებს, რომ ამგვარი საწარმოები საბაზრო პირობებში ცუდად როდი მუშაობენ, პირიქით, ბევრ შემთხვევაში, ტრადიციულ კერძო საკუთრებაში არსებულ საწარმოებზე უფრო ეფექტურადაც.

მუშაკთა წილობრივ საკუთრებაზე დაფუძნებული საწარმო თავისი ეკონომიკური და სამართლებრივი შინაარსით შეესაბამება სრულ ამხანაგობას - ამერიკელი მეცნიერისა და მეწარმის, კაპიტალისტური საწარმოების მუშაკთა მიერ გამოსყიდვის მოდელის ავტორის ლუის კელსოს ტერმინოლოგიით, - კოლექტიურ, სახალხო საწარმოს.

კოლექტიური საწარმო – ეს არის დამოუკიდებელი მეურნეობა, რომელშიც მთელი ქონება ეკუთვნის ყველა და თითოეულ მუშაკს ცალ-ცალკე მისი შრომითი წვლილის შესაბამისად. ამგვარი მეურნეობის ეკონომიკურ საფუძველს წარმოადგენს შრომითი, კოლექტიურ-კერძო საკუთრება. სახელდობრ, სწორედ ამაშია მისი განსხვავება მეურნეობრიობის სხვა ფორმებისაგან. მთელი საკუთარი ქონება ხომ პროპორციულად ნაწილდება მუშაკებს შორის იმ შემოსავლების შესაბამისად, რომელსაც ღებულობენ კოლექტიურ საწარმოში

მუშაობის მთელი დროის მანძილზე. ეს თანხა შეიტანება მუშაკის პირად ანგარიშზე და სპეციალურ წიგნაკში, რომელიც გადაეცემა მას ხელში.

მთელი წლის მანძილზე დამატებითი შემოსავლების ოდენობა მუშაკებს ერიცხებათ კოლექტივის საერთო ქონებაში მათი ინდივიდუალური წილის პროპორციულად. ყოველი მუშაკი იღებს უფლებას ზედმეტ პროდუქტზე თავისი წილის მიხედვით კანონით საყოველთაოდ მიღებული გადასახადის გამოკლებით. იგი საწარმოს რეალურ პატრონად იქცევა. ამ დროს დანახარჯები, მაგალითად, თანამედროვე ტექნიკის შესაძენად, მას არ ეკარგება, უბრუნდება მოგებასთან ერთად. ამიტომ მთელი კოლექტივი და თითოეული მუშაკი პირდაპირ დაინტერესებულია წარმოების განვითარებით, სამეცნიერო-ტექნიკური პროგრესის დაჩქარებით. ეს კი მთლიანად შეესაბამება არა მარტო პირად, არამედ საზოგადოებრივ ინტერესებსაც. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ სააქციო საზოგადოებისაგან განსხვავებით, კოლექტიურ საწარმოში მთელი მოგება რჩება მუშაკების განკარგულებაში, რადგანაც საჭირო არაა დივიდენდების გადახდა აქციათა გარეშე მფლობელებისათვის. კოლექტიური საწარმოები, ამასთანავე, უზრუნველყოფენ საბაზრო ეკონომიკისაკენ ეფექტურ პრომოუშენს.

საკუთრებრივი ურთიერთობების კოლექტიურ-ინდივიდუალურ ვარიანტს გააჩნია სხვა უპირატესობებიც. მას უნარჩუნდება ძირითადად საწარმოში წარმოების, განაწილების, შრომის კოოპერაციის კონცენტრაციის მიღწეული დონე. იმავდროულად, იმის წყალობით, რომ საერთო საკუთრება ხდება რაოდენობრივად განსაზღვრული პერსონალური წილების ჯამი, არსებითად მყარდება თითოეული მუშაკის, როგორც მესაკუთრის, მდგომარეობა, ფართოვდება მისი უფლებები წარმოების მართვასა და ცოცხალი და წარსული განივთებული

შრომის დანახარჯებით ერთობლივად მიღებული შემოსავლების მითვისებაში.

წილობრივი საწარმო ფუნქციონირებს თვითმმართველობის პრინციპებზე: მმართველობის უმაღლესი ორგანოა – მესაკუთრეთა საერთო კრება (კონფერენცია), ამასთანავე, საწარმოს ერთობლივ საკუთრებაში წვლილის ოდენობისაგან დამოუკიდებლად თითოეული მუშაკი მონაწილეობს მის მართვაში პრინციპით: „ერთი ადამიანი - ერთი ხმა“.

საიჯარო ხელშეკრულებების მიხედვით სახელმწიფო საწარმოების ქონების გამოსყიდვა ან გამოსყიდვის უფლების გარეშე ხორციელდება დამფუძნებელთა კრების (ქონების მართვის კომიტეტი და საწარმოს კაპიტალში წილის მქონე პირები) გადაწყვეტილებით, საიჯარო საწარმოს ღია სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის გზით. სახელმწიფო (მუნიციპალურ) საკუთრებაში არსებული აქციები რეალიზდება აუქციონებსა და კონკურსებზე და შეიძინება მოიჯარეების მიერ საერთო საფუძველზე.

ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების საიჯარო საწარმოების ქვედანაყოფების შრომითი კოლექტივის წევრებს უფლება აქვთ დააფუძნონ ამხანაგობა ან სააქციო საზოგადოება და გამოისყიდონ საწარმოს იჯარით აღებული ქონების წილი საიჯარო საწარმოს სამუშაოთა (მომსახურების) საერთო მოცულობაში ქვედანაყოფის წილის პროპორციულად იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საწარმოს ღირებულებიდან 30 %-ის გამოკლებით. მოიჯარი საწარმოს მთელი შრომითი კოლექტივის თანხმობა საჭირო არ არის.

შექმნილი ამხანაგობა და სააქციო საზოგადოება: ა) წარმოადგენს მოიჯარი საწარმოს სამართალმემკვიდრეს განაწილებითი ბალანსის შესაბამისად მისთვის გამოყოფილი ქონების წილის მიხედვით; ბ) ქმნის საწესდებო კაპიტალს

მოიჯარის ქონებრივი კომპლექსის კაპიტალში წილის ხარჯზე.

სახელმწიფო საწარმოს (ქვედანაყოფის) იჯარის საფუძველზე შექმნილ ამხანაგობას (სს) აქვს განსაკუთრებული უფლება საკუთრებაში შეიძინოს შენობები, ნაგებობები, არასაცხოვრებელი ფართი, რომლებითაც ისინი სარგებლობდნენ საწესდებო საქმიანობის პროცესში.

8.12. უძრავი ქონების ცალკეული სახეობების იჯარის თავისებურებები

იჯარის საგანი – უძრავი ქონების ობიექტების სხვადასხვა სახეები – არსებით გავლენას ახდენს მათი მფლობელების მიერ სხვა პირებისათვის დროებით სარგებლობაში მათი გადაცემის წესსა და პირობებზე. უძრავი ქონების ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე, იჯარას გააჩნია სპეციალური კანონმდებლობით განსაზღვრული უამრავი სპეციფიკური თავისებურება. მაგრამ, იჯარის არსიდან გამომდინარე პრინციპული დებულებები მოქმედებენ ყველგან. განვიხილოთ ისინი მოკლედ.

საცხოვრებელი სახლების (მათი კაპიტალურობის ჯგუფისგან დამოუკიდებლად) და საცხოვრებელი ფართის მუდმივი ცხოვრებისათვის ვარგისიანობის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება მათი ფიზიკური ცვეთა, საყრდენი კონტრუქციების დაზიანებები, დაგეგმვის და შიგა კეთილმოწყობის დონის ხარვეზები, ასევე სანიტარული მოთხოვნები.

მუდმივი ცხოვრებისათვის უვარგის საცხოვრებელ სახლებს განეკუთვნება: ა) ქვის სახლები 70 %-ზე მეტი ფიზიკური ცვეთის მაჩვენებლით; ბ) მანსარდები 65 %-ზე მეტი ფიზიკური ცვეთის მაჩვენებლით.

ფიზიკური ცვეთის მიუხედავად საცხოვრებლად უვარგის საცხოვრებელ სახლებს განეკუთვნება: ა) სამრეწველო საწარმოების, ტრანსპორტის, საინჟინრო ქსელების სანიტარულ-დაცვით, ხანძარ და ფეთქებადსაშიშ ზონებში, ასევე სანიტარული ნორმებითა და წესებით მშენებლობისათვის აკრძალული განსაკუთრებული პირობების მქონე ზონებში განთავსებული სახლები; ბ) საცხოვრებელი სახლები, რომლებიც განთავსებულია ქვანახშირის ქანების, ფიქლიანი მალაროების ნაყარის და გამამდიდრებელი ფაბრიკების საშიშ ზონებში; მეწყერსაშიშ, ზვავსაშიშ ზონებში, რომლებმაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას შენობების მშენებლობასა და ექსპლუატაციას; ტერიტორიებზე, რომლებიც ყოველწლიურად იტბორება წყალდიდობისას მონადენი წყლით; გ) მიწისძვრის, ჭარბი ნალექის, არათანაბარი ნალექის და ა.შ. შედეგად დაზიანებული საცხოვრებელი სახლები, თუკი შეუძლებელია ამ დაზიანებების აღმოფხვრა. მშენებლობისა და ექსპლუატაციის განსაკუთრებული პირობების მქონე საცხოვრებელი სახლებში სანიტარული ნორმებისა და წესების დაცვის უზრუნველყოფა; დ) ბარაკები - დროებით საცხოვრებლად გამიზნული საერთო სამზარეულოსა და სანიტარული კვანძის მქონე ერთი ან ორსართულიანი საცხოვრებლები (როგორც წესი, ეს არის ხის ნაგებობები, რომელთა მომსახურების ვადა 10-12 წელია). ამგვარი ტიპის ნაგებობები, რომლის დაგეგმარებამ რეკონსტრუქცია განიცადა და ვარგისი გახდა ოჯახების ჩასასახლებლად, ასევე ასაწყობი საცხოვრებელი სახლები და კარკასულ-ჩასასხმელი კონსტრუქციები განეკუთვნება ნაკლებღირებულ, მაგრამ საცხოვრებელ ფონდს. ამ უკანასკნელთა გამოუსადეგრობა დგინდება საერთო წესით; ე) საყრდენი სამშენებლო კონსტრუქციების მაქსიმალური ფიზიკური ცვეთის (დეფორმაციები, დაზიანებები, სიმტკიცის დაქვეითება) ან შენობის საძირკვლის დეფორმაციის შედეგად

ავარიულ მდგომარეობაში მყოფი სახლები; ვ) ავარიის, ხანძრის, სტიქიური უბედურების შემდეგ დარჩენილი ნაგებობები, თუ ტექნიკურად შეუძლებელია აღდგენითი სამუშაოების ჩატარება მათზე ან მიზანშეუწონელია ეკონომიკური თვალსაზრისით; ზ) საცხოვრებელი სახლები, რომელთა ტექნიკური ექსპლუატაცია შეუძლებელია;

მუდმივი ცხოვრებისათვის უვარგის საცხოვრებელ ბინებს განეკუთვნება: ა) საცხოვრებელი ბინები საცხოვრებლად უვარგისად აღიარებულ საცხოვრებელ სახლებში; ბ) საცხოვრებელი ბინები საცხოვრებელ სახლებში, სადაც მდებარეობს საწარმოები, დაწესებულებები და მოწყობილობა, რომელთა ექსპლუატაცია აკრძალულია სანიტარული ნორმებითა და წესებით, რადგან წარმოქმნის საცხოვრებელ ბინებში ნორმაზე მეტ ვიბრაციას, ხმაურს, ასევე ტერიტორიის ან განსახლებულ ტერიტორიაზე ჰაერის დაბინძურებას ან ხანძრის საფრთხის წარმოქმნას, მ.შ. იმ შემთხვევაში თუ მითითებული წარმოების შენობიდან გაყვანა შეუძლებელია; გ) საცხოვრებელი ბინები დაგეგმარების დეფექტებით; დ) საცხოვრებელი ბინები, რომელთა სანიტარულ-ჰიგიენური პირობები არ პასუხობს დადგენილ მაჩვენებლებს;

ავარიულ მდგომარეობაში მყოფი საცხოვრებელი ბინები, – ცალობითი სამშენებლო კონსტრუქციების ჩამონგრევის საფრთხით (ფილები, სვეტები, პანელები და ა.შ.)

ინდივიდუალური წესით განისაზღვრება, ვარგისია თუ არა მუდმივად საცხოვრებლად საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც საცხოვრებელი ბინების ნაწილი უკვე უვარგისია მუდმივად საცხოვრებლად. ამასთან, გასათვალისწინებელია სრულფასოვანი და არასრულფასოვანი ფართობის სიდიდე და ხასიათი, კონსტრუქციებისა და, მთლიანად, სახლის ფიზიკური ცვეთა, დანახარჯების სიდიდე შენობის მოდერნიზაციაზე, საცხოვრებლად ნორმალური პირობების უზრუნველყოფის

შესაძლებლობა და ა.შ. კონკრეტული ვალდებულებები.

1990-იან წლებში სოციალური ქირავნობის ხელშეკრულების დადებას წინ უსწრებდა ადმინისტრაციული ქმედებები: საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების საჭიროების მქონე მოქალაქეთა გამოვლენა და შემოწმება, რიგითი ნომრის მინიჭება, საცხოვრებლის გამოყოფა, ორდერების გაცემა, ჩასახლება და სხვ.

ხელშეკრულებები იდებოდა საბინაო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობის, პირობებითა და წესით. სოციალური ქირავნობისას საცხოვრებელი ფართი გადაეცემა მოქალაქეებს, რომლებიც დგანან საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მსურველთა აღრიცხვაზე ორდერის ან აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოს გადაწყვეტილებიდან ამონაწერის საფუძველზე რიგითობის პრინციპით. ორდერი შეიძლება გაიცეს მხოლოდ თავისუფალ საცხოვრებელ ბინაზე.

იგი გაიცემოდა უშუალოდ მოქალაქეზე, რომელსაც ეძლევა საცხოვრებელი ბინა ან, გამონაკლის შემთხვევაში, დადგენილი წესით რწმუნებამინიჭებულ. მინდობილ პირზე. ორდერის მიღებისას წარმოდგენილი უნდა იყოს პასპორტები (დაბადების მოწმობები) ან სხვა, მათი შემცვლელი დოკუმენტები ოჯახის ყველა წევრზე, რომლებიც შეიყვანება ორდერში, ასევე, დადგენილი წესით დამოწმებული ოჯახის სრულწლოვანი წევრების წერილობითი თანხმობა გადაცემულ საცხოვრებელ ბინაში გადასვლასთან დაკავშირებით.

საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების საჭიროების მქონე მოქალაქეებად მიიჩნევიან: ა) ოჯახის ერთ წევრზე დადგენილ ნორმაზე ნაკლები უზრუნველყოფის მქონე მოქალაქეები; ბ) რამდენიმე ოჯახთან ერთად ბინებში მცხოვრები პირები, თუკი მათ შორისაა ავადმყოფები, ზოგიერთი ქრონიკული დაავადების მძიმე ფორმებით დაავადებული

ადამიანები, რომლებთანაც ერთ ბინაში ერთობლივი ცხოვრება შეუძლებელია; გ) მომიჯნავე არაიზოლირებულ ოთახებში, ასევე, ერთოთახიან ბინებში ორი და მეტი ოჯახის ცხოვრების შემთხვევაში, მიუხედავად დაკავებული ფართისა, მ.შ. ოჯახები, რომლებიც შედგებიან მშობლებისა და მათთან მუდმივად მცხოვრები და საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით დარეგისტრირებული სრულწლოვანი დაქორწინებული შვილებისაგან; დ) მუდმივად ცხოვრებისათვის უვარგისად აღიარებულ საცხოვრებელ ბინებში მცხოვრები პირები, მიუხედავად მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართის სიდიდისა; ე) საერთო საცხოვრებლებში მცხოვრები მოქალაქეები, გარდა სეზონური და დროებითი მუშახელისა, ვადიანი ხელშეკრულებით მომუშავე პირები, ასევე სწავლასთან დაკავშირებით ჩასახლებული პირები; ვ) ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ქვექირავნობის პირობებით სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საცხოვრებელი ფონდის სახლებში მცხოვრები ან სხვა საცხოვრებელი ფართის არმქონე, კერძო სახლებში მცხოვრები მოქალაქეები.

რეაბილიტაციის პროგრამა ითვალისწინებს მათი დამოუკიდებელი ცხოვრების შესაძლებლობას; ზ) მოქალაქეები, რომელთაც დაკარგეს ბინათსარგებლობის უფლება უკანონო განჩინების შედეგად, ადრე დაკავებული საცხოვრებელი ბინის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში; თ) მუდმივად საცხოვრებლად გამოუსადეგარ ბინებში მცხოვრები ოჯახები, თუკი ეს ფართი მათ მიერ დაკავებულია სოციალური ქირავნობის ხელშეკრულებით (ძველი თბილისის ახალი სიცოცხლე); ი) სახელმწიფო მოსამსახურეები, მოსამართლეები, პროკურატურისა და მოქალაქეთა სხვა კატეგორიები; კ) ქვეყანაში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი მოქალაქეთა სხვა კატეგორიები.

სურვილისამებრ, მოქალაქეთა აღნიშნულ კატეგორიებს

შეუძლიათ მიიღონ საცხოვრებელი ბინები კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულებებით ან შეიძინონ იგი საკუთრებაში სუბსიდიებისა და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი სხვა შეღავათების გამოყენებით.

დამქირავებლები შეიძლება იყვნენ მხოლოდ ფიზიკური პირები (მოქალაქეები), რომლებიც განეკუთვნებიან დადგენილი ჩამონათვალის შესაბამისად სოციალური სარგებლობის საცხოვრებელი ფონდიდან საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილების საჭიროების მქონე პირთა კატეგორიას.

ხელშეკრულებაში მითითებული უნდა იყვნენ მოქალაქეები, რომლებიც მუდმივად ცხოვრობენ საცხოვრებელ ბინაში დამქირავებელთან ერთად. მათ გააჩნიათ საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის თანაბარი უფლებები. ასეთ მოქალაქეებსა და დამქირავებლებს შორის ურთიერთობები რეგულირდება კანონით. დამქირავებელი პასუხისმგებელია გამქირავებლის წინაშე მასთან მუდმივად მცხოვრები მოქალაქეების ქმედებებზე, რომლებიც არღვევენ საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების პირობებს. ოჯახის სრულწლოვანი წევრები დამქირავებელთან ერთად სოლიდარულად პასუხს აგებენ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქონებრივ ვალდებულებებზე. ისინი წარმოადგენენ საცხოვრებელი ბინის თანადამქირავებლებს. დამქირავებლის ოჯახის წევრებად ითვლებიან: დამქირავებლის მეუღლე, მათი შვილები და მშობლები (შესაბამისი მუხლი). სხვა ნათესავები, კმაყოფაზე მყოფი შრომისუუნარო პირები, გამონაკლის შემთხვევებში კი სხვა პირებიც შეიძლება აღიარებულ იქნან დამქირავებლის ოჯახის წევრებად, თუკი ისინი ცხოვრობენ მასთან ერთად და გააჩნიათ საერთო მეურნეობა. თუკი ეს მოქალაქეები აღარ არიან დამქირავებლის ოჯახის წევრები, მაგრამ აგრძელებენ ცხოვრებას დაკავებულ ბინაში, მათ გააჩნიათ იგივე უფლებები და მოვალეობები, რაც დამქირავებელს და მისი ოჯახის წევრებს.

დამქირავებელი ვალდებულია: 1) გამოიყენოს საცხოვრებელი ფართი დანიშნულებისამებრ, მხოლოდ და მხოლოდ საცხოვრებლად და შეინარჩუნოს ბინა ტექნიკურად გამართულ და ჯეროვან სანიტარულ მდგომარეობაში. ბინაში გაუმართაობის აღმოჩენისთანავე დაუყოვნებლივ მიიღოს ზომები მათ აღმოსაფხვრელად, აუცილებელ შემთხვევებში კი აცნობოს შესაბამის საავარიო სამსახურს; 2) მზრუნველობით მოეპყროს საცხოვრებელ სახლს, კეთილმოწყობის ობიექტებსა და მწვანე ნარგავებს; 3) სუფთად და წესრიგში იქონიოს საცხოვრებელი ბინა და დამხმარე სათავსები, აივნები და ლოჯები, დაიცვას სისუფთავე და წესრიგი სადარბაზოებში, ლიფტის კაბინაში, კიბის უჯრედებზე და საერთო სარგებლობის სხვა ადგილებში, გაიტანოს ნაგავი, კვებისა და საყოფაცხოვრებო ნარჩენები საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის მიერ განსაზღვრულ სპეციალურ ადგილებში. არ დაუშვას სანიტარულ კვანძში ნაგვისა და ნარჩენების ჩაყრა; 4) დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების წესები ღუმელებისა და სამზარეულო ბუხრების ანთებისას, ელექტრო-, გაზისა და სხვა მოწყობილობებით სარგებლობისას, არ დაუშვას თვითნაკეთი დამცველების დაყენება, დერეფნების, გასასვლელების, კიბის უჯრედების, სათადარიგო გასასვლელების ჩახერგვა, შეასრულოს ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების სხვა მოთხოვნები; 5) ეკონომიურად ხარჯოს წყალი, გაზი, ელექტრო- და თბოენერგია; 6) დროულად, მაგრამ არანაკლებ ერთჯერ 5 წელიწადში აწარმოოს დაკავებული საცხოვრებელი ფართისა და საერთო სარგებლობის ადგილების მიმდინარე რემონტი. დამქირავებლის მიერ საკუთარი ხარჯებით შესასრულებელ მიმდინარე სამუშაოებს განეკუთვნება: შეთეთრება, შეღებვა და კედლების, ჭერის კარების გაწებვა; იატაკის, ფანჯრის რაფების, ფანჯრის ალათების შიგნიდან შეღებვა, რადიატორების შეღებვა; ფანჯრებისა და კარების მოწყობილობათა გამოცვლა,

შიგა ელექტროგაყვანილობის რემონტი. თუკი მითითებული სამუშაოების შესრულება გამოწვეულია საცხოვრებელი სახლის ცალკეული კონსტრუქციული ელემენტების ან მოწყობილობის გაუმართაობით, ან დაკავშირებულია საცხოვრებელი სახლის კაპიტალურ რემონტთან, მაშინ ამ სამუშაოებს აწარმოებს გამქირავებელი; 7) საკუთარი ხარჯით აღმოფხვრას საცხოვრებელი ბინის დაზიანებები, ასევე, აწარმოოს სანიტარულ-ტექნიკური ან სხვა მოწყობილობის რემონტი ან გამოცვლა, თუკი ეს დაზიანებები გამოწვეული იყო დამქირავებლის ან მასთან მცხოვრები პირების მიერ; 8) არ მოახდინოს საცხოვრებელი ბინისა და დამხმარე სათავსების გადაწყობა, ხელახალი დაგეგმვა, აივნებისა და ლოჯების გადაკეთება, დამატებითი სანიტარულ-ტექნიკური და სხვა მოწყობილობის გადაკეთება ან ხელახალი დაყენება შესაბამისი ნებართვის გარეშე, რაც გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ბინებით სარგებლობის, საცხოვრებელი სახლისა და მიმდებარე ტერიტორიის შენახვის წესებით; 9) ყოველთვიურად, მაგრამ არა უგვიანეს ბინაში ცხოვრების მომდევნო თვის დასაწყისში, გადაიხადოს ბინის ქირა, ასევე კომუნალური გადასახადები (წყალმომარაგება, გაზი, ელექტრო-თბოენერგია და სხვა მომსახურებები) დამტკიცებული ტარიფების შესაბამისად; 10) დაიცვას საერთო ცხოვრების წესები. ტელევიზორებით, რადიომიმღებებით, მაგნიტოფონებით და სხვა მოწყობილობებით სარგებლობა დასაშვებია მხოლოდ სმენადობის დაწევით იმ დონემდე, რომ სახლის მცხოვრებთ არ დაერღვეთ მყუდროება; 11) დაუშვას დაკავებულ საცხოვრებელ ბინაში საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის მუშაკები და სახლმმართველობის წარმომადგენლები საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური და სანიტარული მდგომარეობის, მასში მყოფი სანიტარულ-ტექნიკური და სხვა მოწყობილობების დასათვალიერებლად, ხოლო საბინაო-საექსპლუატაციო

ორგანიზაციის მუშაკები აუცილებელი სარემონტო სამუშაოების შესასრულებლად; 12) ყოველდღიურად დაალაგონ კიბის უჯრედები და დერეფნები საბინაო ტიპის ერთ- და ორსართულიან საცხოვრებელ სახლებში მცხოვრებთა მიერ დაწესებული გრაფიკის შესაბამისად, აღნიშნულ სახლში მცხოვრებთა რაოდენობის შესაბამისად; 13) საცხოვრებელი სახლის კაპიტალური რემონტის ჩატარებისას დროებით გადავიდეს დაკავებული ბინიდან (როცა შეუძლებელია რემონტის ჩატარება დამქირავებლის დროებით გასახლების გარეშე), ქირავნობის ხელშეკრულების გაუქმების გარეშე, გამქირავებლის მიერ შემოთავაზებულ სხვა ბინაში, რომელიც ასევე უნდა პასუხობდეს სანიტარულ და ტექნიკურ მოთხოვნებს; 14) საცხოვრებელი ფართიდან ოჯახთან ერთად სხვა მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე გადასვლისას, გაათავისუფლოს და გამქირავებელს ჯეროვან მდგომარეობაში აქტით ჩააბაროს საცხოვრებელი ბინა და დამხმარე სათავსები, სანიტარულ-ტექნიკური და სხვა მოწყობილობა. დამქირავებლის მიერ შეუსრულებელი მიმდინარე რემონტი, ასევე არსებული გაუმართავობების აღმოფხვრა ფიქსირდება საცხოვრებელი ბინის ჩაბარების აქტში. ამ შემთხვევაში მითითებული რემონტის საფასური და დაზიანებათა აღმოფხვრის ხარჯებს ანაზღაურებს დამქირავებელი.

გამქირავებელი ვალდებულია: 1) გადასცეს დამქირავებელს საცხოვრებელი ბინა ჯეროვან მდგომარეობაში; 2) საცხოვრებელი ფონდის ექსპლუატაციისა და რემონტის წესებისა და ნორმების შესაბამისად სისტემატურად დაათვალიეროს საცხოვრებელი ბინები და გასწიოს სანიტარულ-ტექნიკური და იქ მოთავსებული სხვა მოწყობილობის პროფილაქტიკური მომსახურება:

დროულად აწარმოოს საცხოვრებელი სახლის რემონტი, უზრუნველყოს იქ არსებული სანიტარულ-ტექნიკური და სხვა

მოწყობილობების შეუფერხებელი მუშაობა;

დროულად ჩაატაროს დამქირავებლის ბინაში აუცილებელი კაპიტალური რემონტი, შეცვალოს ნორმალური ცვეთის გამო სახლის ძირითადი კონსტრუქციები, კარები, ფანჯრის ალათები, იატაკი, გადააწყოს ცენტრალური გათბობა, გაარემონტოს სანიტარულ-ტექნიკური და სხვა მოწყობილობა;

ჩაატაროს დამქირავებლის საცხოვრებელი ბინის შიდასაბინაო მიმდინარე რემონტი იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი რემონტი დაკავშირებულია საცხოვრებელი სახლის ცალკეული კონსტრუქციული ელემენტების ან მასში არსებული მოწყობილობის გაუმართაობის ლიკვიდაციასთან, ან კაპიტალური რემონტის ჩატარებასთან;

შეაკეთოს სანიტარულ-ტექნიკური და სხვა მოწყობილობების დაზიანებები დამქირავებლის ბინაში დამქირავებლის განცხადების მიღებიდან არა უგვიანეს სამი დღისა, ხოლო ავარიის შემთხვევაში - დაუყოვნებლივ;

ყოველდღიურად დაალაგოს სადარბაზოები, ვესტიბიულები, კიბის უჯრედები, ლიფტის კაბინები და საერთო სარგებლობის სხვა ადგილები (გარდა ბინის ტიპის ერთ ან ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლებისა), ასევე სახლის მიმდებარე ტერიტორია.

3) საცხოვრებელი სახლის კაპიტალური რემონტის ჩატარებისას (როცა რემონტის ჩატარება შეუძლებელია დამქირავებლის გამოსახლების გარეშე) დამქირავებელსა და მისი ოჯახის წევრებს, ქირავნობის ხელშეკრულების დაურღვევლად, შესთავაზოს ალტერნატიული ფართი, რომელიც პასუხობს სანიტარულ და ტექნიკურ მოთხოვნებს. დამქირავებლისა და მისი ოჯახის წევრების განსახლება ძველი საცხოვრებელი ადგილიდან ალტერნატიულ საცხოვრებელ ბინაში ხორციელდება გამქირავებლის საკუთარი ხარჯებით;

4) დროულად მოამზადოს საცხოვრებელი სახლები,

სანიტარულ-ტექნიკური და იქ მოთავსებული სხვა მოწყობილობა ზამთრის პირობებში ექსპლუატაციისათვის. გამქირავებელი პასუხს არ აგებს ხარვეზებზე ქირით გადაცემულ საცხოვრებელ ბინაში, რომელიც დათქმული იყო ქირავნობის ხელშეკრულების დადებისას ან წინასწარ იყო ცნობილი დამქირავებლისათვის, ან დამქირავებელს შეეძლო აღმოეჩინა საცხოვრებელი ბინის დათვალიერებისას, ხელშეკრულების დადებისას ან ბინის გადაცემისას.

გამქირავებელს არ შეუძლია შეცვალოს საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება დამქირავებლის და მისი ოჯახის წევრების თანხმობის გარეშე, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

თუკი ადრე დადებული ხელშეკრულებით, თავდაპირველი დამქირავებლის ნაცვლად აღიარებულია მისი ოჯახის სრულწლოვანი წევრი, გამქირავებელი მასთან დებს ქირავნობის ხელშეკრულებას. დამქირავებლისა და მისი ოჯახის წევრების მუდმივად საცხოვრებლად სხვაგან გადასვლისას ქირავნობის ხელშეკრულება გაუქმებულად ითვლება გამგზავრების დღიდან.

კომერციული ქირავნობისას დამქირავებლებს ეძლევათ:

ა) შეუზღუდავი ფართი; ბ) სახელშეკრულებო კომერციული საფასურით; გ) განსაზღვრული დროით და არა უვადოდ.

საბინაო ქირავნობის ორივე სახისათვის საერთო წესებთან ერთად დადგენილია კომერციული ქირავნობის წესები, რომელიც სოციალურ ქირავნობასთან მიმართებით გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული საბინაო კანონმდებლობით.

კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულებაში მიეთითება დამქირავებელთან მუდმივად მცხოვრები პირები, რომლებიც სოციალური ქირავნობისგან განსხვავებით, სავალდებულო არ არის იყვნენ დამქირავებლის ოჯახის წევრები.

მათ დამქირავებლის თანასწორი უფლებები გააჩნიათ

საცხოვრებელი ფართით სარგებლობაზე, თუმცა მესაკუთრის წინაშე მათ ქმედებებზე პასუხს აგებს დამქირავებელი. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ცნება „დამქირავებლის ოჯახის წევრი“ შეცვლილია ახალი ცნებით - „დამქირავებელთან ერთად საცხოვრებელ ბინაში მცხოვრები მოქალაქეები“. საბინაო კანონმდებლობისგან განსხვავებით, არ არის გათვალისწინებული დამქირავებლისა და მასთან ერთად მცხოვრები სრულწლოვანი პირების სოლიდარული პასუხისმგებლობა გამქირავებლის წინაშე. ხელშეკრულების პირობების დარღვევისას დადგენილია დამქირავებლის პერსონალური პასუხისმგებლობა მასთან მცხოვრები ყველა დანარჩენის ქმედებებზე.

საცხოვრებელ ბინაში მუდმივ საცხოვრებლად იმ პირების ჩასახლება, რომლებიც არ არიან მითითებული კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულებაში, დასაშვებია მხოლოდ გამქირავებლის, დამქირავებლისა და მასთან მუდმივად მცხოვრები მოქალაქეების თანხმობით და საცხოვრებელი ფართის ნორმის დაცვის პირობით. არასრულწლოვანი ბავშვების ჩასახლებისას ასეთი თანხმობა საჭირო არ არის.

კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულების ობიექტი შეიძლება იყოს არა მხოლოდ მუდმივი ცხოვრებისათვის ვარგისი იზოლირებული საცხოვრებელი ბინა ცალკე ბინის (ოთახის), არამედ საცხოვრებელი სახლის ან მისი ნაწილის სახით. ქირავნობის ხელშეკრულებით გადაცემული საცხოვრებელი ბინა თავისუფალი უნდა იყოს ნებისმიერი ვალდებულებისგან.

ფაქტობრივად, საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ხორციელდება შესაბამისი აქტის საფუძველზე.

ქირით საცხოვრებელი ბინის გადაცემა არ გულისხმობს მასზე საკუთრების უფლების გადაცემას. საკუთრების უფლების გადასვლა ქირავნობის ხელშეკრულებით დაკავებულ საცხოვრებელ ბინაზე არ წარმოადგენს საფუძველს საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეცვლის

ან გაუქმებისათვის. ამასთან, ახალი მესაკუთრე იკავებს გამქირავებლის ადგილს ადრე გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების მიხედვით.

საცხოვრებელი ბინის დამქირავებელი, კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულებით, შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი ფიზიკური პირი, რომელიც მუდმივად ცხოვრობს ქალაქში კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით.

ფიზიკური პირის გარდაცვალების, მისი ქმედუუნაროდ აღიარების, ასევე ქვეყნიდან ხანგრძლივად გასვლის შემთხვევაში მისი უფლება-მოვალეობები კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულებით გადადის ერთ-ერთ სრულწლოვან მოქალაქეზე, მათ შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე იმ პირობების დაცვით, რომ ისინი მუდმივად ცხოვრობდნენ დამქირავებელთან და მითითებული იყვნენ კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულებაში. კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულება მოქმედებს იგივე პირობებით. გამქირავებელს არა აქვს უფლება უარი უთხრას ასეთ მოქალაქეს სახელშეკრულებო ვალდებულებების მიღებაზე ხელშეკრულების მოქმედების დარჩენილი დროის განმავლობაში.

კომერციული ქირავნობის ხელშეკრულებაში დამქირავებელთან ერთად მცხოვრებ სრულწლოვან მოქალაქეებს შორის შეთანხმების არარსებობისას, საცხოვრებელ ბინაში მცხოვრები ყველა მოქალაქე ხდება თანადამქირავებელი.

საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება ძალაშია დამქირავებლის დროებით გასვლის შემთხვევაშიც. ამასთან, დამქირავებელი ან, მისი დავალებით უფლებამოსილი პირი, ვალდებულია შეიტანოს საცხოვრებელი ბინის ქირა, კომუნალური და სხვა გადასახდელები, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული მოქმედი კანონმდებლობის ნორმებით.

ქირით გადაცემული საცხოვრებელი ბინის განადგურების

რისკი ეკისრება გამქირავებელს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

გამქირავებელი ვალდებულია:

ა) ავარიის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ მიიღოს საჭირო ზომები მისი შედეგების ლიკვიდაციისათვის; ბ) იქონიოს საერთო სარგებლობის ადგილები, საინჟინრო მოწყობილობა და საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორია მოწესრიგებულ მდგომარეობაში და დამქირავებელი უზრუნველყოს აუცილებელი საბინაო-კომუნალური და სხვა მომსახურებით; გ) აწარმოოს საცხოვრებელი სახლის კაპიტალური რემონტი. კაპიტალური რემონტი უნდა ჩატარდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში, ხოლო თუ ის გამოწვეულია გადაუდებელი აუცილებლობით, - ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში; დ) შეატყობინოს დამქირავებელს დაგეგმილი კაპიტალური რემონტის შესახებ 3 თვით ადრე და, საჭიროების შემთხვევაში, რემონტის ჩატარების ვადით, უზრუნველყოს იგი სანიტარული და ტექნიკური ნორმების შესაბამისი ალტერნატიული საცხოვრებელი ბინით.

საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის გასვლისას დამქირავებელს გააჩნია ახალი ვადით ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლება.

საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არა უგვიანეს 3 თვისა გამქირავებელმა უნდა შესთავაზოს დამქირავებელს ხელშეკრულების დადება იგივე ან სხვა პირობებით, ან გააფრთხილოს იგი ხელშეკრულების გაგრძელებაზე უარის შესახებ იმ მიზეზით, რომ აღარ აპირებს არანაკლებ ერთი წლის განმავლობაში საცხოვრებელი ბინის ქირით გაცემას. თუ გამქირავებელმა არ შეასრულა ეს ვალდებულება, ხოლო დამქირავებელს უარი არ უთქვამს ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, ხელშეკრულება გაგრძელებულად ითვლება იგივე პირობებით და ვადით.

ხელშეკრულების პირობების შეთანხმებისას დამქირავებელს უფლება არა აქვს მოითხოვოს საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებით მასთან მუდმივად მცხოვრები პირების რიცხვის გადიდება.

თუ გამქირავებელმა უარი თქვა ხელშეკრულების გაგრძელებაზე იმ მიზეზით, რომ აღარ აპირებს ბინის გაქირავებას, მაგრამ, ამის მიუხედავად, გააფორმა ქირავნობის ხელშეკრულება სხვა პირთან, დამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს ასეთი ხელშეკრულების გაუქმება და/ან ხელშეკრულების განახლებაზე უარის გამო მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

საცხოვრებელი ბინის დამქირავებელს უფლება აქვს, მასთან მუდმივად მცხოვრები მოქალაქეების თანხმობით, ნებისმიერ დროს გააუქმოს ხელშეკრულება და ამის შესახებ წინასწარ აცნობოს გამქირავებელს 3 თვით ადრე. გამქირავებლის მოთხოვნით შეიძლება საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების გაუქმება სასამართლო წესით შემდეგ შემთხვევებში:

– თუ დამქირავებელი არ იხდის საცხოვრებელი ბინის ქირას 6 თვის განმავლობაში, თუ ხელშეკრულებით უფრო ხანგრძლივი ვადა არ არის გათვალისწინებული, ხოლო მოკლევადიანი ქირავნობისას, ორჯერ და მეტად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დროის გასვლისას ქირის საფასურის გადაუხდელობისას;

– დამქირავებლის ან მასთან მცხოვრები პირების მიერ საცხოვრებელი ბინის ნგრევის ან გაფუჭებისას.

სასამართლოს გადაწყვეტილებით დამქირავებელს შეიძლება მიეცეს არა უმეტეს ერთი წლის ვადა იმ დარღვევების გამოსასწორებლად, რაც საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნის საფუძველი გახდა. თუკი აღნიშნული ვადის გასვლამდე დამქირავებელი არ

გამოასწორებს დარღვევებს ან მიიღებს ყველა ზომას მათ გამოსასწორებლად, სასამართლო, გამქირავებლის განმეორებითი სარჩელის საფუძველზე, იღებს გადაწყვეტილებას ქირავნობის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ. ამასთან, დამქირავებლის თხოვნით, სასამართლოს შეუძლია აღნიშნული გადაწყვეტილების გადავადება არა უმეტეს ერთი წლის ვადით.

საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს სასამართლო წესით ხელშეკრულების მონაწილე ნებისმიერი მხარის მოთხოვნით, თუ:

ა) შენობა გამოუსადეგარი გახდა მუდმივად ცხოვრებისათვის, ასევე თუ იგი ავარიულ მდგომარეობაშია; ბ) საბინაო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

თუ საცხოვრებელი ფართის დამქირავებელი ან მასთან მცხოვრები მოქალაქე არადანიშნულებისამებრ იყენებს საცხოვრებელ ბინას ან სისტემატურად არღვევს მეზობლების უფლებებსა და ინტერესებს, გამქირავებელს შეუძლია გააფრთხილოს დამქირავებელი დარღვევების აღმოფხვრასთან დაკავშირებით. თუ დარღვევები კვლავ გრძელდება, გამქირავებელს უფლება აქვს სასამართლო წესით გააუქმოს საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება და გამოასახლოს იქ მცხოვრები ყველა პირი.

გამქირავებლის მიერ საცხოვრებელ ბინაში რემონტისა და სხვა სამუშაოების ჩატარების ვალდებულების დარღვევისას დამქირავებელს უფლება აქვს: ბ) მოითხოვოს საცხოვრებელ ფართზე საფასურის შემცირება გამქირავებლის მიერ ასეთი სამუშაოების ჩასატარებლად საჭირო ვადით; გ) საკუთარი ძალებით ჩაატაროს აღნიშნული სამუშაოები, ზარალის ანაზღაურება კი მოითხოვოს გამქირავებლისაგან; დ) მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ზარალის ანაზღაურება; ე) მოითხოვოს საცხოვრებელი ფართის გამოცვლა.

საცხოვრებელი ფართის ქვექირავნობის ხელშეკრულებით, დამქირავებელი, გამქირავებლის თანხმობით, გადასცემს ხელშეკრულების მოქმედების ვადით ფართის ნაწილს ან მთლიანად ბინას ქვედამქირავებელს. ქვედამქირავებელი არ იძენს საცხოვრებელი ბინით დამოუკიდებლად სარგებლობის უფლებას. საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებლის წინაშე პასუხისმგებელი კვლავ დამქირავებელია.

საცხოვრებელი ფართის ქვექირავნობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს სასყიდლით და ერთ ადამიანზე საცხოვრებელი ფართის ნორმის შესახებ კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით.

საცხოვრებელი ფართის ქვექირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ უნდა აღემატებოდეს საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადას. ამ უკანასკნელის ვადამდე გაუქმებისას მასთან ერთად უქმდება ქვექირავნობის ხელშეკრულება, რომელზედაც არ ვრცელდება წესები ახალი ვადით ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლების შესახებ.

იჯარა, ქირავნობისაგან განსხვავებით, არსებობა საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრესა და იურიდიულ პირს შორის, რომელსაც შეუძლია გამოიყენოს საცხოვრებელი ფართი მხოლოდ მოქალაქეთა ცხოვრებისათვის სუბიჯარის წესით (შესაბამისი მუხლი). პრაქტიკულად, ასეთი ურთიერთობები უმეტესწილად ასახავს არა იჯარას, არამედ ტრასტს - საცხოვრებელი ბინის რწმუნებით მართვას. იჯარის ხელშეკრულება იდება წერილობითი ფორმით მაქსიმუმ 5 წლის ვადით და ექვემდებარება სახელმწიფო რეგისტრაციას.

სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფონდის მოიჯარეა უფლებამოსილი აღმასრულებელი ორგანო.

საიჯარო ურთიერთობათა მხარეების უფლება-მოვალეობები დაახლოებით იგივეა, როგორც საცხოვრებელი

ფართის კომერციული ქირავნობისას. ამიტომაც მასზე აღარ შევჩერდებით. აღვნიშნავთ მხოლოდ იმას, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეიძლება ვადამდე გაუქმდეს მოიჯარის მოთხოვნით: ა) არადანიშნულებისამებრ საცხოვრებელი ფართის (მთლიანად ან მისი ნაწილის) გამოყენებისას; ბ) თუკი მოიჯარი ან სუბმოიჯარი, რომლის მოქმედებებზეც იგი აგებს პასუხს, განზრახ აფუჭებს ან გაუფრთხილებლობით ანგრევს საცხოვრებელ ბინას; გ) თუკი მოიჯარს არ გადაუხდია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახდელები 6 თვის განმავლობაში; დ) თუ მოიჯარი სისტემატურად არღვევს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს; ე) მოიჯარის საწარმოს ლიკვიდაციისას; ე) კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

მოიჯარის მოთხოვნით ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს: ა) თუ საცხოვრებელი ბინა გარემოებათა გამო, მაგრამ არა მოიჯარის მიზეზით, გამოუსადეგარი გახდება დანიშნულებით გამოსაყენებლად, მოიჯარე ვალდებულია სამი თვის განმავლობაში დადოს მოიჯართან იჯარის ხელშეკრულება სხვა საცხოვრებელ ფართზე ან, მოიჯარის სურვილის შემთხვევაში, გააუქმოს იჯარის ხელშეკრულება; ბ) თუკი მოიჯარე არ გადასცემს მოიჯარს საცხოვრებელ ბინას სარგებლობაში ან უქმნის მას ბარიერს ბინით სარგებლობაში.

8.13 მიწის ნაკვეთების იჯარა

მიწის გამოყენების ყველაზე გავრცელებულ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმად მრავალ ქვეყანაში მიჩნეულია იჯარა. ლონდონსა (ინგლისი) და სხვა სახელმწიფოთა დედაქალაქებში, იჯარა აღიარებულია მიწათსარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობების ძირითად ფორმად. მსოფლიოში მიწის იჯარასთან დაკავშირებული გარიგებები

რეგულირდება სამოქალაქო და სპეციალური კანონმდებლობით. ამიტომაც მიწის ნაკვეთების იჯარის ხელშეკრულებებს უძრავი ქონების ყველა ობიექტისათვის დამახასიათებელი საერთო ნიშნების გარდა ახასიათებს მთელი რიგი არსებითი განმასხვავებელი ნიშნები.

მიწის მოიჯარე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შეიძლება იყოს ნებისმიერი იურიდიული და ქმედუნარიანი ფიზიკური პირი, მ.შ. უცხოელი, ხოლო მეიჯარე – მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები (მოქალაქეები, იურიდიული პირები და სახელმწიფო და მუნიციპალური აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილი ორგანოები).

იჯარის საგანია შესაბამისი ფუნქციური დანიშნულების განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი. უძრავი ქონების სხვა სახეებისგან განსხვავებით. არის კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი თავისებურება: მიწის ნაკვეთი შეიძლება იყოს როგორც საიჯარო ურთიერთობების დამოუკიდებელი ობიექტი, ასევე მასზე განთავსებული და იჯარით გადაცემული შენობა-ნაგებობის კუთვნილი ნაწილი (შესაბამისი მუხლი). იჯარის ხელშეკრულების სპეციფიკა განისაზღვრება ასევე მიწების მიზნობრივი დანიშნულებით, ამა თუ იმ კატეგორიისადმი მისი მიკუთვნებით, რადგან მოიჯარი, ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა მოსარგებლე, უნდა იცავდეს სასოფლო-სამეურნეო, რეკრეაციული და გამაჯანსაღებელი დანიშნულების, სანიტარული და წყალდაცვითი ზონების მიწების, ტყეების, წყლების ექსპლუატაციის კანონით დადგენილ რეჟიმს. ქალაქად განთავსებული მიწები სამეწარმეო მიზნებისათვის გადაეცემა კონკურსის ან აუქციონის წესით. ხელშეკრულების ობიექტი შეიძლება იყოს არა მხოლოდ თავად მიწის ნაკვეთი, არამედ მისი იჯარის უფლებაც, ასევე მოქალაქეთა მიწის წილები (პაი). და ბოლოს, არის ზოგიერთი ნიუანსი საიჯარო ურთიერთობებში იმისდა მიხედვით, თუ ვის საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი

კერძო თუ სახელმწიფო (მუნიციპალურ) საკუთრებაში. მეორე შემთხვევაში ხელშეკრულება გარკვეულწილად ტიპიზებული, სტანდარტიზებული ხელშეკრულების სახით ფორმდება, რომელიც მტკიცდება ქვეყნის მთავრობის მიერ. მაგრამ, ნებისმიერ ვარიანტში, იჯარის ხელშეკრულება იდება წერილობითი ფორმით და რეგისტრირდება უძრავ ქონებაზე უფლებების ერთიან სახელმწიფო რეესტრში. გარიგება შემდგარია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების შემდეგ, რაზედაც დგება მხარეების მიერ ხელმოწერილი აქტი.

მიწის იჯარის ვადები, საერთო წესისამებრ, დგინდება მხარეთა შეთანხმებით მოკლევადიან და გრძელვადიან პერიოდებზე.

მოქმედი კანონმდებლობა გადასცემს მოიჯარს ფართო უფლებებს მიწაზე - თითქმის ისეთივეს, რაც გააჩნია მესაკუთრეს, კერძოდ, ეს უფლებებია:

ა)მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა, პროდუქციის მოყვანა, შემოსავლისა და სხვა სარგებლის მიღება; ბ) მეურნეობის დამოუკიდებლად გაძღოლის უფლება; გ) საცხოვრებელი, საწარმოო და სხვა ნაგებობების აშენება მესაკუთრის თანხმობით; დ) საყოველთაოდ გავრცელებული სასარგებლო წიაღისეულის - თიხის, ქვიშის, ხრეშის, ასევე ხემცენარეების და შეზღუდული წყლის ობიექტების გამოყენება; ე)მიწის ნაყოფიერების ასამაღლებლად სამელიორაციო და სხვა სამუშაოების ჩატარება; ვ) ტბორებისა და სხვა წყალსატევების მშენებლობა; ზ) მესაკუთრის თანხმობით სხვა პირისათვის დროებით სარგებლობაში მიწის ნაკვეთის გადაცემა; თ) იჯარის უფლების გირაოდ გადაცემა, იჯარის ხელშეკრულების გასხვისება შემძენზე გირაოთი უზრუნველყოფილი სავალო ვალდებულების გადაკისრებით, კრედიტორისა და მოიჯარისათვის აღნიშნულის თაობაზე წინასწარ შეტყობინებით; ი) სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ნაკვეთის

გამოსყიდვის შემთხვევაში კომპენსაციის მიღების უფლება ნიადაგის ნაყოფიერების ასამაღლებლად გაწეულ დანახარჯებზე და ზარალის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, გაშვებული სარგებლის ჩათვლით; კ) მიწის ნაკვეთის იჯარის უფლება-მოვალეობების სხვა პირისათვის გადაკისრება (ხელახალი ქირავნობა); ლ) სამეურნეო ამხანაგობებისა და საზოგადოებების საწესდებო კაპიტალში შენატანის სახით საიჯარო უფლებების შეტანა; მ) იჯარის ხელშეკრულების ახალი ვადით გაფორმების უპირატესი უფლება სხვა პირებთან შედარებით.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სხვა პირზე გადაცემისას მოიჯარის ყველა უფლება ნარჩუნდება ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე.

მიწის ნაკვეთის მოიჯარის ვალდებულებები პირობითად ორ ჯგუფად შეიძლება დავყოთ: ა) ხელშეკრულების შესრულების ვალდებულებები და ბ) მიწის კანონმდებლობით რეგულირებული მიწის გამოყენების ვალდებულებები. მიწის ნაკვეთის გამოყენებაში მოიჯარისა და მისი მესაკუთრის ვალდებულებები ერთი და იგივეა. მოიჯარე ვალდებულია: ა) ეფექტურად გამოიყენოს იჯარით მიღებული მიწის ნაკვეთი მიზნობრივი დანიშნულების შესაბამისად; ბ) არ დაუშვას თავისი სამეურნეო საქმიანობით ეკოლოგიური ვითარების გაუარესება იჯარით აღებულ ნაკვეთზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე; გ) განახორციელოს ღონისძიებათა კომპლექსი მიწის რაციონალურად გამოყენებისა და დაცვისათვის, წარმოების ბუნებადაცვითი ტექნოლოგიების დასანერგად, ეროზიის, გადახურების, დაჭაობებისა და დაბინძურებისაგან მიწის დასაცავად და სხვ.; დ) დაიცვას მიწის გამოყენების სპეციალური რეჟიმი; ე) არ დაარღვიოს სხვა მიწათმოსარგებლეებისა და ბუნებამოსარგებლეების უფლებები, ასევე წყლის, ტყისა და სხვა ბუნებრივი ობიექტებით სარგებლობის წესი; ვ) თავისი სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მიწის ხარისხისა და

ეკოლოგიური ვითარების გაუარესებასთან დაკავშირებით, გაშვებული სარგებლის ჩათვლით, სრულად აუნაზღაუროს ზარალი მოიჯარესა და მომიჯნავე მიწათმოსარგებლეებს; ზ) უზრუნველყოს მოიჯარე და სახელმწიფო კონტროლის ორგანოები თავისუფალი მისასვლელით მიწის ნაკვეთზე მისი გამოყენებისა და დაცვისათვის.

მიწის ნაკვეთების იჯარისას მოიჯარე ვალდებულია: ა) მიწის ნაკვეთით სარგებლობა დაიწყოს აღნიშნული ნაკვეთის საზღვრების ნატურით დადგენისა და იჯარის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გაცემის შემდეგ; ბ) შეასრულოს ობიექტის განთავსების ადგილის წინასწარი შეთანხმებისას დადგენილი ყველა პირობა; გ) არ დაუშვას მოქმედებები, რომლებიც გააუარესებს ნაკვეთის თვისებრივ მახასიათებლებს, ეკოლოგიურ ვითარებას იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე, ქალაქის ტერიტორიისა და გზების დაბინძურებას რესპუბლიკური და საქალაქო ნორმატიული დოკუმენტების შესაბამისად; დ) მოცემული ხელშეკრულების ვადის დასრულებისას გადასცეს ნაკვეთი მოიჯარეს იმ მდგომარეობით, როგორც იგი იყო გადაცემისას; ე) უზრუნველყოს მოიჯარე, სახელმწიფო კონტროლის ორგანოები თავისუფალი მისასვლელით ნაკვეთზე, ნაკვეთის სპეციალურად გამოყოფილ ადგილებზე, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, გადასასვლელით - გამოყოფილ გზებზე; ვ) საექსპლუატაციო სამსახურების მოთხოვნისამებრ შეასრულოს მიწისზედა და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, ნაგებობების, გზების, გასასვლელების და სხვ. ექსპლუატაციის პირობები, ხელი არ შეუშალოს მათ რემონტსა და მომსახურებას, მოახდინოს ნაყოფიერებადაქვეითებული მიწების რეკულტივაცია; ზ) საწარმოს, დაწესებულების, ორგანიზაციის გაუქმების, მოიჯარეს გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი სამართალმემკვიდრე (მემკვიდრე) ვალდებულია მეიჯარეს

წერილობით შეატყობინოს აღნიშნულის შესახებ, ასევე გაუგზავნოს განაცხადი ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი ახალი დოკუმენტების გაფორმება ან უარი განაცხადოს მასზე; თ) მისამართის ან სხვა რეკვიზიტების შეცვლისას ერთი კვირის ვადაში შეატყობინოს ამის შესახებ მოიჯარეს; ი) იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობის ან მისი ნაწილის სხვა იურიდიული ან ფიზიკური პირისათვის გადაცემის (მიყიდვის), ან სხვა იურიდიულ პირთან ერთად საწარმოს შექმნისას საწესდებო ფონდში წილის სახით აღნიშნული ქონებით სარგებლობისას, გარიგების განხორციელებამდე არა უგვიანეს 30 დღისა აცნობოს მოიჯარეს ამის შესახებ და იშუამდგომლოს მის წინაშე მიწაზე უფლების დამადასტურებელი ახალი დოკუმენტების შექმნასთან დაკავშირებით.

ხელშეკრულების პირობების თანახმად, მოიჯარეს ეკისრება შემდეგი ვალდებულებები:

ა) დროულად გადაიხადოს მიწის ნაკვეთით სარგებლობის საფასური; ბ) გამოიყენოს მიწები ხელშეკრულების შესაბამისად; გ) ააგოს შენობა-ნაგებობები მიწათმომწყობებთან, არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის, სახანძრო და წყალმომარაგების სამსახურებთან შეთანხმებით; დ) დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს და შესაბამის ორგანიზაციებს განსაკუთრებული შემთხვევებისა და გარემოებების შესახებ; ე) ხელშეკრულების ვადის გასვლისას დაუბრუნოს მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეს შეთანხმების ძალაში შესვლამდე არსებულ მდგომარეობაში; ვ) სხვა ვალდებულებები.

მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა) განახორციელოს კონტროლი მოიჯარის მიერ მიწის გამოყენებასა და დაცვაზე; ბ) მონაწილეობა მიიღოს მელიორირებული, რეკულტივირებული, გაუმჯობესებული მიწების, დამცავი ტყის საფარის, ანტიეროზიული და მიწის ნაკვეთზე აგებული სხვა ობიექტების ჩაბარებასა და

ექსპლუატაციაში; გ) აინაზღაუროს მოიჯარის სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მიწის ხარისხისა და ეკოლოგიური ვითარების გაუარესების გამო მიყენებული ზარალი; დ) მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებების შემთხვევაში მოიჯართან შეთანხმებით შეიტანოს საჭირო ცვლილებები და დაზუსტებები ხელშეკრულებაში; ე) შეაჩეროს მოქმედი ხელშეკრულების პირობების დარღვევით მოიჯარის მიერ წარმოებული სამუშაოები;

ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

1) მიწის არამიზნობრივად გამოყენებისას; 2) მიწის ნაკვეთის ისეთი ხერხებით გამოყენებისას, რაც გამოიწვევს ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნას, ეკოლოგიური ვითარების გაუარესებას; 3) ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში იჯარის საფასურის გადაუხდელობისას; 4) მოიჯარის გარდაცვალებისას.

მეიჯარეს ვალდებულებებია:

ა) მოიჯარისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემა მისი დანიშნულებისა და ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებულ ვადებსა და მდგომარეობაში; ბ) მოიჯარეს გაფრთხილება ნაკვეთზე მესამე პირთა უფლებების შესახებ; გ) მოიჯარეს სამეურნეო საქმიანობაში ჩაურევლობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება ხელშეკრულების პირობებს; დ) საჭირო მიწათმოწყობითი სამუშაოების შესრულების ხელშეწყობა; ე) იჯარის ვადის დასრულებამდე მოიჯარეს გარდაცვალების შემთხვევაში ხელშეკრულების ხელახლა გაფორმება მის ერთ-ერთ მემკვიდრესთან; ვ) იჯარის ვადის დასრულებისას მოიჯარეს მიერ მიწის ათვისებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების სრულად ან ნაწილობრივ ანაზღაურება;

მიწის წილის მესაკუთრეს უფლება აქვს გარიგებების სხვა

სახეებთან ერთად სასოფლო-სამეურნეო წარმოებისათვის მოკლევადიანი იჯარით გადასცეს იგი ფერმერებს და სხვა კომერციულ სასოფლო-სამეურნეო ორგანიზაციებს - სააქციო საზოგადოებებს, კოოპერატივებს და ა.შ. ამასთან, მოიჯარს უფლება აქვს მოიჯარის სახელით განახორციელოს მოქმედებები მიწის ნაკვეთის ნატურის გამოსაყოფად, რომლის სიდიდე შეესაბამება იჯარით აღებული მიწის წილის სიდიდეს. მოიჯარე აღიარებს, რომ გამოყოფილ ნაკვეთზე საერთო საკუთრების უფლება აქვს მოიჯარეს და საერთო საკუთრების სხვა მონაწილეებს და რომ მიწის წილი ამგვარ ნაკვეთზე შეიძლება შეიცვალოს ფართობისა და სხვა მახასიათებლების მიხედვით, მაგრამ, ამასთანავე, მისი სიდიდე უცვლელი უნდა დარჩეს.

მოიჯარს უფლება აქვს გამოიყენოს მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეესაბამება მის მიერ იჯარით აღებულ მიწის წილს, ოღონდ მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით და არ აქვს მითითებული ნაკვეთის ან მიწის წილის გაყიდვის, გირაოდ ჩადების ან სხვაგვარად გასხვისების უფლება. მოცემული ხელშეკრულების ძალადაკარგულად გამოცხადების შემდეგ მიწის წილთან და მის შესაბამის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ყველა უფლება გადადის მოიჯარეზე.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემა ხდებოდა 1996 წლის 28 ივნისის საქართველოს კანონით „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ". აღნიშნული კანონი ძალადაკარგულად გამოცხადდა 1997 წლის 25 ნოემბრიდან, როდესაც მიღებულ იქნა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსი. ამ კოდექსის მიღებიდან 1998 წლის 2 აგვისტომდე სასოფლო-სამეურნეო მიწების იჯარით გაცემა ხდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მეორე ნაწილის მეექვსე თავის „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა" შესაბამისად. 1998 წლის 2 აგვისტოს მიღებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის № 446 ბრძანებულება

„სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“. ამ ბრძანებულების შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან შექმნილი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიები. კომისიები იხილავდა განცხადებებს მიწების იჯარით გაცემის შესახებ. კომისიაზე საკითხის განხილვისა და საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში დგებოდა კომისიის ოქმი შესაბამისი ხელმოწერებით და ეს ოქმი ეგზავნებოდა რაიონის გამგეობას. რაიონის გამგეობა განიხილავდა კომისიის ოქმს და დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში თავის გადაწყვეტილებას უგზავნიდა რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს (ამჟამად ეს სამმართველოები ლიკვიდირებულია). მიწის მართვის სამმართველო გააფორმებდა საიჯარო ხელშეკრულებას. საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება ხდებოდა საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის 1998 წლის 20 აგვისტოს №2-372 ბრძანების შესაბამისად. საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ (ამისათვის არსებობდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ხელშეკრულების ტიპიური ფორმა, რომელიც დამტკიცებული იყო საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის მიერ) რაიონის გამგებელი ხელს მოაწერდა საიჯარო ხელშეკრულებას როგორც მეიჯარე და დაუსვამდა რაიონის გამგეობის ბეჭედს, რის შემდეგ შესაბამისი რაიონის მიწის მართვის სამმართველო თავისი ხელმოწერითა და ბეჭდით გაატარებდა რეგისტრაციაში. ხელშეკრულებას თან უნდა დართოდა შემდეგი დოკუმენტები:

იჯარით გაცემული ნაკვეთის (ნაკვეთების) გეგმა და ექსპლიკაცია;

იჯარის ობიექტების აღწერილობის ოქმი;

განსაკუთრებულ რეჟიმში გამოსაყენებელი საიჯარო მიწის ნაკვეთების აღწერილობა;

მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) იჯარით გაცემაზე ნებართვა;
მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) იჯარით გაცემაზე თანხმობა;
სხვა აუცილებელი დანართები (საჭიროების შემთხვევაში).

თავი IX. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მისი მართვა

9.1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მისი მართვა

1921 წელს საქართველოს დამოუკიდებლობის დაკარგვის შემდეგ, საბჭოთა ხელისუფლებამ მიწები ჩამოართვა მესაკუთრეებს ჩამორთმევა ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე. მოხდა მიწების ნაციონალიზაცია. კერძო საკუთრების პრაქტიკულად გაუქმება იყო საბჭოთა იდეოლოგიის დამკვიდრების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ქვაკუთხედი, რადგან იგი მნიშვნელოვანი ნაწილი იყო ადამიანის სხვა უფლებების, რაც ხელის შემშლელი იყო ტოტალიტარული სახელმწიფოს მშენებლობისთვის.

1992 წელს საბჭოთა კავშირიდან საქართველოს გამოსვლისა და დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტმა მიწის რეფორმის განხორციელების მიზნით მიიღო სამი დადგენილება: 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილება №48, 1992 წლის 6 თებერვლის დადგენილება №128 და 1992 წლის 10 მარტის დადგენილება №290. ეს სამი დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, შეიძლება ითქვას, ისტორიული და რევოლუციური დადგენილებებია. 1996 წლის 22 მარტს მიღებული იქნა საქართველოს კანონი: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ„. ამ ნორმატიული აქტებით საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნაწილზე გამოცხადდა კერძო საკუთრება. საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები გაიყო ორ ნაწილად: ერთი ნაწილი გადაეცა რეფორმის ფონდს და კომლებს (ოჯახებს) დაურიგდა უფასოდ კერძო

საკუთრებაში, ხოლო მიწის მეორე ნაწილი დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად და დაიწყო მისი იჯარით გაცემა.

9.2. საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს. სწორედ ამ მიზეზით საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად გარკვეული შეზღუდვები იყო დაწესებული 2012 წლის ივნისამდე(საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით შეტანილია ცვლილება) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების შეძენისაგან განსხვავებით. ასე მაგალითად, თუ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა შეუძლია ყველა ქმედუნარიან ფიზიკურ (მოქალაქეობის მიუხედავად) და იურიდიულ პირს, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება ჰქონდათ მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, იმის მიუხედავად, თუ ვინ არის მისი დამფუძნებელი (საქართველოს მოქალაქე, უცხო ქვეყნის მოქალაქე, თუ მოქალაქეობის არ მქონე პირი). რაც შეეხება უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, მათ საკუთრების უფლება კანონით განსაზღვრული დროით (6 თვე) ჰქონდათ მხოლოდ იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მათ მიიღეს მემკვიდრეობით და ასევე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც უცხოელი მართლზომიერად ფლობდა როგორც

საქართველოს მოქალაქე („სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი). ამ შემთხვევაში უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები ვალდებული არიან თავიანთ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები მათზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში გაასხვისონ საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე. კანონის ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს სასამართლო გადაწყვეტილებით და სათანადო კომპენსაციით სახელმწიფოს სასარგებლოდ ჩამოერთმევათ მათ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამ დროს გამოიყენება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმები.

9.3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია დღესაც აქტუალური თემაა. პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება შესაბამისი სასყიდლის გადახდით აუქციონისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით. თავის მხრივ პირდაპირი მიყიდვა შეიძლება განხორციელდეს: ა) პირდაპირი მიყიდვა საქართველოს

პრეზიდენტის გადაწყვეტილების საფუძველზე; ბ) პირდაპირი მიყიდვა საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე და გ) იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვა (კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ", მუხლი 7, პუნქტი 1). საქართველოს კანონმდებლობა იცნობს სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწების საკუთრების შემდეგ ფორმებს: სახელმწიფო საკუთრება, მუნიციპალური საკუთრება, კერძო საკუთრება და საერთო კერძო საკუთრება.

9.4. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია

აუქციონის ფორმით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზების ინიცირების უფლება აქვთ საქართველოს მოქალაქეს, საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, სამინისტროს (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო) და მესამე პირს. (კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ" მუხლი 8, პუნქტი 1). მესამე პირებში მოიაზრებიან ფიზიკური ან იურიდიული პირები ან პირთა გაერთიანება, რომელიც უზრუნველყოფს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მსურველთა მოძიებას და პრივატიზაციის ინიცირების გზით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების ხელშეწყობას რაც უფლებამოსილებას ახორციელებს სამინისტროსთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

როდესაც პრივატიზაციის ინიცირებისათვის საქართველოს მოქალაქეს, საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო

სამართლის იურიდიულ პირს, აგრეთვე მესამე პირს სურთ აუქციონის ფორმით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება, სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის 8 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად ისინი ვალდებული არიან:

– შეარჩიონ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები) და საჭიროების შემთხვევაშიო დაყონ ოპტიმალური ზომის ნაკვეთებად, მაგრამ არანაკლებ 3 ჰექტრიან ნაკვეთებისა. ეს შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ შერჩეული ნაკვეთის ფართობი 3 ჰექტარზე ნაკლებია;

– დაამზადონ შერჩეული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დეტალური აზომვითი საკადასტრო ნახაზი, აგრეთვე მათ უნდა მოიკვლიონ ინფორმაცია ამ ნაკვეთის კატეგორიისა და ხარისხის თაობაზე;

– პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს წარუდგინონ განცხადება აუქციონის ფორმით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების ინტერესის გამოხატვის შესახებ.

9.5. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება ხორციელდება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, რომლის აუცილებელი წინაპირობაა სახელმწიფოსა და

მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულების არსებობა. ზემოაღნიშნული პრივატიზაცია ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე.

დაუშვებელია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზება, როდესაც ის ერთ ნაკვეთად არის რეგისტრირებული. თუ იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი შედგება რამდენიმე, ერთმანეთისაგან სივრცობრივად დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთისაგან, მოიჯარეს უფლება აქვს, გამოისყიდოს მისთვის სასურველი მიწის ნაკვეთი/ნაკვეთები. ამ შემთხვევაში დარჩენილი იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთზე/ნაკვეთებზე საიჯარო ხელშეკრულება უქმდება და ის ექემდებარება სახელმწიფოს მხრიდან გაყიდვას, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციისათვის დადგენილი წესით.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ" შესაბამისად თუ მოიჯარე 2011 წლის 1 მაისამდე არ მიმართავდა შესაბამის ორგანოს (ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, მისი შესაბამისი ტერიტორიული ორგანო ან სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი აფხაზეთის/აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანო) მისი იჯარის ქვეშ მყოფი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მოთხოვნით, მაშინ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, „სახელმწიფო ქონების შესახებ"

საქართველოს კანონის თანახმად, გაიყიდება როგორც იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საწყის ფასს ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით ადგენს საქართველოს მთავრობა. თუ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობები ან/და მრავალწლიანი ნარგავები, ასეთი მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული ნაგებობები/მრავალწლიანი ნარგავები, გაიყიდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საფასურად. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას და იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას მიწის ნაკვეთის საწყისი საფასურის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით.

9.6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის გამონაკლისი შემთხვევები

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სხვა პირზე იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების გამონაკლის შემთხვევებს წარმოადგენს საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალიური მართლმადიდებელი ეკლესიისათვის და უსახლკაროდ დარჩენილი საქართველოს იმ მოქალაქეებისათვის, რომლებიც ცხოვრობდნენ ან ცხოვრობენ რუსეთის მიერ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე. მათთვის სახელმწიფო საკუთრებაში

არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება ხორციელდება უსასყიდლოდ (კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ", მუხლი №3, მუხლი № 11).

9.7. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საკითხები

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ძირითადი ნაწილი რეგისტრირებული არ არის. ეს რამდენიმე გარემოებით არის გამოწვეული. პირველი, ეს არის სოფლის მოსახლეთა თვითშეგნების საკითხი, მათ იციან თავიანთი ნაკვეთების ადგილმდებარეობა და ვერ ხედავენ რეგისტრაციის აუცილებლობას; ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პირველადი რეგისტრაცია ფასიანია და საქართველოს კანონით „საჯარო რეესტრის შესახებ" აღნიშნული საფასური შეადგენს 50 ლარს თითო ნაკვეთზე. ერთი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვა რეგისტრაცის საფასურის ჩათვლით სულ ცოტა 100-200 ლარი ჯდება. კომლების დიდ უმრავლესობას მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოდგენილია სივრცობრივად დაშორებული 3-5 ნაკვეთად, ზოგიერთ შემთხვევაში (განსაკუთრებით მაღალმთიან რაიონებში) 7 და მეტ ნაკვეთად. ასეთი მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაცია კომლს 1000 ლარამდე უჯდებოდა (2012 წლის აგვისტოდან შეიცვალა წესი და სასაოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაცია გახდა უფასო, გარდა ქ. თბილისისა და ქ. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში და რეკრეაციულ ტერიტორიებზე მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა), რის გამოც სოფლად მაცხოვრებელი კომლების (ოჯახების) დიდ უმრავლესობას არ ჰქონდათ საშუალება მოეხდინათ მათ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაცია.

თავი X. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (ურბანული) მიწის მესაკუთრეობა

10.1. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზაცია

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად მიჩნეულია მიწა, რომელიც არ გამოიყენება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულებით.

საქართველოში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას წინ უსწრებდა შენობა-ნაგებობების პრივატიზაციის საკითხები, რის შედეგადაც შენობა-ნაგებობები პრივატიზაციის გზით გადავიდნენ კერძო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის გარეშე.

საქართველოს მოქალაქეთა ბინის კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის დაჩქარების, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის მოქალაქეთათვის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით 1992 წლის 1 თებერვალს მიღებული იქნა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება № 107 „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“. ამ დადგენილებით საქართველოს მოქალაქეებს მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლები (ბინა) უსასყიდლოთ გადაეცათ, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) სახელმწიფოსგან დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ. მოქალაქეებს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემოდა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით. უნდა აღინიშნოს, რომ ბინების პრივატიზაციისას ძირითადად არ ხდებოდა საპრივატიზაციო მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დადგენა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან (1997 წლის 25 ნოემბერი), რომელმაც მიწის ნაკვეთი და მასზედ მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობები ერთიან უძრავი ნივთის ცნებაში გააერთიანა და დაუშვებლად ცნო, რომ მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა სხვადასხვა უფლების ობიექტებს განეკუთვნებოდნენ (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 150), დღის წესრიგში დადგა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემის საკითხი.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ნაწილზე კერძო საკუთრება გამოცხადდა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან, კერძოდ, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან. 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა საქართველოს ორი კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების გამოცხადების შესახებ" და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასადოფლო-სამეურნეო დანიშნელების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ". ეს კანონები ძალაში შევიდა 1998 წლის 12 ნოემბერს. ამ კანონებმა ხელი შეუწყო ურბანული მიწების ბაზრის განვითარებას.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები 1998 წლის 12 ნოემბრამდე კანონიერად სარგებლობდნენ მიწის ნაკვეთით, ეს მიწები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად სათანადო საფასურის გადახდის შემდეგ. ეს საფასური შეადგენდა 1999 წლის 1 იანვრამდე ერთი წლის მიწის გადასახადს (1998 წლის 1 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით

დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით), ხოლო 1999 წლიდან ერთი წლის მიწის გადასახადის ორმაგ ოდენობას. 2007 წლის 11 ივლის მიღებული იქნა საქართველოს კანონი: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების შესახებ“, რომლის საფუძველზე გაუქმებული იქნა ზემოთ აღნიშნული კანონი და მიწის ფართობის რეგისტრაცია ამ კანონით დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საკუთრების უფლების აღიარების საფასური ერთ კვადრატულ მეტრზე შეადგენს, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას.

ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან გამოცხადდა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე გავრცელდა სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 1513).

თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ დღემდე ფიზიკურ პირების მცირე ნაწილს არ უსარგებლია ზემოთ აღნიშნულ კანონებით და იურიდიულად არ გაუფორმებია საკუთრებაში საცხოვრებელი ბინები და საცხოვრებელი ინდივიდუალური სახლები. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზებაზე დღესაც დიდი მოთხოვნაა და პროცესი

საკმაოდ გამჭირვალეა. საქართველოში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკარგვა ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ, ადგილობრივი თითმმართველობის ორგანოების მიერ, ქ. თბილისში ასევე, ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის — ქონების მართვის სააგენტოს მიერ. შესაბამისად ქ. თბილისში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ ამონაწერებში მესაკუთრის გრაფაში ვხვდებით შემდეგ ჩანაწერებს: „სახელმწიფო საკუთრება" და „ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრება". ეს ჩანაწერები მიანიშნებენ მოქალაქეებს ან კონკრეტული ნაკვეთის პრივატიზებით დაინტერესებულ პირებს, თუ რომელ ორგანოს უნდა მიმართონ პრივატიზაციის მოთხოვნით.

თუ სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის პრივატიზების შემდეგ დადგინდება რაიმე სახის ცვლილება (გარდა სავალდებულო სერვიტუტისა), რომელიც არ იყო დაწესებული პრივატიზების დროს, მესაკუთრე (თუ ამ ცვლილებების განხორციელების წინააღმდეგია) უფლებამოსილია, აღნიშნული ცვლილების სანაცვლოდ მოითხოვოს კომპენსაცია. სახელმწიფო ან შესაბამისი თვითმმართველი ერთეული ვალდებულია, დააკმაყოფილოს მესაკუთრის მოთხოვნა.

10.2. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის ფორმები

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის) პრივატიზების ფორმებია: ა) აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა და გ) პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე. საქართველოს

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უფლება აქვს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, 2007 წლის 1 იანვრამდე იჯარით გაცემული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება განახორციელოს შესაბამის მოიჯარეზე. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული უძრავი ქონების საფასური შეადგენს მისი ყოველწლიური საბაზრო საიჯარო ფასის ხუთმაგ ოდენობას. ქონების ყოველწლიურ საბაზრო საიჯარო ფასს ადგენს საქართველოს აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს-აკრედიტაციის ცენტრის მიერ აკრედიტებული ორგანოს სერთიფიცირებული შემფასებელი. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულების არსებობა.

10.3. ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის მართველობაში შემავალი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა

ქ. თბილისში ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის მმართველობის სფეროში შემავალი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვას აუქციონის ფორმით ახორციელებს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი— ქონების მართვის სააგენტო. ეს პროცედურა ძალზე გამარტივებული და ხელმისაწვდომია არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის შეძენის მსურველთათვის. მაგალითად, ქ. თბილისში ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის შეძენით დაინტერესებულ პირს შეუძლია

ამ მიწის ნაკვეთზე სრული ინფორმაცია მოიპოვოს ონლაინ რეჟიმში, რომელიც განთავსებულია ქონების მართვის სააგენტოს ვებ-გვერდზე. შესაბამისი მიწის ნაკვეთის შერჩევის შემდეგ დაინტერესებული პირი ნიშნავს მიწის ნაკვეთს და ავსებს განაცხადს ასევე ონლაინ რეჟიმში. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო უზრუნველყოფს ინსტრუქციით გათვალისწინებულ ყველა შიდა პროცედურას და ამზადებს ნაკვეთს აუქციონზე გასატანად. აუქციონის ჩატარების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ, აუქციონატორი, აუქციონის ჩატარებამდე 15 დღით ადრე, ინტერნეტსაიტისა და პრესის მეშვეობით აცხადებს აუქციონს. დაინტერესებულ პირს ელფოსტის მეშვეობით ეცნობება აუქციონის გამოცხადების შესახებ. აუქციონის გამოცხადების დღიდან განაცხადის მიღების ბოლო ვადამდე დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს შეიტანოს განაცხადი შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადასაცემად გამართულ აუქციონში მონაწილეობის მიღებაზე, რომელიც უნდა შეივსოს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში. აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში აუქციონატორსა და გამარჯვებულ პირს შორის ფორმდება ხელშეკრულება.

10.4. ურბანული მიწის რეგისტრაცის საკითხი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შექმნამდე

საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა განხორციელებულიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში, არსებულ მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან

უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს დაევალა სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბების უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება დაევალა იმ ორგანიზაციული საკითხების მოგვარება, რომელიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 1514). საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე კი სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს. ასევე აღსანიშნავია, რომ უზრუნველყოფა საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობისა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის დაევალათ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტმენტს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 1515).

10.5. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები და მათი თავისებურებანი

საქართველოში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები სრულად არ არის რეგისტრირებული, დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის შემთხვევაში სრულდება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი სამუშაოები და ხორციელდება მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის სახელზე და შემდგომ იწყება უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცედურა.

უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული ნივთები. აღსანიშნავია, რომ დაუშვებელია მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა სხვადასხვა უფლების ობიექტებს განეკუთვნებოდნენ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 150), თუმცა ასეთი შემთხვევები მაინც გვხვდება, რაც კანონის მოთხოვნის დარღვევაა და თავის დროზე სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან პროცედურების არასწორად წარმართვის შედეგია. ეს პრობლემა თავს იჩენს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზაციის გზით გადაცემულ შენობა-ნაგებობებზე და მათ მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე. ამ შემთხვევებში შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოები გასცემდნენ საკუთრების მოწმობებს შენობა-ნაგებობებზე ისე, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში არაფერი იყო ნათქვამი იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც იდგა თავად ეს პრივატიზაციას დაქვემდებარებული ობიექტი. ასეთი შემთხვევები გვხვდება არა მარტო ორგანიზაციების მიერ განხორციელებულ პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში, ასევე იმ ეგრეთწოდებულ „კერძო სახლებზეც“, რომლებიც დაექვემდებარენ პრივატიზაციას. ამის შედეგად დღეს მივიღეთ შემდეგი სურათი: საქართველოში არის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენს, ხოლო ის შენობა-ნაგებობები რომლებიც ამ ნაკვეთზე არის განლაგებული, – კერძო პირის ან პირთა ჯგუფის საკუთრებას. ანალოგიური სურათი გვხვდება საქართველოს 1998 წლის კანონით „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ გაცემულ მიწის ნაკვეთებზეც. ეს კანონი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობის უფლებით, კერძოდ, იჯარით გაცემასთან ერთად გულისხმობდა აღნაგობის უფლებასაც, რაც საშუალებას აძლევდა მოსარგებლეებს აღემართად

მასზე შენობა-ნაგებობა. ასეთ შემთხვევებში აღმართული შენობა-ნაგებობები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდებოდა, როგორც მიწის მოსარგებლე პირის საკუთრება, ხოლო მიწა რჩებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. ეს აღნაგობის უფლების არასწორი ინტერპრეტაციის შედეგია, რამაც საბოლოო ჯამში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი ნორმის დარღვევა გამოიწვია, რომელიც ამბობს, რომ დაუშვებელია მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა სხვადასხვა უფლების ობიექტებს განეკუთვნებოდნენ. დღეს იმ მოქალაქეებმა, ან მოქალაქეთა ჯგუფმა, რომლებსაც საკუთრებაში გააჩნიათ სახელმწიფო მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, უნდა მოახდინონ ამ მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოსაგან გამოსყიდვა.

გარკვეული შეზღუდვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვის დროს. არ შეიძლება განიკარგოს 3 ჰექტარზე ნაკლები ზომის ნაკვეთები, მაგრამ ეს შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ შერჩეული ნაკვეთის ფართობი 3 ჰექტარზე ნაკლებია.

საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საქართველოს კანონმდებლობით არ შეიძლება სამრეწველო ობიექტის მშენებლობა, ასეთ შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გადაყვანილი უნდა იქნას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დანიშნულებით.

მოსახლეობას, რომელსაც საკუთრებაში აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები და მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არის წითელ წიგნში შეტანილი მრავალწლიანი ნარგავები (ხეები). მათი მოჭრის უფლებაზე საჭიროა სათანადო ნებართვა.

იმ შემთხვევაში, თუ საკუთარ მიწის ნაკვეთში აღმოჩნდა წიაღისეული საბადო, ის სახელმწიფო საკუთრებაა. მიწაზე

საკუთრების უფლება არ ნიშნავს და არ იძლევა წიაღზე საკუთრების უფლებას (საქართველოს კანონი: „წიაღზე საკუთრების უფლება“ მუხლი №2, პუნქტი 1, 2005 წელი, 22 აპრილი №242).

პრივატიზებას არ ექვემდებარება შემდეგი სახელმწიფო ქონება:

ა) წიაღი; ბ) წყლის რესურსები; გ) ტერიტორიული წყლები; დ) კონტინენტური შელფი; ე) სახელმწიფო ტყის ფონდი, გარდა დასახლებათა ტერიტორიულ საზღვრებში არსებული ყოფილი საკოლმეურნეო და საბჭოთა მეურნეობის ტყეებისა; ვ) საჰაერო სივრცე; ზ) სახელმწიფო ნაკრძალი; თ) ეროვნული პარკი; ი) ბუნების ძეგლი; კ) აღკვეთილი; ლ) საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები ან/და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონები; მ) დადგენილი წესით დამტკიცებული ისტორიულ-კულტურული და მხატვრული ფასეულობის ობიექტები, კულტურული და სახელოვნებო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, აგრეთვე მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც აღნიშნული ობიექტები განთავსებულია შესაბამისი პირობებისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმების გარეშე; ნ) რელიგიური და საკულტო ნაგებობები (მოქმედი და უმოქმედო), მათი ნანგრევები, აგრეთვე მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ისინია განთავსებული; ო) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ისტორიული და კულტურული მნიშვნელობის სახელმწიფო არქივები; პ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის კინო-, ფოტო- და ფონოდოკუმენტების სახელმწიფო ფონდი; ჟ) საქართველოს სამინისტროების (უწყებების) და სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულებების განსაკუთრებული მნიშვნელობის არქივები და ფონდები; რ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის სამუზეუმო კოლექციები და ფონდები; ს) განსაკუთრებული მნიშვნელობის სახლ-მუზეუმები; ტ) ელექტროენერგეტიკული

სექტორის დისპეტჩერიზაციის განმახორციელებელი ქონება; უ) საჯარო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული ქონება, რომელშიც ფუნქციონირებს საჯარო სკოლები, საქართველოს უმაღლესი საგანმანათლებლო და სამეცნიერო დაწესებულებები; ფ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ნავსადგურების ნავმისადგომები, ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, შუქურები, შუქნიშნები და აკვატორია; ქ) საავტომობილო გზები (ალტერნატიული მნიშვნელობის გზის არარსებობისას); ღ) საჰაერო მოძრაობის, მართვისა და კონტროლის საშუალებები; ყ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ასაფრენ-დასაფრენი ზოლები; შ) სიხშირეთა სპექტრი; ჩ) საქართველოს პოზიცია გეოსტაციონარულ ორბიტაზე; ც) სახელმწიფო პანთეონები; ძ) საქართველოს პროკურატურის, საქართველოს თავდაცვისა და შინაგან საქმეთა სამინისტროების და სახელმწიფო დაცვის სპეციალური სამსახურის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განთავსებისათვის გადაცემული ქონება;

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი სახის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა:

ა) საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე, ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე; ბ) პირუტყვის გადასარეკი ტრასები; გ) წყალმომარაგების წყლის ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონის პირველი სარტყელი (მკაცრი რეჟიმის ზონა); დ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლებისათვის განკუთვნილი მიწა; ე) დაცული ტერიტორიების მიწა, გარდა დაცული ლანდშაფტისა

და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ვ) საბიუჯეტო დაფინანსებაზე მყოფი დაწესებულებებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების უზუფრუქტის ფორმით სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები; ზ) საქართველოს მდინარეების - ენგურის, რიონის, ყვირილის, მტკვრის, ხრამის, თერგის, ქსნის, არაგვის, სუფსის, ბახვისწყლის, ხობის (ხობისწყლის), ტეხურის, ცხენისწყლის, ძირულის, ნენსკრის, კინტრიშის, ჯეჯორის, ხანისწყლის, გუბაზეულის, ფარავნის, სტორის, ნაკრის, ხელედულის, ჯონოულის, საკაურის, ჩაქვისწყლის, წაბლარასწყლის, სამყურისწყლის, მაგანის, პირიქითის ალაზნის, ავანისხევის, დუმალის, ჩელთის, ჩვეშურის (ჩაშურის), დურუჯის, ჩხოროწყუს, ივრის, ლებარდეს, წაჩხურის, ბჟოლისხევის, ჭანისწყლის, მერისის (აკავრეთის), შავი წყლის, ურაველის, ხუმფრერის, ყვირილისწყლის, ჯუთისწყლის (ჯუთის), სნოსწყლის, ხდის (ხდისწყლის), ამალის, ჩხერის, ქესიის, მნაისისწყლის, ჭოროხის და აჭარისწყლის - მიმდებარე მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც გათვალისწინებულია განახლებადი ენერგიის ახალი წყაროების მშენებლობა და რომელთა X და Y კოორდინატები დამტკიცებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით.

პუნქტის „ძ.ბ"-„ძ.დ" და „ძ.ზ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელების შემთხვევაში, რაზედაც ქონების მმართველის წარდგინებით გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა. ამასთანავე, „ძ.გ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ სანიტარიული დაცვითი პირობების გათვალისწინებით.

„ძ.ბ" და „ძ.დ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზება

დაიშვება აგრეთვე უსახლკაროდ დარჩენილ საქართველოს იმ მოქალაქეებზე, რომლებიც ცხოვრობდნენ ან ცხოვრობენ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე.

საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრულ სარეკრეაციო ტერიტორიებზე ან/და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში არსებული ქონების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით. საქართველოს მთავრობას უფლება აქვს, მოახდინოს ამ უფლებამოსილების განსაზღვრული ვადით დელეგირება სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოზე ან თვითმმართველ ერთეულზე. განსაკუთრებული მნიშვნელობის სახელმწიფო ქონების ნუსხას ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.

10.6. მიწის/უძრავი ქონების ექსპროპრიაცია

საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს 1) საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას და 2) აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისას მიწის/უძრავი ქონების ექსპროპრიაციას

ექსპროპრიაცია გადაუდებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის

საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევას ექსპროპრიაციის გზით (საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი)

1997 წლის 11 ნოემბერს მიღებულია საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“. კანონი მკაცრად განსაზღვრავს იმ წესსა და პირობებს, როდესაც დასაშვებია, პირს შეეზღუდოს

კანონიერი საკუთრების უფლება. გადაუდებელ აუცილებლობას განეკუთვნება ვითარება, რომლის დროსაც ეკოლოგიური კატასტროფის, სტიქიური უბედურების, ეპიდემიის გამო, საფრთხე ექმნება ადამიანთა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, სახლმწიფო ან საზოგადოებრივ უშიშროებას. ამ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების ჩამორთმევის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს პრეზიდენტი, აღმასრულებელი ხელისუფლების სამთავრობო დაწესებულება, ავტონომიური რესპუბლიკის სამთავრობო დაწესებულება ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, რომლის ტერიტორიაზეც იმყოფება სამოქმედო ობიქტი. ჩამორთმეული საკუთრების ობიქტის შეფასება ხდება საბაზრო ფასის მიხედვით, უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ. საკუთრების ობიექტის საფასური მესაკუთრეს მიეცემა საკუთრების ჩამორთმევამდე. საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის გამოცხადების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი წესით. გადაწყვეტილება საკუთრების ჩამორთმევისა და მიყენებული ზარალის ანაზღაურების შესახებ, შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში.

ექსპროპრიაცია აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის. 1999 წლის 23 ივნისს მიღებულ იქნა კიდევ ერთი კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“. ამ კანონის მიზანია, განსაზღვროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესი. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო

ორგანოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ან/და საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ, რომელსაც ამ კანონის შესაბამისად ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება.

რა შემთხვევაში ხორციელდება ექსპროპრიაცია?

კანონის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლების ჩამორთმევა შესაბამისი ანაზღაურებით, ანუ ექსპროპრიაცია, ხორციელდება მხოლოდ შემდეგი სამუშაოების წარმოების მიზნით: ა) გზის და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობისათვის; ბ) რკინიგზის ხაზების გაყვანისათვის; გ) ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების გაყვანისათვის; დ) ელექტროენერგიის გადამცემი და გამანაწილებელი ხაზების მშენებლობისათვის; ე) წყალმომარაგების, კანალიზაციისა და ატმოსფერული ნალექების კოლექტორული ხაზების გაყვანისათვის; ვ) სატელეფონო ხაზების გაყვანისათვის; ზ) სატელევიზიო კაბელების გაყვანისათვის; თ) საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობის და ობიექტის მშენებლობისათვის; ი) ეროვნული თავდაცვისათვის საჭირო სამუშაოებისათვის; კ) სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებისათვის.

ორგანო, რომელიც იღებს ექსპროპრიაციის თაობაზე გადაწყვეტილებას და ექსპროპრიაციის პროცედურა. ექსპროპრიაციის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ სასამართლო. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დგინდება სახელმწიფო ორგანო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან/და საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება. სასამართლოს გადაწყვეტილება აგრეთვე უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას და შესაბამის მითითებას მესაკუთრისათვის სათანადო კომპენსაციის გადაცემის აუცილებლობის თაობაზე.

ყველა მესაკუთრე, რომლის ქონება საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმევას ექვემდებარება, ინფორმირებული უნდა იყოს ამის შესახებ. ინფორმაციას მას აწვდის მინისტრის შესაბამისი ბრძანების გამოქვეყნების შემდეგ ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებული პირი. აგრეთვე, ქვეყნდება ცენტრალურ და ადგილობრივ პრესაში.

გამოქვეყნებული ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს პროექტისა და მისი განხორციელების ფარგლებს, აგრეთვე ტერიტორიისა და სავარაუდო საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერას. საექსპროპრიატორმა უნდა განახორციელოს ყველა სათანადო ღონისძიება, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე, იგი წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს კომპენსაციის შესახებ.

ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენის და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. იგი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით, აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას, საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია, თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. მოწვეულ დამოუკიდებელ ექსპერტს უფლება აქვს, ქონების შეფასების მიზნით და მესაკუთრის თანხმობით დაათვალიეროს ქონება, ჩაატაროს კვლევა, აიღოს ნიმუშები და განახორციელოს სხვა მოქმედებები. საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით სხვა ქონების გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მისი თანხმობით. ექსპროპრიატორი მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღნიშნულია კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული

სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა არ უნდა იყოს ექსპერტის შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები.

საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადებისას, აკრძალულია ექსპროპრიატორის მიერ საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე, სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების შესახებ წინადადება უნდა ითვალისწინებდეს აგრეთვე იმ ქონების კომპენსაციას, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარება უმნიშვნელოა ან ნაკლებად ღირებულია, მაგრამ დაკავშირებულია შესაძენ ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია.

თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებაზე და საკომპენსაციო თანხაზე, ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქონების გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს, სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში. თუკი საქმე სასამართლოს განსჯადია, სასამართლო უფლებამოსილია, ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს საექსპერტო დასკვნას ქონების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების საფუძველზე, საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ, ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო. ექსპროპრიატორი ვალდებულია, გადაიხადოს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის, სამართალწარმოების, ქონების

შეფასებასთან და მის გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ექსპროპრიაციის თავისებურებანი

თუკი ექსპროპრიაცია ეხება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს, გასათვალისწინებელია აგრეთვე მათზე არსებული ნათესების ღირებულება. გამოანგარიშება ხდება იმ შემოსავლის მიხედვით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე სამეურნეო წლის განმავლობაში მიიღებდა, თუკი მიწაზე თესვა განხორციელდებოდა. თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე თესვა განხორციელდება ქონების შეფასების შემდეგ, მათი ღირებულება არ გაითვალისწინება კომპენსაციის განსაზღვრისას.

ექსპროპრიაცია ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას

ექსპროპრიაციის შემთხვევები ძალიან მცირეა, ძირითადად არის შემთხვევები, როდესაც დაწყებულია ექსპროპრიაციის პროცესი, თუმცა მიმდინარეობისას ხდება მესაკუთრესა და სახელმწიფოს შორის შეთანხმება.

შეთანხმების პროცესი სხვადასხვა შემთხვევაში ერთიდან სამ თვემდე გრძელდება, ხოლო შეთანხმების შემდგომ თანხის ანაზღაურება ხდება ორი კვირიდან ერთი თვის ვადაში.

მაგალითად, გზის მშენებლობისას პირველ ეტაპზე, როდესაც მიმდინრეობს საპროექტო სამუშაოები, მის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს განსახლების გეგმის შემუშავება, რომელშიც ასევე ასახულია იმ ნაკვეთების მდგომარეობა და შესასყიდი ფასი. სახელმწიფო მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებისას იტოვებს უფლებას დამატებით შეაფასოს გამოსასყიდი მიწის ნაკვეთი, ეს განსაკუთრეით აქტუალური იყო მსოფლიო ფინანსური კრიზისის გამო უძრავ ქონებაზე და მიწაზე ფასების ვარდნის პერიოდში.

თბილისი-სენაკი-ლესელიძის გზის მშენებლობისას

გამოსყიდული იქნა 291 ნაკვეთი, ვაზიანი-გომბორი-თელავის გზის მშენებლობის დროს – იქნა 31 ნაკვეთი. ანაკლია-განმუხურის გზის მშენებლობის დროს – 19 ნაკვეთი. მესტიის აეროდრომის მშენებლობის დროს – 14 ნაკვეთი. აჭარის შემოვლითი გზის მშენებლობის დროს – 227 ნაკვეთი, კომპესაცია გაცემულია 347 ნაკვეთზე; სულ გამოსყიდულია 582 ნაკვეთი, კომპესაცია გაცემულია 347-ზე.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ კომპენსაციის 347-ვე შემთხვევა ასახავს იმ დამოკიდებულებას, როდესაც სახელმწიფოს მიერ კომპენსაცია გაიცა არარეგისტრირებულ ანუ სარგებლობაში მყოფი მიწებისთვის.

საქართველოს რკინიგზის მიერ, რომელიც არის სახელმწიფო შ.პ.ს. ქ. თბილისის რკინიგზის შემოვლითი გზის მშენებლობისთვის მიმდინარეობს კერძო საკუთრებაში არსებული ქონების (მიწის) ექსპროპრიაციის პროცესი. 2009-2010 წელს ექსპროპრიაციის შემთხვევები არ ყოფილა.2011 წელს სულ ექსპროპრიაციის უფლება სასამართლო გადაწყვეტილებით რკინიგზამ მოიპოვა 143 მესაკუთრის უძრავ ქონებაზე. ექსპროპრირებული მიწის ანაზღაურების ფასები (კვ.მ.) — მინიმუმი 5 ლარი და მაქსიმუმი 80 ლარი შეადგინა. სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანიდან დაახლოებით ერთი თვის ვადაში (ზოგჯერ უფრო ადრეც) განხორციელდა საკომპენსაციო თანხების გადარიცხვა. ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებიდან ერთ წელზე მეტ ხანს არც ერთი საკომპენსაციო თანხის გადარიცხვის დაგვიანება არ მომხდარა. 433 პირთან მოხდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება ურთიერთშეთანხმებით. კომპენსაციის შემთხვევა, როდესაც კომპენსაცია მოხდა ნატურით — არ მომხდარა. საამართლოს გადაწვეტილების დახლოებით 20% გასაჩივრდა პირველ ინსტანციაში, გადაწყვეტილების აღსრულების წესთან დაკავშირებით. ერთმა პირმა გაასაჩივრა საქართველოს

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანება ექსპროპრიაციის საკითხზე.

საკუთრების უკანონოდ ჩამორთმევის ფაქტების შესწავლა ხდება არასამთავრობო ორგანიზაციების მიერ. ასეთები ძირითადად სახელდება ტურისტულ და ინფრასტრუქტურის განვითარების ზონებში. ასე მაგალითად, საკუთრების უკანონო ჩამორთმევის შესახებ არასამთავრობო ორგანიზაციების მიერ შესწავლილი იყო გონიოს (შავი ზღვის ტურისტული ზონა) ტერიტორიაზე ორი წლით ადრე დაკანონებული მიწის ნაკვეთების კომპენსაციის გარეშე ჩამორთმევის ფაქტი (დაკანონების საფუძველი იყო მათ მიერ ამ ნაკვეთებით ტრადიციული სარგებლობა), საკუთრების ბათილობის ძირითად მიზეზად მთავრობის მიერ ჩაითვალა ის, რომ ნაკვეთები მოქცეული იყო კულტურული მემკვიდრეობის ზონაში. ამჟამად მიმდინარეობს მოქალაქეების განცხადებების განხილვა, რომლებიც თვლიან, რომ მათ უკანონოდ ჩამოართვეს ან აიძულეს სახელმწიფოსათვის ჩაებარებინათ მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.

10.7. მიწის დანიშნულების შეცვლა

საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლას, ხოლო რაც შეეხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გადაყვანას არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დანიშნულებით, ეს ხდება 1997 წელს მიღებული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ამ კანონის თანახმად მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ექვემდებარება: სარეკრეაციო ტერიტორიების (გუდაური, ბაკურიანი, ურეკი და ბახმარო) საზღვრებში და ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომელთა კატეგორიის შეცვლა ფასიანია და სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომელთა კატეგორიის შეცვლა უფასოა.

კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე კატეგორიის შეუცვლელად შესაძლებელია აშენდეს პირადი საცხოვრებელი სახლი, სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით. ეს ნორმა არ მოქმედებს სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეულ მიწებზე.

მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ქალაქებში თბილისსა და ბათუმში, ასევე სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში ახორციელებდა საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო, ხოლო 2011 წლის 11 მარტიდან – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. სხვა რეგიონებში კი, საკომპენსაციო თანხის გარეშე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური. სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 100 000 ლარს ჰექტარზე, ხოლო ქალაქ თბილისისა და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისათვის 34 001 ლარი ჰექტარზე.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ დანარჩენ ტერიტორიაზე მიწის კატეგორიის შეცვლა ხდება არა უბრალოდ უფასოდ, არამედ მას არ სჭირდება სახელმწიფო დაწესებულების თანხმობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ტერიტორიული სამსახური შესაბამისი განცხადების საფუძველზე ახდენს მის რეგისტრაციას.

იმ შემთხვევაში, როდესაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრე შეცვლის მიწის დანიშნულებას (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას გადაიყვანს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით) ამ მიწაზე განლაგებული სასოფლო-სამეურნეო კულტურების კომპესირება არ ხდება. იმ შემთხვევაში თუ სახელმწიფო მოახდენს მიწის დანიშნულების შეცვლას, მიწაზე განლაგებული სასოფლო-სამეურნეო კულტურების კომპენსირება ხდება.

თავი XI. ტყე და ტყის მართვა

11.1. საქართველოს ტყის მიწა

ტყე გეოგრაფიული ლანდშაფტის ნაწილია, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით ტყისათვის მიკუთვნებულ ხეების, მათი გავრცელების არეალში მოქცეული მიწის, აგრეთვე ბუჩქების, ბალახების, ცხოველებისა და სხვათა ერთობლიობას, რომლებიც თავიანთი განვითარების პროცესში ურთიერთდაკავშირებული არიან ბიოლოგიურად და გავლენას ახდენენ ერთმანეთსა და გარემოზე.

საქართველოს ტყის ფონდი შედგება სახელმწიფო ტყის ფონდისა და საქართველოში საკუთრების სხვა ფორმით არსებული ტყეების და მათი რესურსების ერთობლიობისაგან.

სახელმწიფო ტყის ფონდი შედგება საქართველოს სახელმწიფო ტყის, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მიკუთვნებული მიწებისა და მისი რესურსების ერთობლიობისაგან. სახელმწიფო ტყის ფონდი პრივატიზაციას არ ექვემდებარება.

სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდი არის სახელმწიფო ტყის ფონდი, სახელმწიფო ტყის ფონდის დაცული ტერიტორიების გარდა.

ადგილობრივი ტყის ფონდი სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის ნაწილია, რომელთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად არეგულირებენ ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები.

ადგილობრივ ტყის ფონდს მიეკუთვნება ტყის მიწა, რომელიც არის ყოფილი საკოლმეურნეო და საბჭოთა მეურნეობის ტყის ფართობები, ტყით დაფარული ან მის გარეშე, რომელიც გამოიყენება სოფლის მეურნეობის დამხმარე საქმიანობაში.

საქართველოს ტყის ფონდის მოვლის, დაცვის, აღდგენისა და გამოყენების პრინციპები ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუციას, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებსა და შეთანხმებებს, „გარემოს დაცვის შესახებ“, „დაცული ტერიტორიების შესახებ“, „ცხოველთა სამყაროს შესახებ“, „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებს, მიწის კანონმდებლობას, საქართველოს ტყის კოდექსს, გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის 1992 წლის რიო-დე-ჟანეიროს გარემოსა და განვითარების საერთაშორისო კონფერენციის დეკლარაციას „მდგრადი განვითარების სატყეო პრინციპების შესახებ“ და „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრულ პრინციპებს.

საქართველოს ტყის ფონდი შეადგენს 3,005.3 ათას ჰექტარს, რაც საქართველოს საერთო ფართობის 39.3 პროცენტია. ბუჩქნარი შეადგენს 154.7 ათას ჰექტარს, რაც საერთო ფართობის 2.03 პროცენტია.

დაცული ტერიტორიების საერთო ფართობი შეადგენს 495.892 ჰა-ს, ქვეყნის ტერიტორიის 7%-ს. დაცული ტერიტორიების 75% ტყით არის დაფარული. დაცული ტერიტორიებში შედის 14 ნაკრძალი, 8 ეროვნული პარკი, 12 აღკვეთილი, 14 ბუნების ძეგლი და 2 დაცული ლანდშაფტი. სატყეოს მიწები არ არის დემარკირებული, აზომილი და რეგისტრირებული. ეს სამუშაოები მიმდინარეობს ამჟამად.

2006 წლის 4 აგვისტოდან მოხდა 63 ლოტი ტყის ფართობების გრძელვადიანი სარგებლობით გაცემა – 179490 ჰა. ტყით სარგებლობიდან სახელმწიფო ბიუჯეტმა მიიღო 30.0 მილიონი ლარი.

2010 წელს იმერეთის რეგიონის ვანის უბანში გაიცა სარგებლობის წესით 1763 ჰა. ტყის ფართობი. შიდა ქართლის ბოშერის უბანში 475 ჰა. შიდა ქართლის ატენის უბანში 597 ჰა. სამეგრელო- ზემო სვანეთის ხაიშის უბანში 763 ჰა. და 369 ჰა.

11.2. სატყეო ურთიერთობის ობიექტი და სუბიექტები

სატყეო ურთიერთობის ობიექტს წამოადგენს საქართველოს ტყის ფონდი და მისი რესურსები. სატყეო ურთიერთობის სუბიექტი 2012 წლის 17 მარტამდე იყო საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო, სატყეო სააგენტო, სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - დაცული ტერიტორიების სააგენტო. 2012 წლის 17 მარტს მოხდა საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების და ენერგეტიკის სამინისტროების რეორგანიზაცია, შევიდა შესაბამისი ცვლილებები საკანონმდებლო აქტებში. დღეს უკვე ტყის ფონდთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში სახელმწიფოს სახელით გამოდიან საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო, ამავე სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი — ბუნებრივი რესურსების სააგენტო და საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი — დაცული ტერიტორიების სააგენტო („საქართველოს ტყის კოდექსი", მუხლი7, ნაწილი1.)

სატყეო ურთიერთობების სხვა სუბიექტები არიან საქართველოს ტყის ფონდის მესაკუთრე, საქართველოს საპატრიარქო და ის ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებიც სარგებლობენ საქართველოს ტყის ფონდითა და მისი რესურსებით ან ახორციელებენ სატყეო-სამეურნეო ღონისძიებებს („საქართველოს ტყის კოდექსი", მუხლი 8).

საქართველოს ტყის ფონდის მესაკუთრე შეიძლება იყოს სახელმწიფო, საქართველოს საპატრიარქო, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირი. საქართველოს საპატრიარქოს საკუთრებაში არსებული ტყის ფონდის

ტერიტორიაზე საქართველოს საპატრიარქოს უფლებამოსილება განისაზღვრება საქართველოს ტყის კოდექსით და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კონსტიტუციური შეთანხმება საქართველოს სახელმწიფოსა და საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალიურ მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის.

11.3. სახელმწიფო ტყის ფონდის სარგებლობის უფლებით გადაცემა და მერქნული რესურსის საკუთრების უფლებით გაცემა

საქართველოს სახელმწიფო ტყის ფონდი და მისი რესურსები, რომლებიც წარმოადგენენ სახელმწიფოს საკუთრებას, შესაძლებელია ფლობისა და სარგებლობის უფლებით გადაეცეს ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს.

სახელმწიფო ტყის ფონდის სარგებლობის უფლებით გაცემა და მერქნული რესურსის საკუთრების უფლებით გაცემა ხორციელდება „ტყით სარგებლობის წესის დამტკიცების შესახებ„ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების შესაბამისად.

ბუნებრივი რესურსების მიერ ტყის ფონდი სარგებლობის უფლებით გაიცემა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ხოლო სახელმწიფო სასაზღვრო ზოლში, აგრეთვე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს თანხმობით. ბუნებრივი რესურსების სააგენტო სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწებს გაცემს სასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის უფლებით არა უმეტეს 10 წლის ვადით, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის უფლებით – არა უმეტეს 49 წლის ვადით.

11.4. ტყით სარგებლობის სახეები

ხე-ტყის დამზადება; ნადირობა; მიჩენის გზით სარგებლობა; სპეციალური მიზნით სარგებლობა; ტყის მერქნიანი მცენარეების პროდუქტებისა და ხის მეორეხარისხოვანი მასალების დამზადება; ტყის ფონდში მიწის ნაყოფიერი ფენის მოხსნა; ტყის არამერქნული რესურსებით სარგებლობა; სატყეო პლანტაციური მეურნეობის წარმოება; სასოფლო-სამეურნეო მიზნით ტყითსარგებლობა; საკურორტო, რეკრაციული, სპორტული და სხვა კულტურულ-გამაჯანსაღებელი მიზნით სარგებლობა; თევზის მეურნეობის მოწყობა; ცხოველთა თავშესაფრებისა და სანაშენეების მოწყობა; არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობა; კომპლექსური ტყითსარგებლობა; კავშირგამბულობის საკომუნიკაციო ნაგებობის განთავსება. ტყის ფონდის სარგებლობის ობიექტის აუქციონის წლიური საწყისი ფასებია:

არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობისათვის 1200 ლარი 1 ჰექტარზე;

ტყის ფონდში კავშირგაბმულობის საკომუნიკაციო ნაგებობების განთავსებისათვის 12 000 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) 1 ჰექტრამდე;

ცხოველთა თავშესაფრებისა და სანაშენეების მოწყობისთვის 1200 ლარი 1 ჰექტრამდე;

თევზის მეურნეობის მოწყობისთვის 1200 ლარი 1 ჰექტრამდე;

საკურორტო, რეკრეაციული, სპორტული და სხვა კულტურულ-გამაჯანსაღებელი მიზნით სარგებლობისათვის 1200 ლარი 1 ჰექტრამდე;

თუ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფართობი ერთ ჰექტარზე ნაკლებია, აუქციონის წლიური საწყისი ფასი მრგვალდება 1 ჰექტრამდე; კომპლექსური სარგებლობისთვის 1200 ლარი 1 ჰექტრამდე.

11.5. ელექტრონული აუქციონი

ტყის ფონდის სარგებლობაში გადაცემა და მერქნული რესურსის საკუთრების უფლებით გადაცემა ხდება ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს მიერ ელექტრონული აუქციონის წესით. ელექტრონული აუქციონი შეიძლება გამოცხადდეს ტყის ფონდის სარგებლობის უფლებით გაცემის შემთხვევაში — სააგენტოს ინიციატივით ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე ტყის ფონდის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. მერქნული რესურსის საკუთრებაში გაცემის შემთხვევაში ელექტრონული აუქციონი ცხადდება ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს ინიციატივით (№242 დადგენილება „ტყითსარგებლობის წესის დამტკიცების შესახებ“, მუხლი 46). ელექტრონული აუქციონი ცხადდება სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით და ინფორმაცია ქვეყნდება ვებგვერდზე. სააგენტო ელექტონულ აუქციონს ატარებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მეშვეობით.

11.6. სახელმწიფო ტყის ფონდის ინსტიტუციური მართვა

სახელმწიფო ტყის ფონდი ინსტიტუციური მართვის მიხედვით იყოფა: ა) სახელმწიფო ტყის ფონდის დაცულ ტერიტორიებად და ბ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდად, რომელიც მოიცავს ადგილობრივი ტყის ფონდსაც.

სახელმწიფო ტყის ფონდის დაცულ ტერიტორიებს და მათ რესურსებს მართავს დაცული ტერიტორიების სააგენტო. სახელმწიფო ტყის ფონდს, გარდა ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყის ფონდისა და დაცული ტერიტორიებისა, ასევე აფხაზეთისა

და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიაზე არსებული ტყის ფონდისა - მართავს ბუნებრივი რესურსების სააგენტო. ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყეს საქართველოს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, შესაბამისი სამსახურის მეშვეობით მართავს თვითმმართველი ერთეული.

11.7 სახელმწიფო ტყის ფონდის მიჩენილი უბნის მართვა

მიჩენილია სახელმწიფო ტყის ფონდის უბანი, რომელსაც, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი აუცილებლობიდან გამომდინარე შესაბამის სახელმწიფო ორგანოსთან (დაცული ტერიტორიების სააგენტო; ბუნებრივი რესურსების სააგენტო) ერთად საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მართავს საქართველოს საპატრიარქო ან სახელმწიფო დაწესებულება.

სახელმწიფო ტყის ფონდის მიჩენილ უბანს გამოყოფს და საქართველოს საპატრიარქოს ან ამ უბნის მართვით დაინტერესებული სახელმწიფო დაწესებულების შესაბამის უფლებამოსილებას ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი, დაინტერესებული სახელმწიფო დაწესებულების ან/და შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს (ბუნებრივი რესურსების სააგენტო; დაცული ტერიტორიების სააგენტო) მოტივირებული წინადადების საფუძველზე (საქართველოს ტყის კოდექსი, მუხლი 17). საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების საფუძველზე იდება მართვის ორგანოსა და სახელმწიფო ტყის ფონდის უბნის მიჩენით დაინტერესებულ პირს შორის.საგულისხმოა, რომ სახელმწიფო ტყის ფონდი მიჩენილ უბანზე შეიძლება შეიზღუდოს ან მთლიანად აიკრძალოს ტყითსარგებლობა და მოქალაქეთა ტყეში ყოფნა, თუ ეს მიჩენილი უბნის გამოყოფის მიზანთან შეუთავსებელია.

მიჩენილი უბნის გამოყენება იმ პირის მიერ, ვისთვისაც გადაცემულია ეს უბანი, დაიშვება მხოლოდ მიჩენის მიზნისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის აღდგენისა და მოვლის ღონისძიებების განსახორციელებლად (საქართველოს ტყის კოდექსი, მუხლი 17, ნაწილი 5).

11.8. სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენა

სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ადგენდა საქართველოს მთავრობა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით. საქართველოს მთავრობას სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ წინადადებას წარუდგენდა სამინისტრო. საქართველოს ტყის კოდექსში განხორციელებული ცვლილების შედეგად ეს წესი შეიცვალა და 2011 წლის 17 მარტიდან კანონი არეგულირებს მხოლოდ სახელმწიფო ტყის ფონდის დაცული ტერიტორიების საზღვრების დადგენას, რომლის წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

სახელმწიფო ტყის ფონდი იყოფა: 1. ტყით დაფარულ ტერიტორიად და 2. ტყით დაუფარავ ტერიტორიად.

11.9. ადგილობრივი ტყის ფონდი

ადგილობრივ ტყის ფონდს, საქართველოს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და საქართველოს ტყის კოდექსით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით, შესაბამისი სამსახურის მეშვეობით მართავენ ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები.

ადგილობრივი ტყის ფონდის მართვის სფეროშია ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების უფლებამოსილება. მათი პრივატიზება ხდება საჯარო აუქციონის ფორმით. ტყის გასაყიდი საწყისი ნორმატიული ფასი 1 ჰექტარზე შეადგენს 200 ლარს. საჯარო აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვს კონკრეტული ადმინისტრაციული ერთეულის-დასახლების (სოფლის, დაბის, ქალაქის) დასახლებათა გაერთიანების (თემის) მაცხოვრებელს.

11.10. ტყითსარგებლობის უფლება

ყველას აქვს უფლება ისარგებლოს ტყის გარემოთი. მოსახლეობას უფლება აქვს იმყოფებოდეს და თავისუფლად გადაადგილდებოდეს ტყეში, თუ საქართველოს კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი (შესაძლებელია შეიზღუდოს სახელმწიფო ტყის ფონდის მიჩენილ უბანზე); პირადი მოხმარების მიზნით შეაგროვოს ტყის არა მერქნული რესურსები და ხის მეორეხარისხოვანი მასალები; ტყის ბუნებრივი თვისებები გამოიყენოს დასვენების, ტურიზმისა და ესთეტიკურ მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილების მიზნით.

ტყითსარგებლობა ხორციელდება გენერალური ლიცენზიის საფუძველზე, სამონადირეო მეურნეობისა და ხე-ტყის დამზადების სპეციალური ლიცენზიებით, ასევე ექსპორტის მიზნით სოჭის გირჩისა და „გადაშენების საფრთხის წინაშე მყოფი ველური ფლორისა და ფაუნის სახეობებით საერთაშორისო ვაჭრობის შესახებ“ კონვენციის დანართებში შეტანილი თეთრყვავილას ბოლქვებით ან/და ყოჩივარდას გორგლებით სარგებლობის ლიცენზიის საფუძველზე, გარდა საქართველოს ტყის კოდექსით დადგენილი გამონაკლისი შემთხვევებისა (საქართველოს ტყის კოდექსი, მუხლი 53).

საქართველოს ტყის კოდექსის თანახმად ლიცენზირებას არ ექვემდებარება: სოციალური ჭრების განხორციელება; სპეციალური ჭრების განხორციელება; მოვლითი ჭრების განხორციელება.

ტყითსარგებლობა შესაძლებელია ასევე განხორციელდეს ტყითსარგებლობის ხელშეკრულებით; ხე-ტყის დამზადების ბილეთით და ტყის რესურსით სარგებლობის ბილეთით.

ყოფილი საკოლმეურნეო და საბჭოთა მეურნეობის ტყის მიწაზე ქონების გადასახადის წლიურ საბაზისო განაკვეთს ლარებში ერთ ჰექტარზე გაანგარიშებით ადგენს საქართველოს მთავრობა ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით 20 ლარიდან 50 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში.

ადგილობრივი თვითმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განისაზღვრება გადასახადის განაკვეთი, რომლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილ წლიური საბაზისო განაკვეთის 50 პროცენტს.

თავი XII. წიაღთა და წყლით სარგებლობა

12.1. წიაღი და წიაღისეული

წიაღი არის დედამიწის ქერქის ნაწილი, რომელიც გაშიშვლებულია მიწის ზედაპირზე ან მდებარეობს ნიადაგის ფენებსა და წყალსატევებში, აგრეთვე ნიადაგის ფენისა და წყალსატევის ფსკერის ქვეშ და ხელმისაწვდომია შესწავლისა და ათვისებისათვის.

წიაღისეული არის წიაღში არსებული ბუნებრივი ან ტექნოგენური წარმონაქმები ან/და მათი ერთობლიობა. წიაღისეული, რომლის მოპოვება და გადამუშავება შესაძლებელია მეცნიერულ-ტექნიკური განვითარების თანამედროვე დონეზე, ეკონომიურად მიზანშეწონილია და ეკოლოგიურად მისაღებია, წარმოადგენს სასარგებლო წიაღისეულს. სასარგებლო წიაღისეული საბადო არის წიაღის გარკვეულ ფარგლებში ბუნებრივად ან ტექნოგენურად კონცენტრირებული სასარგებლო წიაღისეული. ბუნებრივი საბადო არის წიაღის უბანი მასში ბუნებრივად კონცენტრირებული სასარგებლო წიაღისეულით, რომლის დამუშავებაც ხელსაყრელია მისი მარაგების, სამთო-ტექნიკური პირობების, ოდენობის, ხარისხისა და სხვა პარამეტრების გამო. წიაღის სახელმწიფო ფონდს საქართველოს ტერიტორიაზე, მის კონტინენტურ შელფსა, ტერიტორიულ წყლებში და განსაკუთრებულ ეკონომიკურ ზონაში არსებული წიაღი, მიუხედავად იმისა, ხდებოდა, ხდება, თუ მოხდება წიაღით სარგებლობა. წიაღის სახელმწიფო ფონდის დებულებას ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი. ეკონომიური მნიშვნელობისა და კონიუნქტურის გათვალისწინებით წიაღისეული იყოფა სახელმწიფო და ადგილობრივი მნიშვნელობის ჯგუფებად.

პირს, რომელიც აღმოაჩენს სამრეწველო მნიშვნელობის

მქონე სასარგებლო წიაღისეულის უცნობ საბადოს, აგრეთვე წიაღის ისეთ უბნებს, რომელთა გამოყენება შესაძლებელია წიაღისეულის მოპოვებისგან განსხვავებული მიზნებით, მიენიჭება პირველალმომჩენის წოდება.

საქართველოში ნავთობისა და გაზის რესურსებით სარგებლობასთან დაკავშირებულსაქმიანობას არეგულირებს საქართველოს კანონი: „ნავთობისა და გაზის შესახებ“.

12.2 წიაღით სარგებლობა

წიაღით სარგებლობა მოიცავს: ა) წიაღის შესწავლას; ბ) სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებას; გ) სასარგებლო წიარისეულის საბადოს დამუშავებას ან სასარგებლო წიაღისეულის გადამუშავებას; დ) სამთომომპოვებელ საწარმოთა ნარჩენების გამოყენებას; ე) მიწისქვეშა ბუნებრივი სიცარიელების გამოყენებას, აგრეთვე სხვადასხვა დანიშნულების ისეთ მიწისქვეშა ნაგებობათა მშენებლობასა და ექსპლუატაციას, რომლებიც დაკავშირებული არ არის სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებასთან და ვ) გეოლოგიური, მინერალოგიური. პალეონტოლოგიური კოლექციებისა და სამუზეუმო ექსპონატების შეგროვებას.

ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში სასარგებლო წიაღისეულის არსებობის ან აღმოჩენის შემთხვევაში, წიაღით სარგებლობის ლიცენზიის გაცემისას პრეტენდენტებს შორის თანაბარი პირობების არსებობისას მიწის მესაკუთრე სარგებლობს წიაღით სარგებლობის ლიცენზიის მიღების უპირატესი უფლებით.

ნებადართულია ერთდროულად წიაღით სხვადასხვა სახის სარგებლობის კომპლექსური ლიცენზიის (შესწავლა, დამუშავება, სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება-გადამუშავება, სამთამადნო და მასთან დაკავშირებული

მრეწველობის ნარჩენების გადამუშავება და ა.შ.) გაცემა. წიაღით სარგებლობის ლიცენზია ვადიანია. წიაღით სარგებლობის ლიცენზია გაიცემა კონკურსით და აუქციონით.

12.3. წიაღით სარგებლობის ეკონომიური საფუძვლები

საქართველოში წიაღით სარგებლობა ფასიანია. წიაღით სარგებლობის გადასახადის ნორმატივები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით. წიაღით სარგებლობის გადასახადის ფორმა, ოდენობა და ვადები მოცემულია ლიცენზიაში. წიაღით სარგებლობის გადასახადი განისაზღვრება, როგორც წიაღით სარგებლობის თვითღირებულების ნაწილი. წიაღით სარგებლობის გადასახადი გადაიხდევინება წიაღით სარგებლობისათვის ლიცენზიის გაცემის დღიდან და გრძელდება ლიცენზიის მოქმედების მთელი ვადით. წიაღით სარგებლობის გადასახადის გადამხდელები არიან წიაღით მოსარგებლე იურიდიული ან ფიზიკური პირები, მათ შორის უცხოელები. საქართველოს პარლამენტს შეუძლია ეროვნული მნიშვნელობის პროგრამების განხორციელებისას, წიაღით მოსარგებლე მთლიანად ან ნაწილობრივ გაათავისუფლოს წიაღით სარგებლობის გადასახადისგან.

12.4. საქართველოს წყლები

საქართველოს სახმელეთო ტერიტორიაზე, მის წიაღში, კონტინენტურ შელფში, ტერიტორიულ წყლებსა და განსაკუთრებულ ეკონომიკურ ზონაში არსებული წყალი საქართველოს ეროვნული სიმდიდრეა და მას სახელმწიფო იცავს.

წყალი უნიკალური და უპირველესი, სასიცოცხლო

მნიშვნელობის, ადამიანის, ცხოველთა სამყაროს და მცენარეული საფარის არსებობისათვის აუცილებელი და საქართველოს ეკონომიკის განვითარებისათვის უმნიშვნელოვანესი ბუნებრივი რესურსია

საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ ან ფარული ფორმით ხელყოფს წყლის სახელმწიფო საკუთრების უფლებას.

საქართველოს წყლები, მათი მიწის ზედაპირზე და წიაღში განლაგების ნიშნით, რესურსების ფორმირებისა და გამოყენების თავისებურებათა მიხედვით, იყოფა ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებად.

ზედაპირულ წყლებს მიეკუთვნება: საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული და გამავალი მდინარეები, ტბები, წყალსაცავები, სხვა ბუნებრივი და ხელოვნური ზედაპირული წყალსატევები, აგრეთვე არხების და ტბორების წყლები, მყინვარები და თოვლის მუდმივი საფარი, ჭაობები, საქართველოს ტერიტორიული წყლები და განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის წყლები. მიწისქვეშა წყლებს მიეკუთვნება: მიწისქვეშა წყლები, მათ შორის წყაროები და კონტინენტური შელფის წყლები.

წყლის ობიექტები იყოფა შემდეგ ჯგუფებად: 1) განსაკუთრებული სახელმწიფო მნიშვნელობის; 2) სახელმწიფო მნიშვნელობის და 3) ადგილობრივი მნიშვნელობის.

განსაკუთრებული სახელმწიფო მნიშვნელობის ჯგუფს მიეკუთვნება: მყინვარები, თოვლის მუდმივი საფარი და განსაკუთრებული სამეცნიერო და ესთეტიკური მნიშვნელობის ზედაპირული წყლის ობიექტები.

სახელმწიფო მნიშვნელობის ჯგუფს მიეკუთვნება: ჭაობები, ზედაპირული წყლის ის ობიექტები, რომელთა

წყლის ფონდის მიწები განლაგებულია საქართველოს ორი ან მეტი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულის (რაიონის) ტერიტორიაზე, ტრანსსაზღვრო წყლის ობიექტები, ტერიტორიული წყლები და განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის წყლები და მიწისქვეშა წყლების მნიშვნელოვანი საბადოები. ადგილობრივი მნიშვნელობის ჯგუფს მიეკუთვნება საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული ყველა წყლის ობიექტი, გარდა ზემოთ განსაზღვრული წყლის ობიექტებისა.

12.5. წყალდაცვითი ზოლი

წყალდაცვით ზოლებს მიეკუთვნება მდინარეების, ტბების, წყალსაცავების სანაპირო ზოლები, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზოლი, აგრეთვე კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ზოლები.

წყლის ობიექტებში და წყალდაცვით ზოლებში მშენებლობა, ფსკერის დაღრმავება და ასაფეთქებელი სამუშაოები, სარგებლობა წიაღისეულის, ტორფის,საპროპელის, დაძირული მერქნის მოპოვება, კაბელის, მილსადენისა და სხვა საქმიანობა ხორციელდება სამუშაოთა წარმოებაზე გარემოსდაცვითი ნებართვის და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ლიცენზიების საფუძველზე და წესით. წყალდაცვითი ზოლის საზღვრების დადგენის წესი, ამ ზოლში დაშვებული საქმიანობის ჩამონათვალი, პირობები და რეჟიმი განისაზღვრება დებულებით „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“.

12.6. მდინარის წყალდაცვითი ზოლი

მდინარის წყალდაცვით ზოლად მიჩნეულია მისი მიმდებარე ტერიტორია, რომელშიც მყარდება სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და

დაშრეტისაგან დასაცავად. მდინარის წყალდაცვითი ზოლის სიგანე აითვლება მდინარის კალაპოტის კიდიდან ორივე მხარეს მეტრებში შემდეგი წესით: 1) 25 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარისათვის – 10 მეტრი, 2) 50 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარისათვის – 20 მეტრი, 3) 75 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარისათვის – 30 მეტრი, 4) 75 კილომეტრზე მეტი სიგრძის მდინარისათვის – 50 მეტრი.

ამ ზოლის ფარგლებში აკრძალულია: მშენებლობა ან მოქმედი საწარმოების გაფართოება და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პიდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა; საჰაერო დაფრქვევის გზით მრავალწლიანი ნარგავების, ნათესი კულტურების და ტყის სავარგულების შეწამვლა შხამქიმიკატებით; შხამქიმიკატებისა და მინერალური სასუქების, აგრეთვე სხვადასხვაგვარი საყოფაცხოვრებო, სამეურნეო და სამრეწველო ნარჩენების შენახვა-დაგროვება, დასაწყობება ან დამარხვა.

12.7. სანიტარიული დაცვის ზონები

სანიტარიული დაცვის ზონები იქმნება იმ წყლის დაცვის მიზნით, რომელსაც იყენებენ სასმელად, საყოფაცხოვრებო დანიშნულებით წყალმომარაგებისათვის, სამკურნალოდ და საკურორტო საჭიროებისათვის.

წყალმომარაგების წყლის ობიექტების სანიტარიული ზონა იყოფა სამ სარტყელად და თითოელ მათგანს განსაკუთრებული რეჟიმი აქვს.

პირველი სარტყელი (მკაცრი რეჟიმის ზონა) მოიცავს ტერიტორიას, სადაც მდებარეობს წყალმომარაგების წყლის ობიექტი. ამ სარტყელში აკრძალულია: იმ პირთა ცხოვრება და დროებით ყოფნა, რომლებიც უშუალოდ არ არინ დაკავშირებული წყალსადენის ნაგებობის მომსახურეობასთან. ნებისმიერი

მშენებლობა, გარდა წყალსადენის ნაგებობებისა; ნებისმიერი დანიშნულების საცხოვრებელი და ადმინისტრაციული შენობის განთავსება; ინერტიული მასალის მოპოვება; მილსადენის გაყვანა (გარდა წყალსადენის ნაგებობის მომსახურეობისათვის აუცილებლობისა); ჩამდინარე წყლის ჩაშვება, ბანაობა, პირუტყვის ძოვება და დარწყულება, რეცხვა, თევზჭერა, შხამქიმიკატების გამოყენება მცენარეთა დაცვის მიზნით.

მეორე სარტყელი მოიცავს ტერიტორიას, რომელიც უშუალოდ ესაზღვრება წყალმომარაგების წყლის ობიექტებს და მათ შენაკადებს. ამ სარტყელში აკრძალულია: ტერიტორიის ან წყლის ობიექტის ისეთი გამოყენება, რომელსაც შეუძლია გამოიწვიოს წყლის ხარისხობრივი ან რაოდენობრივი გაუარესება. მშენებლობა; მცენარეული საფარის მოსპობა, სარკინოგზო და საავტომობილო გზების გაყვანა, მიწის უბნების გამოყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით.

მესამე სარტყელი მოიცავს მეორე სარტყელის მოსაზღვრე ტერიტორიას, რომლის არასასურველმა მდგომარეობამ შეიძლება გამოიწვიოს წყლის ქიმიური გაბინძურება.

12.8. წყალსარგებლობა

წყალსარგებლობისათვის აუცილებელია უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოების ლიცენზია, რომლის ფორმა, შინაარსი და გაცემის წესი განსაზღვრულია. საქართველოში წყალსარგებლობა ფასიანია, გარდა საერთო წყალსარგებლობისა. მიწაზე საკუთრების უფლება არ იძლევა ამ მიწაზე არსებული ან გამდინარე, ზედაპირული ან მიწისქვეშა წყლებით სარგებლობის უფლებას, გარდა საერთო წყალსარგებლობისა.

წყალსარგებლობის სახეობებია: 1) წყლის ობიექტიდან წყლის ამოღება ან გადაგდება, დაგუბება, წყლის დონის ან დინების ხელოვნური შეცვლა; 2) წყლის ობიექტიდან ნივთიერებების

ამოღება ან მასში ნივთიერების შეტანა და ნახმარი ჩამდინარე წყლის ჩაშვება; 3) სხვადასახავა დანიშნულების იმ ნაგებობათა მშენებლობა და ექსპლუატაცია, რომლებიც გავლენას ახდენენ წყლის მდგომარეობაზე; 4) მიწისქვეშა წყლების შესწავლა.

წყალსარგებლობა ხორციელდება საერთო და სპეციალური წყალსარგებლობის ფორმით. საერთო წყალსარგებლობა ხორციელდება არასამრეწველო, პირადი (ინდივიდუალური) სასმელი და საყოფაცხოვრებო, ესთეტიკური, რეკრეაციული, გამაჯანსაღებელი და სხვა მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად ისეთი ნაგებობების და მოწყობილობების გამოუყენებლად, რომლებიც გავლენას ახდენენ წყლის მდგომარეობაზე. საერთო წყალსარგებლობა ხორციელდება ლიცენზიის გარეშე.

მიწისქვეშა წყლებით სარგებლობა გასაჭრელი შახტური ჭის, ჩასასობმილიანი ფილტრირებული ჭის, აგრეთვე წყაროების კაპტაჟების მოწყობის მეშვეობით, თუ ისინი მოქმედებენ ისე, რომ არ ხდება წყლის დონის იძულებითი დაწევა, ხორციელდება საერთო წყალსარგებლობის ფორმით.

სპეციალური წყალსარგებლობა ხორციელდება ისეთი ნაგებობებისა და ტექნიკური მოწყობილებების გამოყენებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ წყლის მდგომარეობაზე.

საქართველოში წყლის სასაქონლო პროდუქციის წარმოებისათვის (ჩამოსხმისათვის) გამოიყენება მხოლოდ სპეციალურად ამ საქმიანობისათვისი ვარგისი მიწისქვეშა და ზედაპირული წყლები, რომლის საბადოთა ექსპლუატაციის, წყლის პროდუქციის სასაქონლო ნიშნების და შესაფუთი მასალების გამოყენების, საჭირო ტექნოლოგიური მოწყობილობების ექსპლუატაციის წესები და წარმოების სანიტარიულ-ჰიგიენური პირობები რეგულირდება შესაბამისი ნორმატიული აქტებით. საქართველოში წარმოებული (ჩამოსასხმელი) წყლის სასაქონლო პროდუქცია მისი

წარმოშობის, ფიზიკურ-ქიმიური მახასიათებლებისა და დამუშავების ხარისხის მიხედვით კლასიფიცირებულია ოთხ კატეგორიად: 1) ნატურალური მინერალური წყალი; 2) სამკურნალო მინერალური წყალი; 3) წყაროს წყალი; 4) სუფრის წყალი.

წყლის დაცვის და გამოყენების სფეროში ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელების მიზნით საქართველოში მოქმედებს წყლის დაცვისა და გამოყენების მართვის ერთიანი სახელმწიფო სისტემა. რომლის, ამოცანაა წყლის კომპლექსური და რაციონალური გამოყენება, წყლისა და გარემოს დაცვა, აგრეთვე წყალსარგებლობის პროცესში წარმოშობილი ურთიერთობის სახელმწიფო რეგულირება, მიწისქვეშა წყლების სარესურსო ბაზის შექმნა.

წყლის სახელმწიფო კადასატრი შეიცავს რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების მიხედვით წყლის აღრიცხვას, წყალსარგებლობის რეგისტრაციის მონაცემებს, აგრეთვე წყლის გამოყენების აღრიცხვის მონაცემებს.

წყალსამეურნეო ბალანსები დგება ცალკეული წყლის ობიექტების აუზების, ადმინისტრაციული ერთეულების, რეგიონების და ავტონომიური რესპუბლიკების მიხედვით და მათში შეფასებულია წყლის მდგომარეობის ხარისხი, მოხმარებისა და არსებული რესურსების თანაფარდობა და სტრუქტურა.

წყლის გამოყენებისა და დაცვის გენერალური, საუზო და ტერიტორიული კომპლექსური სქემები განსაზღვრავენ ძირითად წყალსამეურნეო და სხვა ღონისძიებებს, რომლებიც უნდა განხორციელდეს წყალზე მოსახლეობის და ეროვნული მეურნეობის პერსპექტიულ მოთხოვნილებათა დასაკმაყოფლებლად, აგრეთვე წყლის დაცვისა და მის მიერ მავნე ზემოქმედების თავიდან ასაცილებლად.

წყლის გამოყენებისა და დაცვის გენერალური, საუზო და

ტერიტორიული კომპლექსური სქემების შემუშავება ფინანსდება სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

ინფორმაცია წყლის მარაგის, რესურსების და ხარისხობრივი მდგომარეობის, მინისქვეშა წყლების, საბადოს დამუშავების სამთო-ტექნიკური პირობების და სხვა თვისებების ან პარამეტრების შესახებ, წარმოადგენს იმ სუბიექტის საკუთრებას, რომლის სახსრებითაც არის მოპოვებული ეს ინფორმაცია. წყლის შესახებ ინფორმაციის გაყიდვა ან შესყიდვა შესაძლებელია. საქართველოს კანონმდებლობა იცავს საკუთრების უფლებას წყლის შესახებ ინფორმაციაზე.

თავი XIII უძრავი ქონების (მიწის) საერთო საკუთრება

13.1. საერთო საკუთრება და მისი სახეები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საერთო საკუთრების ცნებას, რომელიც არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას, იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება ერთობლივად შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს, თითოეული მათგანი იქნება ამ ქონების თანამესაკუთრე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მნიშვნელოვან ღირსებას წარმოადგენს მისი ლოიალური დამოკიდებულება სამოქალაქო ბრუნვის წარმომადგენლების მიმართ, ის მათ არ ზღუდავს მხოლოდ იმპერატიული ნორმებით, კანონმდებლობა იძლევა სრულ თავისუფლებას სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტების ფანტაზიისათვის და ის მათ მხოლოდ გარკვეულ ჩარჩოებს უწესებს, სწორედ ამიტომ საერთო საკუთრება შეიძლება წარმოიშვას როგორც კანონის, ისე გარიგების საფუძველზე. ასე მაგალითად, მეუღლეთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე მხოლოდ კანონს ემყარებოდა, ამჟამად შესაძლებელია წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზეც. საერთო საკუთრება შეიძლება არსებობდეს ორი სახით: წილადი და საზიარო. წილადი საკუთრების თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში, რომლის განკარგვაც მას ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე შეუძლია. თანაზიარი საკუთრებისას თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე და მისი კონკრეტულად განსაზღვრა შესაძლებელია ქონების გაყოფის შემთხვევაში.

საერთო სარგებლობის განკარგვა და სარგებლობა ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით ან თანამესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმებით. ასე მაგალითად, მრავალბინიან

სახლებში ყოველი ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 220, ნაწილი 1.)

13.2. საერთო საკუთრება ამხანაგობებში

საქართველოში საერთო საკუთრებები გვხვდება როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, ასევე არასასოფლო-სამეურნეო (ურბანულ) მიწის ნაკვეთებზე. მაგრამ არის შემთხვევები, როდესაც კანონი არ ელოდება სუბიექტების ნების გამოვლენას და ის თავად აწესებს იმპერატიული ხასიათის ნორმებს და განსაზღვრავს საერთო საკუთრების შემთხვევებს. ასე მაგალითად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აცხადებს, რომ მრავალბინიან სახლებში მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიმაგრებულია ამ შენობაზე, შენობის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ არის იზოლირებული და არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 208). ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით შენობის მთელ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 212). არ შეიძლება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის გასხვისება, იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვა საერთო საკუთრებაში არსებული შესაბამისი წილის გაუთვალისწინებლად. თითოეული ბინის მესაკუთრე იმავდროულად არის საერთო საკუთრების მონილეც.

საერთო საკუთრებები არასასოფლო-სამეურნეო (ურბანული) მიწის ნაკვეთებზე ძირითადად გვხვდება ამხანაგობებში,

რომლებიც არ წარმოადგენენ იურიდიულ პირებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ამხანაგობების ორ ტიპს, ესენია: ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და ბ) ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკითხები საქართველოში დამატებით რეგულირდება 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ეს არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. ეს კანონი აზუსტებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიერ განსაზღვრულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცნებას და ამბობს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ხოლო ინდივიდუალურ საკუთრებას განეკუთვნება ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ან/დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.). ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) საკითხები მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-940 მუხლებში. რაც შეეხება ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობას – ერთობლივი

საქმიანობის (ამხანაგობა) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად (სამოქალაქო კოდექსი მუხლი, 930). საქართველოში დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით არასასოფლო-სამეურნეო (ურბანულ) მიწებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის 90% სწორედ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) გზით შენდება. ეს ფორმა ძალზე მოხერხებული აღმოჩნდა მრავალბინიანი საცხივრებელი ბინების მშენებლობისათვის. პირთა გარკვეული ჯგუფი იკრიბება და დებს ხელშეკრულებას ერთობლივი საქმიანობის შესახებ. ამ ხელშეკრულებით ისინი განსაზღვრავენ ერთობლივი საქმიანობის მიზნებს, იქნება ეს მშენებლობა თუ სხვა რამ, კანონმდებლობა ამ კუთხით შეზღუდვებს არ ანესებს, რა თქმა უნდა ეს საქმიანობა უნდა ჯდებოდეს საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის ფარგლებში და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მას. ამ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით მხარეები ასევე განსაზღვრავენ თავიანთ შენატანებს ერთობლივ საქმიანობაში. აქ უნდა აღინიშნოს, რომ შენატანები შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით (მაგ: მიწის ნაკვეთი, გარკვეული თანხა), ისე მომსახურების გაწევით. ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ ხელშეკრულების დადების შემდგომ ყველა წევრის შენატანი ითვლება ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) საერთო ქონებად და ყოველი წევრი ხდება ამ საერთო საკუთრების თანამესაკუთრე თავისი წილის შესაბამისად, მათი წილი კი განისაზღვრება შენატანების მიხედვით ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

13.3. საერთო საკუთრება საკომლო მეურნეობებში

საერთო საკუთრებას წარმოადგენს საკომლო მეურნეობები. საკომლო მეურნეობები არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას, ან/და მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას.

ის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც რეფორმის შედეგად გადაეცათ კომლებს, წარმოადგენენ კომლის წევრების საერთო საკუთრებას. ამ შემთხვევაში რეგისტრაციები განხორციელებულია ერთი პირის, კომლის მეთაურის სახელზე. ეს ახსნილი იყო იმით, რომ არ მომხდარიყო საჯარო რეესტრის ფორმულარის, კერძოდ, ამონაწერის მესაკუთრის გრაფის გადატვირთვა, თუმცა ამ ჩანაწერმა მოგვიანებით მთელი რიგი პრობლემები შექმნა და მრავალი დავა წარმოშვა თვით კომლის წევრებს შორის. ამ პრობლემამ ძირითადად თავი იჩინა ტრანზაქციის დროს, როდესაც ხდებოდა მიწის ნაკეთის გასხვისება ან/და რაიმე ფორმით განკარგვა. აქ ნოტარიუსები ან/და სხვა შესაბამისი სტრუქტურები ხელმძღანელობდნენ ამონაწერის ჩანაწერით და ოჯახის უფროსს (კომლის მეთაურს), რომლის სახელზეც იყო რეგისტრირებული შესაბამისი მიწის ნაკვეთი, არ თხოვდნენ კომლის დანარჩენი წევრების თანხმობებს უძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით. ეს საკითხი არც დღეს არის ბოლომდე რეგულირებული.

საერთო საკუთრების უფლებას განეკუთნება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კონსოლიდაციის შედეგად წარმოქმნილი შიდა სამეურნეო გზები (გარდა ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებისა).ეს გზები

გადადის კონსოლიდირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/მესაკუთრეების საკუთრებაში. აღსანიშნავია ასევე, რომ ქარსაცავი ზოლები წარმოადგენენ მისი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების საერთო საკუთრებას. (კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ", მუხლი 4; პ.8-9).

13.4. საერთო (სათემო) სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა

როდესაც საერთო (სათემო) სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ვსაუბრობთ, აქ ძირითადად უნდა მოვიაზროთ საძოვრები და პირუტყვის გადასარეკი ტრასები, რომლებიც არ ექვემდებარება (პრივატიზაციას) კერძო საკუთრებაში გადასვლას, კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ", მუხლი 4.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის თანახმად, პრივატიზაციას არ ექვემდებარება პირუტყვის გადასარეკი ტრასები და საძოვრები, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა ან/და საძოვრებისა, რომლებიც შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე კერძო საკუთრებაში (ფიზიკური, იურიდიული პირები) ან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე (საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ", მუხლი 4, პირველი პუნქტის „ძ.ა" და „ძ.ბ" ქვეპუნქტი).

ეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ სახელმწიფო საკუთრების ობიექტებს, რომლებიც ფაქტობრივად მიმდებარე სოფლის მცხოვრებლების მუდმივ სარგებლობაში იმყოფება და წარმოადგენს ტრადიციული სახის

სათემო სარგებლობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. ბოლო 4-5 წელია ქ. თბილისის და საკურორტო ზონების მიმდებარედ დამკვიდრდა შემდეგი ტენდენცია: ხდება მიწის დიდი ნაკვეთის შეძენა, მისი დაგეგმარება და შესაბამისად დაყოფა მცირე ნაკვეთებად სახლთმშენებლობისთვის. უნდა აღინიშნოს, რომ დაგეგმარებაში იგულისხმება შიდა გზების მოწყობა, რომლებიც ხვდება გასასხვისებლად გამზადებულ მიწის ნაკვეთების გარეთ და მათზე უფლების გასხვისება არ ხორციელდება, ანუ რჩება თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრებად. რა თქმა უნდა გასხვისებული ნაკვეთების მესაკუთრეებს გააჩნიათ მისასვლელი გზით სარგებლობის უფლება, თუმცა დგება პრობლემა მისი მოვლა პატრონობის კუთხით. ვინაიდან ძველ მესაკუთრეს, როდესაც ის სრულად განახორციელებს მიწის ნაკვეთების გასხვისების პროცესს, არანაირი ინტერესი არ რჩება ამ ნაკვეთებთან მისასვლელი გზების მოვლა-პატრონობის, სახელმწიფოს ან ადგილობრივ მმართველობის ორგანოებს არ გააჩნია არანაირი ვალდებულება. ეს საკითხი მოითხოვს კანონისმიერ დარეგულირებას, მაგალითად, იგივე პრინციპით, როგორც რეგულირდება კონდომინიუმების შემთხვევაში.

თავი XIV. მიწის ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვის პირობები და წესი

14.1. მიწაზე საკუთრების უფლების მიღება და შეწყვეტა

მიწას, როგორც საბაზრო ურთიერთობათა ობიექტს, უნიკალური ადგილი უკავია ადამიანთა სამეწარმეო საქმიანობაში და თვით მათ ცხოვრებაში. იგი განსაკუთრებულ ფასეულობას წარმოადგენს მთელი კაცობრიობისათვის, რადგან იგია ყველა ხალხის და ადამიანთა თაობების ერთადერთი საცხოვრისი, ძირითადი და ბუნებრივი ფაქტორი ბიზნესის ნებისმიერ სფეროში, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად მონაწილეობს ყველა სხვა საქონლისა და სიკეთეების წარმოებაში.

საბაზრო გარემოში მიწას მრავალფუნქციური დანიშნულება გააჩნია. ბუნებრივი ობიექტის რანგში, რომელიც არსებობს ადამიანთა ნება-სურვილის მიუხედავად, მიწა მთელი პლანეტაა, კაცობრიობის აკვანი, რომელიც უმნიშვნელოვანეს ეკოლოგიურ ფუნქციას ასრულებს. იმავდროულად, მიწა - ეს არის ნიადაგი, ჩვენი პლანეტის ზედა ფენა, მისი ზედაპირი ან სივრცითი ბაზისი მეურნეობრიობის ობიექტი და, აქედან გამომდინარე, ასახავს ეკონომიკურ ურთიერთობებს. მიწის სოციალური როლი იმაში მდგომარეობს, რომ იგი წარმოადგენს ადამიანთა ბინადრობის ადგილს და მათი სიცოცხლის პირობას. და ბოლოს, მიწა, როგორც სახელმწიფოს, რეგიონის ტერიტორია განაპირობებს პოლიტიკურ ფუნქციას. ამიტომაც მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული გარიგებები რეგულირდება არა მხოლოდ კონსტიტუციური ნორმებითა და მიწის სამართლით, არამედ სამოქალაქო კანონმდებლობითაც, ტყის კოდექსის, ეკოლოგიური და სოციალური კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

აქედან გამომდინარე, მიწას, როგორც მრავალფუნქციური დანიშნულების აღუვსებელ ბუნებრივ რესურსს, განსაკუთრებული სტატუსი გააჩნია. მიწის განკარგვა და, განსაკუთრებით მიწის ნაკვეთების ნასყიდობა, ჩვენს ქვეყანაში თანამედროვე ეტაპზე - სპეციფიკური და რთული საქმეა. მიწის ბაზარი, როგორც მესაკუთრეთა შორის ეკონომიკური მეთოდებით მიწის კანონიერი გადანაწილების საშუალება, ობიექტურად რეგულირდება სხვადასხვა შეზღუდვებითა და ნორმებით.

მსოფლიოს მრავალ განვითარებულ ქვეყანაში (აშშ, ინგლისი და სხვ.) დადგენილია: როდესაც კერძო საკუთრება ეწინააღმდეგება საზოგადოებრივ ინტერესებს, იგი უკვე გადის კერძო სამართლის იურისდიქციიდან. მიწაზე საკუთრების უფლების მუდმივი შეზღუდვები, რომლებიც განპირობებულია ბუნებაში მისი შეზღუდული არსებობით და შეუცვლელობით სამეწარმეო საქმიანობაში, მოიცავს:ზონირების სისტემას; მიწის რაციონალურად გამოყენებასა და მოვლას; გარემოს კონტროლს; სხვა მესაკუთრეთა, მოიჯარეთა და მიწის მოსარგებლეთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაცვას; დაცული ტერიტორიებისა და ზონების გამოყენების პირობების დაცვას; სამშენებლო ნორმებისა და წესების, დასახლებული პუნქტების დაგეგმარებისა და განაშენიანების პროექტების გათვალისწინებას; სახელმწიფო და მუნიციპალური საჭიროებებისათვის მესაკუთრეებისაგან მიწის იძულებითი გამოსყიდვა.

არსებობს მიწის მესაკუთრეთა უფლებამოსილებათა დროებითი შეზღუდვებიც: მიწის ნაკვეთის მკაცრად მიზნობრივად გამოყენება; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ყიდვა-გაყიდვის შესაძლებლობა მათი მიზნობრივი დანიშნულების შენარჩუნების პირობით; გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთების ამოღება; მიწის ცალკეული კატეგორიების

შეზღუდული ბრუნვის უნარიანობა; მიწათსარგებლობა მხოლოდ იჯარის ხელშეკრულებით და ა.შ.

მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული გარიგებები მოითხოვს მიწის ბაზრის ღრმა და სისტემატურ ცოდნას, რაც განპირობებულია თვით საქონლის - მიწის სპეციფიკით.

მიწის შესაბამისი კატეგორიების ან მიწათსარგებლობის უფლებების ჩართვა დაკანონებულ საბაზრო ურთიერთობებში სტიმულს აძლევს საქმიან და ინვესტიციურ აქტიურობას, აფერხებს კრიმინალურ გარიგებებს მიწაზე. როგორც სამეწარმეო საქმიანობის ობიექტი, მიწა არა მხოლოდ ბიზნესის, არამედ მთელი საზოგადოების ერთგვარი სტაბილურობის გარანტიაცაა.

ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობით, ქვეყანაში არსებობს მიწაზე საკუთრების უფლების მიღების უამრავი სხვადასხვა ხერხი, რომლებიც შეიძლება გავაერთიანოთ ორ ძირითად ჯგუფში: 1. სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების გადაწყვეტილებები მიწის ნაკვეთების გამოყოფის შესახებ; 2. სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგებები მიწის ბაზარზე.

მიწის ნაკვეთის ყოველ მესაკუთრეს გადაეცემა დადგენილი ფორმის მოწმობა, რომელიც უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და წარმოადგენს დოკუმენტს მიწაზე გარიგებების განხორციელებისას.

14.2. სხვადასხვა კატეგორიების მიწების ყიდვა-გაყიდვა

მიწის კომერციული გამოყენების სხვადასხვა ვარიანტებს შორის (საკუთარი სამეწარმეო პროექტის ორგანიზაცია), რომელთაგანაც შესაძლებელია ჭარბი მოგების მიღება, ყველაზე გავრცელებულია ნაკვეთის გაყიდვა საბაზრო ღირებულებით

ახალ მესაკუთრეზე მისი საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენების გათვალისწინებით. ყიდვა-გაყიდვის პროცედურას არსებითი თავისებურებები გააჩნია მიწათა კატეგორიების მიხედვით.

მიწის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება პირადი დამხმარე და სააგარაკე მეურნეობის, მებაღეობისა და ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის ქალაქებში, დაბებსა და სოფლებში, არის მიწის თავისუფალ ბრუნვაში მასზე საკუთრების უფლების შეძენის ხანდაზმულობის მიუხედავად. მათზე ვრცელდება ნასყიდობის, სამემკვიდრეო ფლობის, გაცვლის, გაჩუქების და სხვა უფლებები, თუმცა, მიწის ნაკვეთების დადგენილი მიზნობრივი დანიშნულების ფარგლებში, ქალაქმშენებლობის ნორმების შესაბამისად. შესაძლებელია ასევე ასეთი მიწების სარგებლობის განსაკუთრებული რეჟიმი სანიტარიულ-დამცავი ზონების, ნაკვეთზე გადასასვლელის უფლების არსებობის, ობიექტების ტექნიკური მომსახურებისას და ა.შ.

ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის გარიგება ხორციელდება მესაკუთრეს (გამყიდველს) და მყიდველს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირებს შორის დამოუკიდებლად ან ორგანიზებულ ბაზარზე.

მიწაზე საკუთრების უფლების ახალი მფლობელისათვის გადასაცემად სწორად უნდა შეივსოს ნასყიდობის სიგელი და ნაკვეთის გეგმა, რომლის დამზადება შეუძლია ლიცენზირებულ ორგანიზაციას გამყიდველის ან მყიდველის დაკვეთით. გეგმაზე მითითებული უნდა იყოს სახელმწიფო გეოდეზიური ქსელის პუნქტები და სამიჯნე ნიშნები ან მიმართულებები ამ ნიშნებისაკენ, თუ ისინი ნაკვეთის ფარგლებს გარეთ მდებარეობს.

14.3. როგორ ვიყიდოთ მიწის ნაკვეთი და როგორ ავაშენოთ სახლი

მიწის ყიდვის ორი ვარიანტი არსებობს, მიწა შეიძლება იყიდოთ მიწის კერძო მესაკუთრისაგან და სახელმწიფოსაგან. პირველ შემთხვევაში უნდა მონახოთ მიწის ნაკვეთის გამყიდველი (გაეცანით სარეკლამო გაზეთებს: „სიტყვა და საქმე“ და სხვას.) როცა მონახავთ გამყიდველს და შეთანხმდებით ფასზე, აუცილებელია გამყიდველს მოსთხოვოთ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურიდან) საკადასტრო რუკით და დარწმუნდით, რომ საყიდელი მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობით, იპოთეკით და არ არის დაყადაღებული. ამის შემდეგ გამყიდველი და მყიდველი აფორმებთ ნასყიდობის ხელშეკრულებას ნებისმიერ ნოტარიუსთან, თან იქონიეთ (გამყიდველმა და მყიდველმა) პირადობის მოწმობები და ამ მოწმობების ქსერო ასლები, ასევე გამყიდველმა უნდა იქონიოს მიწის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი(ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). შეგიძლიათ ნოტარიუსთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების გარეშეც მოახდინოთ რეგისტრაცია სახელმწიფო რეგისტრატორთან, რითაც დაზოგავთ გარკვეულ საგრძნობ თანხას.

მეორე შემთხვევაში თქვენვე შეარჩიეთ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომელიც არავის სარგებლობაში არ არის. ამისათვის აუცილებლობას წარმოადგენს გააკეთოთ ამ მიწის ნაკვეთის სიტუაციური ნახაზი და განცხადებით მიმართოთ შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს. განცხადებას უნდა დაურთოთ თქვენი პირადობის მოწმობის ქსეროასლი, მიწის ნაკვეთის სიტუაციური ნახაზი და მომსახურებისათვის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი

ქვითრები, რომლებიც შეგიძლიათ აიღოთ ნებისმიერ ბანკში, რის შემდეგ სარეგისტრაციო სამსახურიდან მიიღებთ ორ ინფორმაციას რეესტრის ხელმისაწვდომობისა და მიწის მესაკუთრის შესახებ (ყოფილი ტექნიკური ინვეტარიზაციის არქივიდან და საინფორმაციო ცენტრიდან), სადაც აღნიშნული იქნება თქვენ მიერ შერჩეული მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ თქვენ მიერ შერჩეული მიწის ნაკვეთი თავისუფალია ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია, განცხადებით მიმართავთ ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს-თბილისის არქიტექტურულ სამსახურს. განცხადებას უნდა დაურთოთ:

პირადობის დამადასტურებელი საბუთი (პირადობის მოწმობის ქსეროასლი);

ტოპოგრაფიული რუკის ასლი (დაინტერესებული მიწის ნაკვეთის მონიშვნით) 1: 500 და 1: 2000 მასშტაბით:

ტერიტორიის ფოტოსურათები (ფოტომასალა);

ინფორმაცია ყოფილი ტექბიუროს მონაცემების შესახებ; (რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ);

ცნობა სარეგისტრაციო (საჯარო რეესტრიდან) სამსახურიდან მიწის სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ (ინფორმაცია მიწის მესაკუთრის შესახებ).

საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში (საკითხი უნდა განხილული იქნას 30 დღის განმავლობაში), მასალები წარედგინება შესაბამის სამსახურს შემდგომი მსვლელობისათვის. სათანადო უწყებებთან დადებითი შეთანხმების შემთხვევაში, საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მთავრობა, ამის შემდეგ გამოცხადდება აუქციონი. აუქციონის პირობები გამოქვეყნდება საინფორმაციო საშუალებებში, რის შემდეგ თქვენ შეგიძლიათ მიიღოთ მონაწილეობა აუქციონში. აუქციონზე გამარჯვების შემთხვევაში და მიწის ნაკვეთის სათანადო ღირებულების გადახდის

შემდეგ, ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც უნდა დაარეგისტრიროთ საჯარო რეესტრში (სარეგისტრაციო სამსახურში).

მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭიროა იცოდეთ, რომ შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ვარგისად აღიარებისათვის იყოფა 5 კლასად.

პირველი კლასი – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს;

მეორე კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით;

მესამე კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით;

მეოთხე კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით;

მეხუთე კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები).

მშენებლობის ნებართვები გაიცემა სამ სტადიად:

პირველი სტადია – ქალაქთმშენებლობის პირობების დადგენა (შემდგომში-მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) საკითხი უნდა გადაწყტდეს არა უმეტეს 30 დღისა.

მეორე სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (შემდგომში – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება) — არა უმეტეს 20 დღისა.

მესამე სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – არა უმეტეს 10 დღისა.

სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც სამივე

სტადიაზე გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

განცხადებას უნდა დაერთოს:

პირადობის დამადასტურებელი საბუთი (პირადობის მოწმობის ქსეროასლი);

მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით 1: 500 ან 1: 1000 მასშტაბით; (ახალი ანაზომი).

მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით და საჭიროების შემთხვევაში აეროფოტოგადაღება);

საჭიროების შემთხვევაში არქეოლოგიური კვლევის შედეგები; თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმა (იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა დაგეგმილია საცხოვრებელ, საზოგადოებრივ-საქმიან ან საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმასთან ერთად წარდგენილ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო და საზოგადოებრივი საზღვრის მიმდებარე ნაკვეთების/სივრცეების საზღვრები (საკადასტრო საზღვრების რუკა). საზღვრების ის წერტილები, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით;

მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა; განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშნებლოდ გამოყენების პირობების შესაბამისად;

გარდამავალ პერიოდში, როდესაც კონკრეტული მიწის

ნაკვეთები არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ საჭიროა დამატებით მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების განსაზღვრა (შედგენილი „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე„ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების მე-15 მუხლის შესაბამისად).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო გეგმით.

მშენებლობის დაწყების მომენტისათვის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტების სათანადო დამტკიცებული ეგზემპლარი.

თავი XV. უძრავი ქონების გადასახდი

15.1. გადასახადები და მისი სახეობები

გადასახადი არის საქართველოს სახელმწიფო და ადგილობრივ ბიუჯეტებში სავალდებულო, უპირობო ფულადი შენატანი, რომელსაც იხდის გადასახადის გადამხდელი, გადახდის აუცილებელი, არაეკვივალენტური და უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე. საქართველოში მოქმედებს საერთო-სახელმწიფოებრივი და ადგილობრივი გადასახადები.

საერთო-სახელმწიფოებრივი გადასახადებია საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დაწესებული გადასახადები, რომელთა გადახდა სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე.

ადგილობრივი გადასახადებია საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დაწესებული და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების ნორმატიული აქტებით შემოღებული გადასახადები (ზღვრული განაკვეთების ფარგლებში), რომელთა გადახდა სავალდებულოა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე.

საერთო-სახელმწიფოებრივ გადასახადებს განეკუთვნება: საშემოსავლო გადასახადი; მოგების გადასახადი; დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ); აქციზი; იმპორტის გადასახადი.

ადგილობრივ გადასახადებს განეკუთვნება ქონების გადასახადი.

15.2. გადასახადის გადამხდელი და აღრიცხვაზე დადგომა

გადასახადის გადამხდელი არის პირი, რომელსაც აქვს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადის გადახდის ვალდებულება.

ფიზიკური პირი კოდექსით დადგენილი წესით აღრიცხვაზე უნდა დადგეს შესაბამის საგადასახადო ორგანოში საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით და საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს საგადასახადო დეკლარაცია.

თუ გადასახადის გადამხდელს საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის განსაზღვრასთან დაკავშირებით აქვს სირთულეები, მის მიერ წარდგენილი მონაცემების საფუძველზე გადაწყვეტილებას იღებს საგადასახადო ორგანო.

ფიზიკური პირის საცხოვრებელ ადგილად ითვლება ადგილი, რომელსაც იგი, ჩვეულებრივ, საცხოვრებლად ირჩევს, ან მისი ფაქტობრივად ყოფნის ადგილი. არასრულწლოვანის საცხოვრებელ ადგილად ითვლება მშობლის უფლების მქონე პირის საცხოვრებელი ადგილი, ხოლო იმ პირის საცხოვრებელ ადგილად, რომელსაც ჰყავს მეურვე ან მზრუნველი, ითვლება მეურვის ან მზრუნველის საცხოვრებელი ადგილი.

ფიზიკური პირის ფაქტობრივად ყოფნის ადგილად ითვლება მისი დროებითი საცხოვრებელი ადგილი.

სამხედრო მოსამსახურის, აგრეთვე სამუშაოს ხასიათიდან და პირობებიდან გამომდინარე მუდმივად გადადგილებადი ფიზიკური პირის ფაქტობრივად ყოფნის ადგილად ითვლება ადგილი, სადაც იგი ფაქტობრივად ცხოვრობს ან რეგისტრირებულია დადგენილი წესით (მათ შორის, სამხედრო ნაწილის დისლოკაციის ან შესაბამისი საწარმოს მდებარეობის ადგილი).

თუ ფიზიკურ პირს რამდენიმე საცხოვრებელი (ბინა ან სხვა საცხოვრებელი) აქვს, მის საცხოვრებელ ადგილს ან ფაქტობრივად ყოფნის ადგილს განსაზღვრავს საგადასახადო ორგანო ამ ფიზიკურ პირთან შეთანხმებით.

ფიზიკურ პირებად ითვლებიან: ა) საქართველოს მოქალაქეები; ბ) უცხო ქვეყნის მოქალაქეები; გ) მოქალაქეობის არ მქონე პირები.

საქართველოს რეზიდენტ ფიზიკურ პირად ითვლება:

ფიზიკური პირი, რომელიც მთელი მიმდინარე საგადასახადო წლის განმავლობაში იმყოფება საქართველოს ტერიტორიაზე 183 და მეტი დღე ან მეტ ხანს ნებისმიერი უწყვეტი 12 კალენდარული თვის პერიოდში, რომელიც მთავრდება ამ საგადასახადო წელს, ან ფიზიკური პირი, რომელიც ამ საგადასახადო წლის განმავლობაში იმყოფებოდა უცხო ქვეყანაში საქართველოს სახელმწიფო სამსახურში. (საქართველოს ტერიტორიაზე ფაქტობრივად ყოფნის დროდ ითვლება დრო, რომლის განმავლობაშიც ფიზიკური პირი იმყოფებოდა საქართველოში, აგრეთვე დრო, რომლითაც იგი გავიდა საქართველოს ფარგლებს გარეთ სპეციალურად სამკურნალოდ, დასასვენებლად, მივლინებით ან სასწავლებლად).

საქართველოს არარეზიდენტად ითვლება: ფიზიკური პირი, რომელიც არ არის რეზიდენტი.

მეწარმე-ფიზიკურ პირად ითვლება: ინდივიდუალური მეწარმე-ფიზიკური პირი, თუ ის „მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით არის ინდივიდუალური მეწარმე; ინდივიდუალური მეწარმე არ არის იურიდიული პირი, ინდივიდუალური მეწარმე საქმიან ურთიერთობებში თავის უფლებებს ახორციელებს და მოვალეობებს ასრულებს, როგორც ფიზიკური პირი.

მეწარმე-ფიზიკური პირის საქმიანობის ადგილად ითვლება მისი ეკონომიკური საქმიანობის ადგილი.

15.3. გადასახადის ვადები და წესები

გადასახადის, მათ შორის, გადასახადის მიმდინარე გადასახდელების, გადახდის ვადები დგინდება თითოეული გადასახადის მიმართ. ამასთან, გადასახადის მიმდინარე

გადასახდელებში იგულისხმება შუალედური შენატანები, რომელთა გადახდაც ხორციელდება საგადასახადო პერიოდის დამთავრებამდე.

საერთო–სახელმწიფოებრივი გადასახადების გადახდის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით, ხოლო ადგილობრივი გადასახადების გადახდის წესი და პირობები – ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების აქტებით და საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად. გადასახადის გადახდა ხორციელდება:

ა) „საგადასახადო მოთხოვნაში" მითითებული დარიცხვის ადგილის მიხედვით; ბ) საგადასახადო კანონმდებლობაში მითითებული ადგილის მიხედვით, თუ საჭირო არ არის „საგადასახადო მოთხოვნა"; გ) გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირის საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, თუ საგადასახადო კანონმდებლობაში ადგილი მითითებული არ არის; დ) საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით, თუ გადახდას ასრულებს საგადასახადო აგენტი.

გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს, საგადასახადო ურთიერთობებში მონაწილეობა მიიღოს თავისი კანონიერი ან უფლებამოსილი წარმომადგენლის მეშვეობით. ასეთ შემთხვევაში წარმომადგენლის ქმედება ითვლება გადასახადის გადამხდელის ქმედებად.

გადახდილი ან/და დაკავებული გადასახადების დამადასტურებელი დოკუმენტები უნდა შევინახოთ 6 წლის განმავლობაში. საგადასახადო მოთხოვნის და გადასახადის გადამხდელის მოთხოვნის წარდგენის, აგრეთვე საგადასახადო ვალდებულებების დარიცხვის ხანდაზმულობის ვადაა 6 წელი. ვადა აითვლება ვალდებულების წარმოშობის კალენდარული წლის დასრულებიდან.

საგადასახადო სანქცია არის პასუხისმგებლობის ზომა ჩადენილი საგადასახადო სამართალდარღვევისთვის.

საგადასახადო სანქციები გამოიყენება საურავისა და ფულადი ჯარიმის სახით.

ერთსა და იმავე საგადასახადო სამართალდარღვევაზე პირს არ შეიძლება დაეკისროს სხვადასხვა პასუხისმგებლობა ან განმეორებით დაეკისროს პასუხისმგებლობა. რამდენიმე საგადასახადო სამართალდარღვევის გამოვლენისას საგადასახადო სანქცია გამოიყენება თითოეული სამართალდარღვევისთვის ცალ-ცალკე. ამასთანავე, უფრო მკაცრი სანქცია არ შთანთქავს ნაკლებად მკაცრ სანქციას. საგადასახადო სანქციას საურავი არ ერიცხება. საურავი არის საგადასახადო სანქცია, რომელიც პირს ეკისრება საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გადასახადის გადასახდელი თანხის გადაუხდელობისთვის.

თუ გადასახადის თანხა არ არის გადახდილი საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, გადასახადის გადამხდელი/საგადასახადო აგენტი ან სხვა ვალდებული პირი ვალდებულია გადაიხადოს შესაბამისი საურავი.

საურავი შეადგენს საგადასახადო დავალიანების 0,07 პროცენტს ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. ჩაგადასახადის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში გადასახადის გადახდის დღე ითვლება ვადაგადაცილებულ დღედ.

15.4. ფიზიკური პირის უძრავი ქონების გადასახადი

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ქონება არის დასაბეგრი ქონება (ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა შეუზღუდავი შეძენა, ფლობა, განკარგვა და სარგებლობა შეუძლიათ პირებს) და მიწა.

მიწა არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და ტყის მიწები.

ფიზიკური პირი ქონების გადასახადს იხდის მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მათ შორის, დაუმთავრებელ მშენებლობაზე, შენობა-ნაგებობაზე ან მათ ნაწილზე) და საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც დამაგრებულია უძრავი ქონება, იახტებზე, კატარღებზე, შვეულმფრენებზე, თვითმფრინავებზე, არარეზიდენტისგან ლიზინგით მიღებულ ქონებაზე.

– ეკონომიკური საქმიანობის განხორციელების შემთხვევაში, მის ბალანსზე ძირითად საშუალებად აღრიცხულ აქტივებზე, დაუმონტაჟებელ მოწყობილობებზე და არამატერიალურ აქტივებზე, აგრეთვე მის მიერ ლიზინგით გაცემულ ქონებაზე.

ფიზიკური პირის დასაბეგრ ქონებაზე გადასახადის წლიური განაკვეთი დიფერენცირებულია გადასახადის გადამხდელის ოჯახის მიერ საგადასახადო წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების მიხედვით და განისაზღვრება შემდეგი ოდენობით:

100000 ლარამდე შემოსავლის მქონე ოჯახებისთვის- საგადასახადო პერიოდის ბოლოსთვის დასაბეგრი ქონების საბაზრო ღირებულების არანაკლებ 0,05 პროცენტისა და არა უმეტეს 0,2 პროცენტისა;

100000 ლარის ან მეტი შემოსავლის მქონე ოჯახებისთვის- საგადასახადო პერიოდის ბოლოსთვის დასაბეგრი ქონების საბაზრო ღირებულების არანაკლებ 0,8 პროცენტისა და არა უმეტეს 1 პროცენტისა.

ფიზიკური პირი მიწაზე ქონების გადასახადის გადამხდელია:

– მის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე.

(2011 წელში 25 მაისამდე განთავისუფლებული იყო მიწაზე ქონების გადასახადისგან თუ მის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე დამაგრებული იყო ამავე ფიზიკური პირის საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონება;)

– სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე, რომლითაც

სარგებლობს ან რომელსაც ფლობს იგი;

– მის ფლობელობაში ან/და სარგებლობაში არსებულ, გარდაცვლილი პირის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მიწის ნაკვეთით სარგებლობა ხორციელდება იჯარის, ქირის, უზუფრუქტის ან სხვა ამგვარი ხელშეკრულების საფუძველზე.

15.5. მიწაზე ქონების გადასახადის განაკვეთი და გადახდის წესი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის წლიურ საბაზისო განაკვეთს ლარებში ერთ ჰექტარზე გაანგარიშებით ადგენს საქართველოს მთავრობა.

სათიბებისა და საძოვრებისთვის ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით 1,5 ლარიდან 20 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში.

სახნავისა და საკარმიდამოსათვის ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით, 50 ლარიდან 100 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში.

სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში გამოყენებული ტყის მიწებისათვის, რომლებიც წარმოდგენენ სახნავს – 50 ლარიდან 100 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში, სათიბებისა და საძოვრებისათვის 1,5 ლარიდან 20 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში.

ყოფილი საკოლმეურნეო და საბჭოთა მეურნეობის ტყეების მიწებზე ქონების გადასახადის წლიურ საბაზისო განაკვეთს ლარებში ერთ ჰექტარზე გაანგარიშებით ადგენს საქართველოს მთავრობა ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით 20 ლარიდან 50 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში.

ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი

ორგანოს გადაწყვეტილებით განისაზღვრება გადასახადის განაკვეთი, რომლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილ წლიური საბაზისო განაკვეთის 150 პროცენტს.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო განაკვეთი დგინდება წელიწადში მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე 0,24 ლარის ოდენობით.

ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით შესაბამისი საბაზისო განაკვეთი მრავლდება ტერიტორიულ კოეფიციენტზე. ამასთანავე, ტერიტორიული კოეფიციენტი არ შეიძლება იყოს 1,5-ზე მეტი.

ფიზიკური პირის ქონების გადასახადს გამოიანგარიშებს საგადასახადო ორგანო წარდგენილი დეკლარაციის საფუძველზე.

ადგილობრივი, თვითმმართველობის და აღმასრულებელი ორგანოები ვალდებული არიან ქონების გადასახადის კონკრეტული განაკვეთები დაადგინონ თავიანთი რაიონის (ქალაქის) პირობების გათვალისწინებით საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი ზღვრული განაკვეთის ფარგლებში.

ფიზიკური პირი ქონების გადასახადის დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს წარუდგენს არა უგვიანეს კალენდარული წლის 1 ნოემბრისა. დეკლარაციაში მონაცემები დასაბეგრი ქონების შესახებ შეიტანება გასული საგადასახადო წლის მიხედვით, ხოლო დასაბეგრი მიწის შესახებ - მიმდინარე საგადასახადო წლის მიხედვით.

ფიზიკურ პირს უფლება აქვს, არ წარადგინოს ქონების გადასახადის დეკლარაცია,თუ:

ა) ამ კოდექსის შესაბამისად შეღავათების გათვალისწინებით, მას საგადასახადო პერიოდის მიხედვით საგადასახადო ვალდებულება არ წარმოეშობა. ამასთანავე, თუ ფიზიკური

პირი გასული საგადასახადო წლის მიხედვით იყო ქონების გადასახადის მიხედვით დეკლარანტი, იგი დეკლარაციის არწარდგენის შესახებ გადაწყვეტილებას საგადასახადო ორგანოს აცნობებს საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ დადგენილი ფორმით, არა უგვიანეს საგადასახადო წლის 15 მაისისა;

ბ) საანგარიშო წლის წინა პერიოდის მიხედვით ქონების გადასახადის დეკლარაცია წარდგენილია ან დარიცხულია ქონების გადასახადი საგადასახადო ორგანოს მიერ. წინა საანგარიშო წლის მონაცემების მიხედვით საგადასახადო ორგანო გადასახადის გადამხდელს პროგრამულად არიცხავს ქონების გადასახადს. ამ შემთხვევაში ითვლება, რომ გადასახადის გადამხდელმა განახორციელა საგადასახადო ანგარიშგება, ხოლო საგადასახადო ორგანომ მას წარუდგინა საგადასახადო მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც, საგადასახადო ვალდებულება შესაბამისი პერიოდის მიხედვით ბოლო დეკლარირებულის (დარიცხულის) ტოლია. ამასთანავე, თუ დეკლარირება შემდგომ განხორციელდება აღნიშნული პერიოდების მიხედვით, იგი ჩაითვლება შესწორებულ დეკლარაციად.

ფიზიკური პირი ქონებაზე და მიწაზე ქონების გადასახადს იხდის არა უგვიანეს კალენდარული წლის 15 ნოემბრისა.

15.6. ქონების გადასახადი თბილისში.

თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილებით შემოღებულია ადგილობრივი გადასახადები ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (შენობა-ნაგებობები ან მისი ნაწილი).

ქქონების გადასახადის განაკვეთები, ოჯახის მიერ კალენდარული წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების მიხედვით, შეადგენს:

– კალენდარული წლის განმავლობაში 100 000 ლარამდე

შემოსავლის მქონე ოჯახებისთვის – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების 0,2%-ს.

– კალენდარული წლის განმავლობაში 100 000 ლარი და ზევით შემოსავლის მქონე ოჯახებისთვის – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების 0,8 %-ს.

– ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებულ ეკონომიკური საქმიანობისთვის გამოყენებული ქონების გადასახადი შეადგენს ღირებულების 1%-ს.

– თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილებით ქონების გადასახადისგან თავისუფლდება თბილისის ადმინისტრაციულ ტერიტორიაზე მდებარე:

მრავალბინიან სახლში მცხოვრები ფიზიკური პირის თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტი(მიწის ნაკვეთი);

საცხოვრებელ სახლებზე (გარდა მრავალბინიანი სახლებისა) მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის სრული ფართობი;

გ) ავტოფარეხებზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის სრული ფართობი (გარდა იმ ავტოფარეხებისა, რომლებიც გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის).

2012 წლის 29 მაისს საქართველოს საგადასახადო კოდექსი შეტანილი იქნა სერიოზული ცვლილებები, რომლის საფუძველზე თვითმმართველი ქალაქებისა და მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებზე მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე ან/და ავტოფარეხებზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთების ქონების გადასახადისგან განთავისუფლების ზღვრული ფართობის ოდენობას დაადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადის საბაზისო განაკვეთი საქართველოს ან უცხოური საწარმოს, ორგანიზაციისა ან/და ფიზიკური პირისთვის საკუთრებაში, ასევე სახელმწიფო საკუთრების მიწის,

საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ან ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე განსაზღვრულია ერთ კვადრატულ მეტრზე საბაზისო განაკვეთი 0,24 ლარით. ამასთან, 2011 წლის 1 იანვრამდე ქ. თბილისი დაყოფილი იყო სამ ზონად და 53 ქვეზონად. მინიმალური გადასახადი კვადრატულ მეტრზე წელიწადში იყო 0,12 ლარი და მაქსიმალური 0,36 ლარი. 2011 წლის 1 იანვრიდან ქ. თბილისი დაიყო რვა ზონად, მინიმალური გადასახადია 0.24 ლარი და მაქსიმალური 0.36 ლარი.

ქალაქებსა და რაიონებში ადგილობრივი წარმომადგენლობითი ორგანოების მიერ დგინდება ტერიტორიული კოეფიციენტები, რომლებიც დიფერენცირებულია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და ზონის მიხედვით. საბაზისო განაკვეთი 0,24 ლარი მრავლდება ტერიტორიულ კოეფიციენტზე.

თბილისში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადია: სათიბებისათვის – 20 ლარი; საძოვრებისათვის – 16 ლარი;

სხვა მიწებისათვის: (სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწა. საბაღე, საბოსტნე და საკარმიდამო) თბილისი (გარდა თბილისის დასახლებისა (სოფლებისა)) – 100 ლარი;

თბილისის დასახლებები(სოფლები): წავკისი. კოჯორი, ტაბახმელა, შინდისი, დიდება, კვესეთი, სამადლო, კიკეთი, ნასაგურალი, ახალდაბა, დიდი ლილო, ვარკეთილი---95 ლარი;

თბილისის დასახლებები (სოფლები): დიღომი, მშრალხევი, დაბა ზაჰესი, გლდანი, დიდგორი, ზურგოვანა, თელოვანა, ძველი ვეძისი, აგარაკი, თხინვალი, სოფელ გლდანიდან ავჭალის დასახლებამდე-საბარე ნაკვეთები, გიორგიწმინდა —საბაღე ნაკვეთები, მუხიანის მიმდებარე საბაღე ნაკვეთები, ხევძმარის მიმდებარე „ავშიანის„ დასახლება, ლოტკინის დასახლება-სანერგე მეურნეობა, რესის მიმდებარე დასახლება, თბილისის ზღვის დასახლება – 82 ლარი.

15.7. გადასახადისაგან ფიზიკური პირების განთავისუფლდების პირობები

ფიზიკური პირები თავისუფლდებიან:

ა) ფიზიკური პირის დასაბეგრი ქონება (გარდა მიწისა), თუ ამ პირის ოჯახის მიერ მიმდინარე კალენდარული წლის წინა წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლები არ აღემატება 40 000 ლარს.

ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაყოფიერი ფენაც სანახევროდ ან მეტადაა დაზიანებული სტიქიის შედეგად;

გ) „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილ ტერიტორიებზე არსებული ქონება დროებით, კონფლიქტის მოგვარებამდე და ეკონომიკური სიტუაციის მოწესრიგებამდე;

დ) ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებმაც მიიღეს ახალასათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები – მიღებიდან 5 წლის განმავლობაში;

ე) ნასოფლარების ტერიტორიაზე, აგრეთვე განსახლების სახელმწიფო ღონისძიებათა შესაბამისად დასახლებულ მოქალაქეთა ოჯახები ამ ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე – დასახლებიდან 5 წლის განმავლობაში;

ვ) 2004 წლის 1 მარტის მდგომარეობით ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული 5 ჰექტარამდე ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები;

ზ) მეორე მსოფლიო ომის ინვალიდები და მათთან გათანაბრებული პირები–პრივატიზების წესით მიღებულ მიწის ნაკვეთებზე;

თ) „მაღალმთიანი რეგიონების სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების შესახებ" საქართველოს კანონით

განსაზღვრული, კავკასიონის ქედის ჩრდილოეთ და სამხრეთ ფერდობებზე განლაგებული რაიონებისა და აჭარა-გურიის მთიანეთის სოფლების, თემებისა და დაბების მცხოვრებნი – აღნიშნულ ტერიტორიებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. სამხრეთ საქართველოს მაღალმთიან რეგიონებში მცხოვრებთ მოცემულ ტერიტორიებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მიწის გადასახადი უმცირდებათ 50 პროცენტით;

ი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც მოწეული მოსავლის ნახევარზე მეტი განადგურდა სტიქიის (ქარიშხალი, სეტყვა, გვალვა, წყალდიდობა) და სხვა ფორსმაჟორული შემთხვევების შედეგად. მიწის გადასახადისგან განთავისუფლების საფუძველია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილება, რომელიც მიიღება საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოსთან შეთანხმებით. კომისიის დასკვნა დგება ორჯერ – სტიქიის დამთარების მომენტიდან 2 კვირის ვადაში და მოსავლის აღების წინ.

კ) ბიოლოგიური აქტივი;

ლ) თავისუფალ ინდუსტრიულ ზონაში არსებული ქონება;

მ) საქართველოს რეზიდენტისაგან ლიზინგით მიღებული ქონება;

ნ) მრავალბინიან სახლში მცხოვრები ფიზიკური პირის თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტი (მიწის მაკვეთი);

ო) თვითმმართველი ქალაქებისა და მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებზე მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე ან/და ავტოფარეხებზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთები ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების მიერ დადგენილი ფართობის ზღვრული ოდენობის ფარგლებში.

დადგენილი საგადასახადო შეღავათები არ ვრცელდება

პირის მიერ იჯარით, უზუფრუქტით, ქირით ან სხვა ამგვარ ფორმით სხვა პირისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე (ან მის ნაწილზე) ან/და საწარმოს/ორგანიზაციის მიერ ამავე ფორმით გადაცემულ შენობა-ნაგებობებზე (ან მათ ნაწილზე).

თავი XVI. უძრავი ქონების იპოთეკური დაკრედიტება

16.1. უძრავი ნივთის იპოთეკა

უძრავი ქონების იპოთეკა საბაზრო მეურნეობის უმნიშვნელოვანესი ფინანსურ-ეკონომიკური ინსტრუმენტია, რომელიც ხელს უწყობს სამეწარმეო საქმიანობის სუბიექტების საინვესტიციო საქმიანობის აქტივიზაციას და, იმავდროულად, უზრუნველყოფს კრედიტორთა ინტერესების დაცვას. საბაზრო ურთიერთობების გაღრმავების კვალდაკვალ ქვეყანაში უძრავი ქონების იპთეკის სფერო სულ უფრო ფართოვდება. ქვეყანაში დღემდე არსებული კრიზისის პირობებში მნიშვნელოვნად იზრდება მოვალის მიერ თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის საფრთხე, თუმცა, აღსანიშნავია ისიც, რომ მოვალეთა ვალდებულება და არაკეთილსინდისიერება არსებობს სტაბილური ეკონომიკის პირობებშიც. სწორედ ამიტომ კრედიტორს სჭირდება გარანტიები. მთელ მსოფლიოში ქონების იპოთეკა უკვე დიდი ხნის მანძილზე წარმოადგენს ვალდებულებათა უზრუნველყოფისა და ქვეყანაში უცხოური ინვესიტიციების მოზიდვის საიმედო საშუალებას.

საიპოთეკო ოპერაციები მჭიდროდაა დაკავშირებული საკუთრების საბაზო ურთიერთობებთან, რომლებიც განსაზღვრავენ ეკონომიკური კავშირების მექანიზმს საზოგადოებაში. ამიტომაც ქონების იპოთეკის სისტემის ცოდნა აუცილებელია არა მხოლოდ ეკონომისტებისა და იურისტებისათვის, არამედ ყოველ მეწარმისათვის, სახელმწიფო მოსამსახურისა და, უბრალოდ, მოქალაქისათვის.

ისტორიულად იპოთეკა წარმოიქმნა და ვითარდებოდა კერძო საკუთრების ელემენტების გაჩენასთან ერთად. კოლექტიური საკუთრების სათემო, საოჯახო და სხვა ფორმები

არსებითად ზღუდავდა იპოთეკის უფლებას. კონომიკური თვალსაზრისით იპოთეკა არის მატერიალური წარმოებისა და არაწარმოებითი სფეროს განვითარეისათვის ფინანსური რესურსების მოზიდვის საშუალება. იგი უზრუნველყოფს ქონებრივი უფლებების სამეურნეო ბრუნვას უძრავი ქონების ობიექტებზე იმ შემთხვევებში, როცა გასხვისების სხვა ფორმები (ნასყიდობა, გაცვლა და ა.შ.) ეკონომიკურად ან იურიდიულად მიზანშეუწონელია. ფულადი სახსრების მოზიდვა მეორადი ბაზრის ხარჯზე გარკვეულწილად ამცირებს კრედიტორთა რისკს.

მეცნიერებისა და პრაქტიკოსების მიერ დაგროვილი გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ კრედიტორთა ინტერესების დაცვის ეფექტური და საიმედო საშუალება, საბაზრო ეკონომიკის უმნიშვნელოვანესი ინსტრუმენტია სხვდასხვა სახის ქონების იპოთეკური დატვირთვა. იპოთეკაზე ამ ბოლო დროს ბევრს და ხშირად საუბრობენ სამეწარმეო გარემოში, ქალაქებისა და რაიონების მართვის ორგანოებში, მაგრამ მისი გამოყენების სამართლებრივი მექანიზმი ყველამ როდი იცის სრულად. ამიტომაც წარმოიქმნა იპოთეკური პროცედურის უფრო დეტალურად განხილვის აუცილებლობა. მისი ძირითადი ელემენტებისა და ეტაპების გათვალისწინებით.

უძრავი ქონებით სესხის მიღება კაპიტალის გამოყენების საშუალებას იძლევა ინვესტირების მრავალი სხვადასხვა ფორმისათვის. კარგი პრაქტიკული გადაწყვეტილება ითვალისწინებს, რომ: ბინათმშენებლობის დაფინანსება წარმოადგენს საბაზრო ეკონომიკის ერთ – ძირითად მამომძრავებელ ძალას, რაც ნიშნავს, რომ მიწის ადმინისტრირების ორგანოებმა პრიორიტეტი უნდა მიანიჭონ საცხოვრებელი ბინების რეგისტრაციას. არსებობს სხვაობა იპოთეკის შექმნას, სესხის დაფარვის დარეგულირებასა ან მოვალისათვის უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლების

ჩამორთმევას შორის. იპოთეკური ბაზრის ხელშეწყობის მიზნით, მიწის რეესტრი აქტუალურ მდგომარეობაში უნდა იყოს. აუცილებელია, რომ კრედიტორებს არ მიადგეთ ზიანი არარეგისტრირებული ვალდებულებებით. მიწის ადმინისტრატორები უნდა იცნობდნენ საერთაშორისო ფინანსური სექტორის სტრუქტურას და მოთხოვნებს, რათა მოიზიდონ, უცხოური ინვესტიციები.

უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა. ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.

თუ მოთხოვნა უზრუნვეყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით (საერთი იპოთეკა), საერთო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. კრედიტორს შეუძლია, სურვილისამებრ, მოთხვნა ნებისმიერი ნივთით დაიკმაყოფილოს, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

თუ მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა, იგი ქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე, მაშინ იპოთეკაც გადადის ამ უკანასკნელზე (მესაკუთრის იპოთეკა).

იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-

ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზურნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები.

მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მოწმობას. იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მოწმობა, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას, უნდა დაამოწმოს იმავე ნოტარიუსმა, რომელმაც დაამოწმა აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება. საერთო იპოთეკაზე გაიცემა მხოლოდ ერთი იპოთეკის მოწმობა.

იპოთეკის მოწმობა არის ფასიანი ქაღალდი, რომელიც ადასტურებს მისი კანონიერი მფლობელის უფლებას: მოითხოვოს იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება და ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნიდან.

იპოთეკის მოწმობის ფაქტობრივი მგლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება.

იპოთეკის მოწმობაში მოცემული მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მოწმობაზე უფლების გადამცემის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერით. ბათილია იპოთეკის მოწმობის სხვა პირისთვის გადაცემის აკრძალვა. პირი, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა მოთხოვნის დათმოვა, ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს მოვალეს.

იპოთეკის მოწმობის დაზიანების, დაკარგვის ან განადგურების შემთხვევაში იპოთეკის მოწმობის მფლობელი

ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს საჯარო რეესტრს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო აცხადებს მას ძალადაკარგულად საერთო წესის საფუძველზე (გამონვევითი წარმოება). იპოთეკის მოწმობასა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერს შორის განსხვავების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება იპოთეკის მოწმობას.

ერთი უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით. იპოთეკა არ ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზე, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

მესაკუთრე ვალდებულია, ისე განახორციელოს ნივთის მოვლა-პატრონობა, რომ იპოთეკის მიზანს არ შეექმნას საფრთხე. საფრთხის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია, მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. თუ იპოთეკით დატვირთულ ნივთს ფლობს კრედიტორი, ნივთის მოვლა-პატრონობის მოვალეობა მასვე ეკისრება. თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს ნივთის მოვლის მოვალეობას, კრედიტორს უფლება აქვს, მოითხოვოს მისთვის ნივთის სამართავად გადაცემა. გადაწყვეტილებას ასეთი მოთხოვნის შესახებ იღებს სასამართლო. იპოთეკის ხელშეკრულებით მესაკუთრემ კრედიტორის წინაშე შეიძლება აიღოს ვალდებულება, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს არ დატვირთავს აღნაგობის უფლებით.

იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად შეიძლება იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება იპოთეკის დადგენის შესახებ ან იპოთეკის მოწმობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადაეცემა

ახალ კრედიტორს. მოთხოვნის გადაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გაცემულაი იპოთეკის მოწმობა.

თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლის შემდეგ მოვალე უხდის ძველ კრედიტორს, ეს გადახდა არ ათავისუფლებს მას ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან მაშინაც, როცა მან გადასვლის შესახებ არაფერი იცოდა.

იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი კოდექსით გათვალისწინებულ საფუძველზე შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით. თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი

უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება. სპეციალისტის მიერ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია არ ითვლება იძულებით აღსრულებად.

უძრავ ნივთზე აუქციონის გამოცხადებიდან ან სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებიდან მესაკუთრე კარგავს უფლებას, დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი.

მესაკუთრეს ან ნებისმიერ პირს მესაკუთრესთან შეთანხმებით ან/და მესამე პირს, რომლის უფლებაც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვს, აუქციონის ჩატარებიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან აიცილოს აუქციონი. მესამე პირის უფლების შელახვის ფაქტს ადგენს სასამართლო.

კრედიტორი, მოვალე და მესაკუთრე უფლებამოსილი არიან თვითონაც მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში, რომლის დროსაც მოვალემ და კრედიტორმა ისეთი უზრუნველყოფა უნდა წარმოადგინონ, რომელსაც ექსპერტი ჯეროვნად მიიჩნევს.

ხელშეკრულების საფუძველზე აუქციონის ჩატარების შესახებ განცხადება სპეციალისტთან შეაქვს კრედიტოს

(კრედიტორებს). განცხადებაში უნდა აღინიშნოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მოვალე, მოთხოვნა და ხელშეკრულება.

აუქციონი უქმდება, თუ აუქციონის შესახებ განცხადების შემტანი კრედიტორი უკან გაიტანს მას. აუქციონის ჩატარებამდე მოვალე ან მესამე პირი, რომელიც უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი, მის დასაკმაყოფილებლად და ყველა სხვა ხარჯის დასაფარავად გადაიხდის საჭირო თანხას.

აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სპეციალისტი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე არანაკლებ 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას, რომელშიც უნდა აღინიშნოს: ა) უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელი და მისამართი; ბ) სპეციალისტის სახელი და მისამართი; გ) აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი; დ) უძრავი ნივთის საწყისი ფასი; ე) უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და მოკლე აღწერა; ვ) განცხადება იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელსაც უფლებები აქვს უძრავ ნივთზე, ვალდებულია, ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინოს აუქციონის დაწყებამდე; ზ) აუქციონის პირობები.

აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ განცხადება ქვეყნდება საჯაროდ, მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით. სპეციალისტი აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.

აუქციონს ატარებს სპეციალისტი. იგი აუქციონს გახსნილად აცხადებს და სთავაზობს საწყის ფასს. სპეციალისტი აუქციონის ჩატარებამდე ადგენს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებებიდან რომელი სარგებლობს უპირატესი უფლებით იმ კრედიტორის პრეტენზიასთან შედარებით, რომლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება. აუქციონზე სპეციალისტი აცხადებს: ა) რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უპირატესი

უფლებები იმ კრედიტორის მოთხოვნასთან შედარებით, რომლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება, ძალაში რჩება და გადახდით არ დაკმაყოფილდება; ბ) თუ რა ღირებულება აქვს გარდამავალ უფლებებს, რომლებიც გადაჰყვება უძრავ ნივთს აუქციონის წესით მისი რეალიზაციის შემდეგ.

სპეციალისტი მონაწილე მხარეებს აუქციონის პროცესის დაწყებამდე განუმარტავს აუქციონის პირობებს.

16.2 აუქციონის ჩატარება

აუქციონი ტარდება კრედიტორის მიერ სპეციალისტთან განცხადების შეტანიდან ერთი თვის ვადაში. უძრავი ნივთის საწყისი ფასი განისაზღვრება პროცესის ხარჯებისა და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობით. აუქციონი გრძელდება მანამ, სანამ სხვა შემოთავაზება არ მოხდება. სპეციალისტმა უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული.

ფასის ბოლო შემოთავაზება უნდა გამოცხადდეს სამჯერ და ხმამაღლა. აუქციონში მონაწილეობის ყველა მსურველმა უნდა წარადგინოს საბანკო გარანტია, რომელიც უზრუნველყოფს მონაწილის მიერ თანხის სრულად დაფარვას აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში. საბანკო გარანტიის ოდენობა შეადგენს უძრავი ნივთის საწყისი ფასის ერთ მეათედს. საბანკო გარანტიის პირველად ბენეფიციარი არის კრედიტორი.

აუქციონზე ქონების შემძენს გადაეცემა სპეციალისტის შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. აუქციონთან დაკავშირებულ განკარგულებებზე სპეციალისტის ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულოა. აუქციონზე ქონების შემძენს ევალება, გადასახდელი თანხა ერთი კვირის განმავლობაში

შეიტანოს სპეციალისტის სადეპოზიტო ანგარიშზე. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს თანხის გადახდის სხვა წესი, რაც წინასწარ უნდა განისაზღვროს აუქციონის პირობებში. განკარგულება ცხადდება აუქციონზე. განკარგულება ძალაშია მისი გამოცხადებისთანავე. განკარგულების ძალაში შესვლის შემდეგ აუქციონზე ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა მხოლოდ ფასის სრულად გადახდის შემდეგ. საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება. აუქციონზე გაყიდული უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტისათვის ამ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე.

თუ სპეციალისტი აუქციონის პირობებით განსაზღვრულ ვადაში მის მიერ მითითებულ სადეპოზიტო ანგარიშზე არ მიიღებს აუქციონზე ქონების შემძენის მიერ გადასახადელ თანხას, სპეციალისტი აუქმებს და ატარებს ხელახალ აუქციონს, რაც არ ჩაითვლება განმეორებით აუქციონად.

თუ პირველი აუქციონის დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, სპეციალისტი 10 დღის ვადაში ნიშნავს მეორე აუქციონს. მეორე აუქციონი უნდა გამოცხადდეს იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. ამასთანავე, უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება მეორედ.

მეორე აუქციონის ჩატარების დროს უძრავი ნივთის საწყისი ფასი უნდა იყო პირველ აუქციონზე შემოტავაზებული საწყისი

ფასის ნახევარი ან კრედიტორის წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში – უფრო მცირე თანხა.

თუ მეორე აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ვერ გაიყიდა, კრედიტორისა და მოვალის (უძრავი ნივთის მესაკუთრის) შეთანხმებით შესაძლებელია მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს კრედიტორისათვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემით. ამ შემთხვევაში ხარჯების დაფარვა დაეკისრება კრედიტორს.

შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სპეციალისტი ატარებს მესამე აუქციონს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ ვადაში. მესამე აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვის წესს განსაზღვრავს სპეციალისტი. მესამე აუქციონი ისე უნდა იყოს ორგანიზებული, რომ უძრავი ნივთი გაიყიდოს.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რელიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: ხარჯები, კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს.

თუ სპეციალისტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მისთვის დაკისრებულ მოვალეობებს, იგი წარმოშობილი ზიანისათვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე.

16.3 იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)

იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დაადგინოს ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი). ასეთ შემთხვევაში სასამართლო მართვის ფუნქციას გადასცემს მმართველს, რომელიც შეიძლება იყოს იპოთეკარიც.

გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით.

მმართველი იღებს ნივთისაგან ნაყოფს და განაწილების გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება მართვის ხარჯებიც. იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როდესაც კრედიტორი დაკმაყოფილებულია ან აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.

უძრავი ქონების იპოთეკა საბაზრო მეურნეობის უმნიშვნელოვანესი ფინანსურ-ეკონომიკური ინსტრუმენტია, რომელიც ხელს უწყობს სამეწარმეო საქმიანობის სუბიექტების საინვესტიციო საქმიანობის აქტივიზაციას და, იმავდროულად, უზრუნველყოფს კრედიტორთა ინტერესების დაცვას. საბაზრო ურთიერთობების გაღრმავების კვალდაკვალ ქვეყანაში უძრავი ქონების იპოთეკის სფერო სულ უფრო ფართოვდება. მაგრამ ქვეყანაში დღემდე არსებული კრიზისის პირობებში მნიშვნელოვნად იზრდება მოვალის მიერ თავისი ვალდებულებების შეუსრულებელობის საფრთხე, თუმცა, აღსანიშნავია ისიც, რომ მოვალეთა ვალდებულება და არაკეთილსინდისიერება არსებობს სტაბილური ეკონომიკის პირობებშიც. სწორედ ამიტომ კრედიტორს სჭირდება გარანტიები.

ეკონომიკური თვალსაზრისით იპოთეკა არის მატერიალური წარმოებისა და არაწარმოებითი სფეროს განვითარებისათვის ფინანსური რესურსების მოზიდვის საშუალება. იგი უზრუნველყოფს ქონებრივი უფლებების სამეურნეო ბრუნვას უძრავი ქონების ობიექტებზე იმ შემთხვევებში, როცა გასხვისების სხვა ფორმები (ნასყიდობა, გაცვლა და ა. შ.)

ეკონომიკურად ან იურიდიულად მიზანშეუწონელია.

ამჟამად მოქმედი ნორმატიული აქტები ითვალისწინებს მთელ რიგ არსებით თავისებურებებს, რომლის დროსაც დასაშვებია საცხოვრებელი სახლებისა და ბინების იპოთეკა.

მეცნიერებისა და პრაქტიკოსების მიერ დაგროვილი გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ კრედიტორთა ინტერესების დაცვის ეფექტური და საიმედო საშუალება, საბაზრო ეკონომიკის უმნიშვნელოვანესი ინსტრუმენტია სხვადასხვა სახის ქონების იპოთეკური დატვირთვა. იპოთეკაზე ამ ბოლო დროს ბევრს და ხშირად საუბრობენ სამეწარმეო გარემოში, ქალაქებისა და რაიონების მართვის ორგანოებში, მაგრამ მისი გამოყენების სამართლებრივი მექანიზმი ყველამ როდი იცის სრულად. ამიტომაც წარმოიქმნა იპოთეკური პროცედურის უფრო დეტალურად განხილვის აუცილებლობა. მისი ძირითადი ელემენტებისა და ეტაპების გათვალისწინებით.

ეკონომიკური თვალსაზრისით იპოთეკა არის მატერიალური წარმოებისა და არაწარმოებითი სფეროს განვითარებისათვის ფინანსური რესურსების მოზიდვის საშუალება. იგი უზრუნველყოფს ქონებრივი უფლებების სამეურნეო ბრუნვას უძრავი ქონების ობიექტებზე იმ შემთხვევებში, როცა გასხვისების სხვა ფორმები (ნასყიდობა, გაცვლა და ა.შ.) ეკონომიკურად ან იურიდიულად მიზანშეუწონელია.

ამჟამად მოქმედი ნორმატიული აქტები ითვალისწინებს მთელ რიგ არსებით თავისებურებებს, რომლის დროსაც დასაშვებია საცხოვრებელი სახლებისა და ბინების იპოთეკა.

თავი XVII. უძრავი ქონების მართვა

17.1. უძრავი ქონების მართვის არსი

უძრავი ქონების მართვა, როგორც მეწარმეობის განსაკუთრებითი სახე, სიტუაციიდან გამომდინარე შეიძლება ნიშნავდეს: 1. გადაწყვეტილების მიღებას და დოკუმენტების გაფორმებას; 2. კონკრეტული სახის ობიექტების მართვას მისი ექსპლუატაციის პროცესში, საკუთარი მოთხოვნილების დასაკმაყოფილებლად ან კომერციული გამოყენებისათვის; 3. ნებისმიერი ერთჯერად მიზანმიმართულ ორგანიზებულ ზემოქმედებას უძრავ ქონებაზე დასახული მიზნების მისაღწევად; 4. მართვის ფუნქციების პროცესის რეალიზაციას განსაზღვრული სოციალურ-ეკონომიკური შედეგის მისაღწევად; 5. საკანონმდებლო და საშემსრულებლო რეგლამენტირებულ სისტემას და ყველა მონაწილის კონტროლს უძრავ ქონებასთან დამოკიდებულებაში, რომელიც ხორციელდება სახელმწიფო ორგანოების მეშვეობით სტაბილიზაციისა და ეკონომიკის ეფექტური განვითარების მიზნით.

მართვა არის უძრავ ქონებასთან მუშაობის უფრო მაღალი დონე ჩვეულებრივ (რიელტელურ) ოპერაციებთან შედარებით. უძრავი ქონების მმართველს უნდა ჰქონდეს სამოქალაქო სამართლის, საფინანსო მენეჯმენტის, საინვესტიციო ანალიზის თეორიის და პრაქტიკაში საინვესტიციო პროექტების მართვის ფართო და ღრმა ცოდნა.

უძრავი ქონების მართვა წარმოების სფეროში ხორციელდება საკუთარი რისკის ხარჯზე, რომელიც მიმართულია მოგების მისაღებისაკენ. მესაკუთრე უფლებამოსილია ფლობდეს, გამოიყენოს და განკარგოს უძრავი ქონება.

უძრავი ქონების მმართველი არის იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელიც უძრავი ქონების მესაკუთრის დავალებით, და

მისი ინტერესებიდან გამომდინარე, დროის განსაზღვრულ პერიოდში ანხორციელებს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ მოქმედებას ქონებაზე, თუ რომელიმე ქმედება პირდაპირ არ არის აკრძალული კანონით ან ხელშეკრულებით.

ბროკერი არის ფიზიკური პირი, რომელიც უშუალოდ მუშაობს კლიენტებთან და დებს ხელშეკრულებას მათთან იურიდიულ პირის ან ინდივიდუალური მეწარმის სახელით. დებს ხელშეკრულებას სამოქალაქო სამართლის გარიგების განსახორციებლად უძრავ ქონებაზე.

აგენტი - არის ფიზიკური პირი, რომელიც უშუალოდ მუშაობს კლიენტთან და განახორციელებს ყველა მოსამზადებელ სამუშაოს, რომ ბროკერმა დადოს ხელშეკრულება კლიენტთან სამოქალაქო სამართლის გარიგების განსახორციელებლად უძრავ ქონებაზე.

უძრავი ქონების მართვა მოიცავს მოღვაწეობის ყველა სახეს და ოპერაციებს მათთან ერთად: სამშენებლო, საინვესტიციო, ქონებრივ და გამოყენებით, საშუამავლო და სხვ. მმართვის ობიექტებად გამოდიან არა მარტო ცალკეული, არამედ სხვადასხვა დანიშნულების (საცხოვრებელი, საოფისე, სამეწარმეო, სასაწყობო) და საწარმოების ყველა ფორმის საკუთრების ქონებრივი კომპლექსები, არამედ მათი შესაბამის სისტემაში მთლიანი საცხოვრებელი ფონდი (მუნიციპალური, სახელმწიფო, კერძო) მთელ ქვეყანაში ან რეგიონებში, ასევე მიწის ფონდი, სატყეო ფონდი და სხვ.

მართვის სუბიექტები არიან შესაბამისი უძრავი ქონების ყველა მონაწილენი: მესაკუთრეები, მომხმარებლები, მოიჯარები, ინვესტორები, პროფესიონალი შუამავლები, უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოები და ინფრასტრუქტურის ორგანიზაციები.

უძრავი ქონების მართვა შეიძლება იყოს შინაგანი და გარეგანი. შინაგანი მართვა არის ყველა ორგანიზაციის

მოღვაწეობის რეგლამენტირება.

გარეგანი მართვა გამოიხატეება სახელმწიფოს და უფლებამოსილი ორგანიზაციების მიერ დადგენილი ნორმებითა და წესებით, ასევე საერთაშორისო შეთანხმებებით უძრავი ქონების ყოველი მონაწილის მოქმედებაზე.

უძრავი ქონების მართვის განსახორციებლად სუბიექტებს გამოეყოფა ოთხი სახის რეგულირება: 1. უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირება, რეგიონულ და მუნიციპალურ დონეზე სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანოების მიერ; 2. უძრავი ქონების ბაზრის თვითმართვა მისი პროფესიონალი მონაწილეების და გაერთიანებების მიერ – შუამავალი ასოციაციებით; 3. საზოგადოებრივი ზემოქმედება – მიკრორაიონების მაცხოვრებლების აზრი და საზოგადოების ფართო ფენების რეაქცია უძრავ ქონების ამა თუ იმ ოპერაციაზე, რომელიც ბევრ შემთხვევაში ნორმატიული აქტებისთვის არის ძირითადი; 4. განსაზღვრული უძრავი ქონებით მართვა; 5. კონტრაქტების მთლიანი პაკეტების დადება, რომლებიც უზრუნველყოფენ ობიექტების ფუნქციონერებას და მის გამოყენებას.

უძრავი ქონების მართვის პროცესში ხდება შემდეგი ფუნქციების რეალიზება: 1. პროგნოზირება, მიზნისა და სტრატეგიის შერჩევა მათ მისაღწევად; 2. დაგეგმვა და პროექტირება; 3. მშენებლობა და რეკონსტრუქცია; 4. რეგისტრირება, შეფასება და ანგარიში; 5. ექსპლუატაცია და გადასახადის გადიდება; 6. კონტროლი და გეგმის კორექტირება.

17.2. უძრავი ქონების მართვის მიზნები და პრინციპები

უძრავი ქონების მართვა, როგორც სამეწარმეო მოღვაწეობის სხვა ნებისმიერ სფეროში, შეუძლებელია მიზნების ზუსტი ფორმირების გარეშე, რომლებიც ემსახურებიან: ა) ნებისმიერი

მმართველობითი ქმედების საწყის მომენტს; ბ) სამეწარმეო ქმედების შედეგების შეფასების კრიტერიუმებს; გ) პრობლემების ანალიზის საფუძველზე სასურველი, შესაბამისი ახალი გადაწყვეტილებების შემუშავებას.

მთლიანობაში მიზანი - ეს არის მომავალი სასურველი მდგომარეობა ან ადამიანის მიერ მისაღწევი შედეგის გაერთიანება პროცესში და მიმართული მოქმედების დასრულება. მიზანი წარმოიშობა მოტივების საფუძველზე და გამოდის საჭიროების ფორმით, რომლის დაკმაყოფილებისაკენ მიმართულია ყოველგვარი საქმიანობა.

მოტივი არის შინაგანი ფსიქოლოგიური მდგომარეობა, რომელიც ადამიანს უბიძგებს მოქმედებისკენ და უზრუნველყოფს სხვადასხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას (მატერიალური, სულიერი და სხვ). ნებისმიერი მოტივის შემადგენლობიდან გამომდინარეობს მისი სტრუქტურა, რომელიც შეიცავს: მოთხოვნილებებს, რომელიც ადამიანმა უნდა რომ დაიკმაყოფილოს; ფასი ან მატერიალური დანახარჯები; კეთილდღეობა რომელიც ნებას რთავს დაიკმაყოფილოს შესაბამისი მოთხოვნილებები; მოქმედებები, რომლებიც საჭიროა კეთილდღეობის მისაღწევად.

მიზანი ასრულებს შემდეგ ძირითად ფუნქციებს: 1. ინიციატივა — არსებული და სასურველი მდგომარეობის შეფარდება, რომელიც იწვევს მოქმედებებს.

მართვის ინსტრუმენტი-სახელმწიფო მოთხოვნილებები მიღებული გადაწყვეტილებების კრიტერიუმები — ინფორმაციის შეფასება და ალტერნატივების შერჩევა; 2. მართვის ინსტრუმენტი — სახელმძღვანელო მოთხოვნა, სადაც მბრძანებელი მოქმედებაა; 3. გადაწყვეტილების მიღების კრიტერიუმები — ინფორმაციის შეფასება და ალტერნატივის შერჩევაა; 4. კოორდინირება — ყველა პირის უკონფლიქტო ურთიერთობების უზრუნველყოფაა; 5.კონტროლი — მართვის

სისტემაში ობიექტური უკუკავშირის უზრუნველყოფა.

უძრავ ობიექტებს იძენენ საკუთრებაში პირადი ან საზოგადოებრივი მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად, ან სამეწარმეო საქმიანობისათვის. შესაბამისად მართვის მიზანი არის ორი სახის: საფინანსო-ეკონომიკური და ღირებულებითი.

მართვის მიზნების შეცვლა შეიძლება შემდეგ შემთხვევებში:

წინა პერიოდში მიზნების რეალიზაციისას, როცა ისინი ან მთლიანად გამართლებულ იქნენ ან მათი მიღწევა საჭირო არ გახდა; 2. გარე პირობების შეცვლისას-პოლიტიკური, სოციალურ - ეკონომიკური და საბაზრო პირობების, კანონმდებლობის და სხვა ფაქტორების და ინტერესების შეცვლისას.

უძრავი ქონების მართვის მიზნების სწორი დაყენება უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნილებებს: 1. განსაზღვრებადი — მიღწევის ხარისხის რაოდენობრივი და ხარისხიანი განსაზღვრა; 2. რეალობა – შესაძლებლობების ეტაპობრივი მიღწევა და არსებული შეზღუდვების გათვალისწინება; 3. სიზუსტე და კონკრეტულობა – შემადგენლობის, მოცულობის და დროის ზუსტი ფორმულირება.

უძრავი ქონების ბაზრის მართვის ძირითადი მიზნებია: 1. უძრავ ქონებაზე მოქალაქეების კონსტიტუციური უფლების რეალიზაცია. 2. ბაზარზე განსაზღვრული წესრიგის დამყარება; 3. მონაწილეების არაკეთილსინდისიერებისგან, თაღლითობისგან და დამნაშავე ორგანიზაციებისგან დაცვა; 4. უძრავ ობიექტებზე თავისუფალი შეფასების უზრუნველყოფა; 5. ეკოლოგიური გარემოს გაუმჯობესება, ეკონომიკური ზრდის უზრუნველყოფა, უმუშევრობის დაწევა, საცხოვრებელი პრობლემების გადაწყვეტა; 6. უძრავ ქონებაზე სამართლიანი გადასახადების დადგენა; 7. ქვეყანაში და რეგიონებში საცხოვრებელი ბინების პრობლემების გადასაჭრელად საჭირო პირობების შექმნა.

უძრავი ქონების ბაზრის მართვის პრინციპები

დამოკიდებულია ქვეყანაში არსებულ ეკონომიკურ და პოლიტიკურ პირობებზე, მაგრამ ასევე უნდა იყოს გათვალისწინებული არსებული მსოფლიო გამოცდილება. დასახული მიზნების მისაღწევად შესაძლებელია შემდეგი მართვის პრინციპების გათვალისწინება: 1. პროცედურების დაყოფა – განსაკუთრებული მდგომარეობის გამოყენება უძრავი ქონების სხვადასხვა სახეების ურთიერთობების რეგულირებისას-საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების, მიწის ნაკვეთების, სატყეო და სხვა ობიექტების; 2. ინფორმაციის (მონაცემების) გამჭვირვალობა – ყველა მონაწილეზე და ობიექტზე, რომელიც საჭიროა საქმიანი გადაწყვეტილების მისაღებად; 3. კონკურენტუნარიანობა, როგორც მომსახურების ხარისხის გაუმჯობესების მექანიზმი. 4. უფლებამოსილებების გაყოფა მარეგულირებელ ორგანოებს შორის; 5. სახელმწიფო და მუნიციპალური დაქვემდებარების უძრავი ობიექტები იმყოფებიან საერთო საკუთრებაში; 6. წესების და პროცედურების სიმარტივე; 7. ბაზარში რისკის ჯგუფის მოქალაქეების დასაცავად დამატებითი უსაფრთხოების ზომების მიღება – არასრულწლოვნებზე, ინვალიდებზე და სხვ.; 8. სახელმწიფო ორგანოებსა და პროფესიონალურ მონაწილეებს შორის ბაზრის მართვის ფუნქციების რაციონალური განაწილება; 9. უძრავი ქონების მართვის სფეროში პოლიტიკა უნდა უზრუნველყოფდეს მიწების ეფექტურ გამოყენებას; 10. მთავრობის წარმომადგენლობითი ორგანოები მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე, ღებულობენ კანონებს და სამართლებრივ ნორმატიულ აქტებს, რომლებიც ამყარებენ წესრიგს საკუთრების სფეროში; 11. სახელმწიფო უძრავი ქონების განკარგვა ხდება მოქმედი კანონმდებლობით; 12. სახელმწიფო და მუნიციპალური ქონების პრივატიზება უნდა ხდებოდეს საბაზრო ფასებიდან გამომდინარე; 13. გადასახადების შეკრება ხორციელდება დადგენილი ნორმებით.

უძრავი ქონების ბაზარზე სახელმწიფო ასრულებს შემდეგ ფუნქციებს: იდეოლოგიურ და საკანონმდებლო ინიციატივებს; მატერიალური წარმოების პრიორიტეტული დარგების ინვესტორის როლს საცხოვრებლების მშენებლობასა და სოციალურ-კულტურულ სფეროში; საცხოვრებელი სერტიფიკატებით ვაჭრობისას პროფესიული მონაწილის როლს, სადაც ხდება სახელმწიფო შენობება-ნაგებობებითა და უძრავი ქონების სხვა ობიექტებით ვაჭრობა;სახელმწიფო და მუნიციპალური ფასიანი ქაღალდების ემიტენტის როლს უძრავი ქონების გარანტიით; გამოდის უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირების ნორმების და წესების მარეგულირებლად; სასამართლო ორგანოების მეშვეობით ასრულებს უძრავი ქონების მონაწილეებს შორის უთანხმოების მთავარი არბიტრის (მოსამართლის) როლს; ახდენს უძრავი ქონების ბაზრის მდგრადობის და უსაფრთხოების კონტროლს.

უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირების სახელმწიფო სისტემა შედგება ორი ელემენტისგან: ა) სახელმწიფო და მუნიციპალური ორგანოებისა და ორგანიზაციებისაგან; ბ) სახელმწიფო და სხვა ნორმატიული აქტებისაგან.

ორგანიზაციულად უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირება ხორციელდება ორი ფორმით: პირდაპირი ჩარევის გზით, ესე იგი ადმინისტრაციული ხერხით; ირიბი ჩარევის გზით, ესე იგი მართვის ეკონომიკური მეთოდით.

პირდაპირი ადმინისტრაციული მართვა შეიცავს შემდეგი ხერხების ერთობლიობას: ა) ნორმატიული ბაზის – კანონების, დადგენილების, ინსტრუქციების, წესების შექმნას, რომლებიც არეგულირებენ უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირებას ცენტრში ან რეგიონებში; ბ) უძრავი ქონების ბაზრის მონაწილეების სტატუსის შერჩევას და დამტკიცებას – ლიცენზირება, რეგისტრაცია, უფლებამოსილ პირებზე უფლებების გადაცემას გარიგებების საწარმოებლად

სახელმწიფო და მუნიციპალური საკუთრების ობიექტებზე; გ) აუცილებელი მოთხოვნილებების და სხვადასხვა წარმომადგენლობითი სახეების ხარისხის დადგენას უძრავი ქონების ბაზარზე; დ) ბაზრის ყველა მონაწილის მიერ დადგენილი ნორმების და წესების შესრულებაზე კონტროლს; ე) აკრძალვების და სანქციების შემოღებას უძრავ ქონებაზე გარიგების შესრულებისას ნორმატიული აქტების დარღვევაზე; ვ) წესრიგის დამყარებას ბაზარზე; ზ) საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის ნებისმიერი უძრავი ქონების შესყიდვა სახელმწიფო საკუთრებაზე გადასვლით.

უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვა არაა დაკავშირებული დამატებითი მატერიალური სტიმულების ან საჯარიმო სანქციების შემოღებასთან. იგი ემყარება სახელმწიფო ხელისუფლების ძლიერებას და მოიცავს შეზღუდვებს, იძულებებს ან დაშვებებს.

უძრავი ქონების ბაზრის მართვა ხორციელდება შემდეგი ეკონომიკური მეთოდების დახმარებით:

1. ქონების საგადასახადო სისტემა და შეღავათები (გადასახადების მოცულობა, განთავისუფლება); 2. სააღრიცხვო განაკვეთის რეგულირება (დისკონტირება); 3. საცხოვრებელი სერტიფიკატების გამოშვება და ბრუნვა ; 4. მოქალაქეებისთვის, რომლებსაც სჭირდებათ საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება, კომერციული სუბსიდიების გამოყოფა საცხოვრებლის მშენებლობის მიზნით; 5. სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამების განხორციელებით; 6. საამორტიზაციო პოლიტიკით; 7. საგარეო – ეკონომიკური მოღვაწეობით.

უძრავი ქონების მართვის უმაღლესი ფორმას წარმოადგენს სახელმწიფო ეკონომიკური პროგრამირება, რომელიც უზრუნველყოფს მრავალრიცხოვანი მიზნების, მეთოდებისა და ხერხების რეგულირებას. შახელმწიფო-ეკონომიკური

პროგრამები არის ჩვეულებრივი და განსაკუთრებული, ხოლო დროის მოქმედების მიხედვით იყოფა მოკლევადიან, საშუალოვადიან და გრძელვადიანად.

ქვეყნის ეკონომიკის გარდაქმნისთვის ძირითადი პრიორიტეტული პროგრამა არის «საცხოვრებელი», რომელიც უზრუნველყოფს შემდეგი ამოცანების გადაწყვეტას: 1. რეფორმის ჩასატარებლად საჭირო სამართლებრივი ბაზის შექმნას; 2. საცხოვრებელ სფეროში მშენებლობის მოცულობის შემცირების ეტაპობრივ დაძლევას; 3. საცხოვრებელი ფონდის სტრუქტურის შექმნას და საცხოვრებელი ფართების მშენებლობა. საცხოვრებლის მშენებლობის დემონოპოლიზება, მშენებლობის ორგანიზაციის ფორმის გარდაქმნა.

17.3. რიელიტური (საშუამავლო) საქმიანობის ლიცენზირება

ლიცენზირება არის სამეწარმეო მოღვაწეობის სახელმწიფო რეგულირების ერთ-ერთი ფორმა უძრავი ქონების სფეროში. სამართლებრივ ურთიერთობაში ლიცენზირება არის კომერციული ორგანიზაციის ან ინდივიდუალური მეწარმის საერთო უფლებამოსილების შეზღუდვა. ლიცენზირებული სახის მოღვაწეობისთვის მეწარმე უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ მოთხოვნილებებს, რომლებიც დადგენილია საზოგადოებისა და სახელმწიფოს მიერ.

ლიცენზირება უფლებას იძლევა მეწარმემ განახორციელოს შემდეგი მოქმედებები:

1. უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის, გაცვლის, იჯარით აღების დროს შუამავლობის უფლებას; 2. უძრავი ქონების მესაკუთრესთან ხელშეკრულების დადების უფლებას ქონების მართვის შესახებ; 3. უძრავი ქონების სიცოცხლის ბოლომდე ფლობის ხელშეკრულების დადებას.

რიელიტური (საშუამავლო) მოღვაწეობის ნებისმიერ სახეობაზე გამოიყოფა კონკრეტული ლიცენზია. ლიცენზიასთან ერთად ლიცენზიის მფლობელს – იურიდიულ პირს, გამოეყოფა სახელობითი სალიცენზიო ბარათი.

სახელობითი სალიცენზიო ბარათი (ბროკერის ან სპეციალისტის) აუცილებელია ჰქონდეთ უძრავი ქონების მართვის განმახორციელებელ შემდეგ პირებს:

1. იურიდიული ფირმის ხელმძღვანელს ან მის მოადგილეს; 2. სპეციალური საშუამავლო ქვედანაყოფის ხელმძღვანელს; 3. ყველა სპეციალისტს რომლებიც უშუალოდ ახორციელებენ უძრავი ქონების მართვას ან იურიდიული პირის სახელით უშუალოდ მუშაობენ კლიენტებთან.

სალიცენზიო ბარათი გაიცემა მარტო სპეციალისტებზე ან ინდივიდუალურ მეწარმეებზე, რომელთაც აქვთ ბროკერად მუშაობის არანაკლებ 2 წლის სტაჟი.

აგენტის სალიცენზიო ბარათი ვალდებულია ჰქონდეთ იურიდიული პირის ყველა იმ მოსამსახურეს, რომელიც უშუალოდ მუშაობს კლიენტებთან ან მონაწილეობს კლიენტებთან ხელშეკრულების შემუშავებაზე.

ლიცენზიის მისაღებად მომთხოვნი სალიცენზიო პალატაში წარადგენს:

1. ლიცენზიის გაცემაზე განცხადებას (დადგენილი ფორმით), სადაც მიეთითება: ა) იურიდიული პირის დასახელება და საორგანიზაციო სამართლებრივი ფორმები; ბ) იურიდიული მისამართები; გ) საგადასახადო ანგარიშების ნორმები და შესაბამისი ბანკების დასახელება; 2) კერძო მეწარმისათვის – გვარი, სახელი, მამის სახელი, საპასპორტო მონაცემები, საცხოვრებელი ადგილი და საიდენტიფიკაციო ნომერი; 3. მოთხოვნილი საშუამდგომლო მოღვაწეობის სახე, სამუშაოს სახის გაშიფრვით; 4. ლიცენზიის მოქმედების ვადა; 5) წარმოდგენილი დოკუმენტები ნოტარიულად უნდა იყოს

დამტკიცებული; 6. იურიდიული პირის ანდა ინდივიდუალური მეწარმის სახელმწიფო რეგისტრაციის ასლი; 7. საგადასახადო ორგანოს მიერ აღრიცხვაზე აყვანის ცნობა; 8. ცნობები საშუამავლო მოღვაწეობისთვის ადრე მიღებულ ლიცენზიებზე; 9. საკვალიფიკაციო დადგენილება, რომელიც ადასტურებს სპეციალისტის მიერ საშუამავლო საქმიანობისთვის საჭირო ცოდნას და გამოცდილებას, გაიცემა შესაბამისი ორგანოების მიერ; 10. კანონის დაცვით მიღებული დაზღვევის ასლი; 11. დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს განცხადების განხილვაზე საჭირო თანხის გადახდას.

ლიცენზიის მიცემაზე ან არმიცემაზე გადაწყვეტილება მიიღება სალიცენზიო ორგანოს მიერ იმ საექსპერტო საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელიც შეიქმნება სალიცენზიო ორგანოში.

ლიცენზიის გაცემაზე შესაძლოა უარი თქვან იმ შემთხვევაში, თუ:

1. ლიცენზიის მისაღებად წარდგენილ დოკუმენტებში არის დაუდასტურებელი ან დამახინჯებული ინფორმაცია; 2. თუ წარმდგენი არ აკმაყოფილებს საკვალიფიკაციო ან სხვა მოთხოვნებს.

ლიცენზიაზე უარის თქმა წარმდგენს შეუძლია გაასაჩივროს სამი კვირის ვადაში კანონით დადგენილი წესით.

სალიცენზიო ბარათი გაიცემა მარტო მაშინ, როდესაც ლიცენზიის მისაღებად დადგენილი თანხის დამადასტურებელი დოკუმენტი იქნება წარდგენილი სალიცენზიო ორგანოში და თანხა დაიდება სალიცენზიო ორგანოს ანგარიშზე.

იურიდიული პირის თანამშრომელს, რომელსაც აქვს ლიცენზია ან სალიცენზიო ბარათი, თანამდებობიდან განთავისუფლების შემთხვევაში, ამის შესახებ ლიცენზირებული პირი ვალდებულია 10 დღის ვადაში წერილობით განაცხადოს სალიცენზიო ორგანოში. ხელახლა მუშაობის დაწყების

შემთხვევაში მან უნდა აიღოს ახალი ლიცენზია დადგენილი წესის მიხედვით.

ლიცენზირებული პირი ვალდებულია დაიცვას სახელმწიფო და ადგილობრივი საკანონმდებლო აქტები, შეასრულოს სალიცენზიო პალატის გადაწყვეტილებები.

ლიცენზირებული პირი ვალდებულია :

1. დაიცვას ნორმები და წესები, რომლებიც არეგულირებენ ლიცენზირებული მოღვაწეობის სახეობებს; 2. შეასრულოს ლიცენზირებისადმი მოთხოვნილი ყველა პირობა; 3. იურიდიული პირის თანამშრომლებს შორის ჰყავდეს მოსამსახურეები, რომლებიც აკმაყოფილებენ ლიცენზიის მოთხოვნებს, საკვალიფიკაციო და პროფესიული მომზადების დონის შესაბამისად; 4. წარმოადგინოს ლიცენზია, სალიცენზიო ბარათი კლიენტების ან მაკონტროლებელი ორგანოების მოთხოვნის შემთხვევაში; 5. ლიცენზირებული საქმიანობის დროს პასუხისმგებელი მუშაკები უზრუნველყოს შესაბამისი ლიცენზიებით; 6. უზრუნველყოს დაინტერესებული პირის ინფორმირება ნორმატიული აქტების მოთხოვნების შესახებ; 7.უარი თქვას საქმეებისგან, რომლებშიც ჩადებულია სხვა ინტერესები; 8. არ დაუშვას მოქმედებები ერთი მხრიდან ან ერთი პირის დავალებით, თუ არ არის ინფორმირებული საქმით დაინტერესებული – ყველა მხარე; 9. ხელშეკრულების დადებამდე საშუამავლო მოქმედებების შესრულებაზე კლიენტს წაუკითხოს და განუმარტოს ხელშეკრულების ყველა პუნქტი; 10. უზრუნველყოს გარიგების ფინანსური და სხვა ვალდებულებები წერილობითი სახით და დარეგისტრირებული იყოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმების დაცვით, გარიგებაში მონაწილე ორივე მხარეს გადასცეს თითო ეგზემპლარი; 11. უზრუნველყოს მომსახურების პროფესიული დონე და კლიენტის დაცვა.

კლიენტს უფლება აქვს ხელშეკრულებაში შეიტანოს

ლიცენზირებული პირის საშუამავლო მომსახურების შესახებ ცვლილებები. ლიცენზირებული პირი ვალდებულია:

1. უზრუნველყოს გარიგების სახელმწიფო რეგისტრირება ნოტარიუსის დამტკიცებით თუ ამას ითხოვს კანონი; 2. ქონების გადაცემა დაადასტუროს დოკუმენტურად;

სალიცენზიო ორგანოს აქვს ლიცენზიის ასლის, სალიცენზიო ბარათის გაუქმების შეჩერების უფლება შემდეგ შემთხვევებში:

1. ლიცენზიის მფლობელის მიერ შესაბამისი განცხადების შევსებისას; 2. ლიცენზირებული პირის მიერ სალიცენზიო ბარათის ასლის და ლიცენზიის მისაღებად წარდგენილ საბუთებში უზუსტობებისას ან ინფორმაციის დამახინჯებისას; 3. ლიცენზირებული პირის მიერ სახელმწიფო მაკონტროლებელი და სხვა ორგანოების მიერ განკარგულებების და მითითების შეუსრულებლობისას; 4. მაკონტროლებელი ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში ლიცენზირებული პირის მიერ ლიცენზიის წარმოდგენაზე დაუსაბუთებული უარის თქმისას; 5. ნორმების დარღვევისას; 6.ლიცენზირებულ პირის მიერ აუცილებელი მომსახურების და მოთხოვნის დარღვევისას; 7. იურიდიული პირის თანამშრომლებს შორის სალიცენზიო ბარათის მქონე მომსახურეების არყოფნისას; 8. ლიცენზიის გაგძელებაზე ან დუბლიკატის მიღებაზე განაცხადის დაგვიანებისას; 9. ლიცენზირებული პირის სადაზღვევო ხელშეკრულების გაუქმების ან დაზღვევის ვადის დამთავრებისას; 10. კლიენტის ნებართვის გარეშე კონფიდენციალური ინფორმაციის მესამე პირზე გაცემისას; 11. მოქალაქეების დასაბუთებული საჩივრების შემოსვლისას; 12. ლიცენზირებული პირის მიერ, ლიცენზიის ასლის სხვა იურიდიულ ან ფიზიკურ პირზე გადაცემისას; 13. იურიდიული პირის ლიკვიდაციის ან სახელმწიფო რეგისტრაციის მოწმობის მოქმედების შეწყვეტისას გარდაცვალების გამცემი ორგანო აუქმებს გაცემულ ლიცენზიას, ლიცენზიის ასლს და სალიცენზიო ბარათს.

თავი XVIII. მიწის ურთიერთობის სახელმწიფო რეგულირება

18.1. მიწის ურთიერთობის რეგულირების მიზნები და ფორმები

მიწის ურთიერთობის სახელმწიფო რეგულირების მიზანია მიწის გამოყენების და დაცვის ორგანიზება, მიწის საკუთრების წესების და ნორმების დადგენილი გზით, მისი გამოყენების და ქვეყნის მიწის რესურსების განკარგვით.

ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებისათვის მისი მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს სახელმწიფოს აქვს უფლება დაარეგულიროს მიწის ურთიერთობა, რადგან ის ფლობს სუვერენული რესპუბლიკის ხელისუფლებას მის მთელ ტერიტორიაზე და წარმოადგენს თავისი ხალხის აღმასრულებელ ორგანოს.

რამდენადაც მიწა ერთდროულად არის ტერიტორია, განზომილების საზღვარი და მეურნეობის ობიექტი, განსაზღვრავენ მიწის ურთიერთობის რეგულირების ორ სახეს:

1. სახელმწიფოს მიერ რეგულირება სუვენირეტების სახით, რომელიც ფლობს ტერიტორიულ უზენაესობას ყველა მიწებთან მიმართებაში იმისდა მიუხედავად, რა ფორმის საკუთრებაა; 2. სამეურნეო რეგულირება.

საერთო სახელმწიფო რეგულირება არის სახელმწიფო ორგანოების მიერ განხორციელებადი საერთო და სპეციალური კომპეტენცია, ვრცლად მიწის ყველა სახეობაზე. მიწის (საუწყებლო) რეგულირება ხორციელდება სამინისტროს მიერ დეპარტამენტისა და რეგიონული სამსახურების მეშვეობით.

შიდასამეურნეო მიწათსარგებლობას ახორციელებენ თვითონ მიწის მესაკუთრეები, მოიჯარეები და მიწათმფლობელები შიდა სამეურნეო ორგანიზაციის გზით.

18.2. მიწის სახელმწიფო რეგულირების პრინციპები

მიწის ურთიერთობის რეგულირების ფუნქციები და სახეები განისაზღვრება კონსტუტიციით და სხვა ნორმატიული აქტებით ეკონომიკურ, სოციალურ და სპეციალურ მოთხოვნათა შესაბამისად.

მიწის ფონდის ფლობისა და გამოყენების სახელმწიფო რეგულირების ძირითად ფუნქციებს წარმოადგენს:

1. მიწის გამოყენების დაგეგმვა და პროგნოზირება; 2. მიწების ზონებად დაყოფა; 3. მიწების განაწილება და გადანაწილება; 4. სახელმწიფო მიწის კადასტრის შემოღება; 5. მიწათმოწყობა და შიდასამეურნეო მიწათმფლობელობის ორგანიზება; 6. მიწების მონიტორინგი და მათი სწორად გამოყენების კონტროლი; 7. მიწაზე უთანხმოებების მოგვარება.

მიწასთაან მიმართებაში რეგულებისას სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების კომპეტენციაში შედის: 1. მიწის კოდექსის და სხვა კანონების მიღება, რომლებიც არეგულირებენ მიწის ურთიერთობას; 2. მიწის გადასახადების ერთიანი პრინციპების დადგენა; 3. მიწის ნაკვეთზე და მათზე განლაგებული ქონების რეგისტრაციაზე წესების დადგენა; 4. მიწების მართვის წესის დამტკიცება; 5. მიწათმოწყობის ორგანიზაციების წესის დამტკიცება; 6. სახელმწიფო კანონმდებლობის შესრულების კონტროლის განხორციელება; 7. განსაკუთრებით დაცული ტერიტორიების საზღვრების დადგენა; 8. სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებთან ერთად მიწის რაციონალური გამოყენების პროგრამების შემუშავება და დამტკიცება; 9. იმ მიწის ნაკვეთის განკარგვა, რომელიც იმყოფება ფედერალურ საკუთრებაში;

მიწის მფლობელობა-გამოყენების და განკარგვის რეგულირებაში ფართო უფლებამოსილება აქვთ სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებს. მათ კომპეტენციაში შედის:

1. კანონების და სხვა სამართლებრივი ნორმატიული აქტების მიღება საქართველოს კანონმდებლობლობასთან, მიწის კოდექსთან და სხვა კანონებთან შესაბამისობით; 2. განსაკუთრებულ რეჟიმში გამოყენების მიწების ტერიტორიის დადგენა, მათ საზღვრების განსაზღვრა და შეცვლა; 3. მიწის განკარგვის წესების დამტკიცება, რომლებიც იმყოფება სახელმწიფო საკუთრებაში, ასევე მიწის ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა; 4. საქალაქო და სასოფლო ხაზების დამტკიცება; 5. ადგილობრივი პირობების გამოყენების და კონტროლის დამყარება; 6. კანონის შესაბამისად მიწის გადასახადებზე შეღავათების დამტკიცება; 7. მიწის გამოყენებაზე და მოხმარებაზე სახელმწიფო კონტროლის ორგანიზება; 8. იმ მიწის ნაკვეთების განკარგვა, რომლებიც იმყოფება სახელმწიფო სუბიექტების საკუთრებაში; 9. მიწების მიზნობრივი დანიშნულებების შეცვლა; 10. სახელმწიფო საჭიროებისთვის მიწების წართმევის გადაწყვეტილების მიღება;

მიწის რესურსების სახელმწიფო ორგანო შეიმუშავებს:

1. წინადადებებს მიწის მართვის ორგანიზების შესახებ; 2. აჩერებს არაკანონიერი გადაწყვეტილებების შესრულებას; 3. წარადგენს ადმინისტრაციული ორგანოების წინაშე პირებს, რომელებიც შემჩნეული არიან მიწის კანონმდებლობის დარღვევაში; 4. დადგენილი წესით გასცემს ნებართვას მიწათმოწყობაზე და სხვა პროექტების განხორციელებაზე; 5. აანალიზებს მიწის ბაზრის მდგომარეობას; 6. აწარმოებს მიწის მონიტორინგს.

18.3. უძრავი ქონების – მიწის მესაკუთრის უფლებების დაცვა

თანამედროვე პირობებში აუცილებელია მიწის მართვა, რადგანაც მთლიანი პროდუქტის უდიდესი ნაწილი მიწაზე, ქონებასა და შენობა-ნაგებობაზე მოდის. აუცილებელია განისაზღვროს მიწის მართვის პრინციპები იმგვარად, რომ შესაძლებელი იყოს ამ აქტივების ღირებულების გაზრდა. მიწის ურთიერთობების სახელმწიფო რეგულირება მიმართულია მიწის გამოყენებისა და დაცვის ორგანიზებისაკენ. მიწა უდიდესი რესურსია, მიწის ფლობისა და მოხმარების უფლებები მჭიდროდაა ერთმანეთთან დაკავშირებული.

ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებისა და მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს სახელმწიფოს უფლება აქვს დაარეგულიროს მიწის ურთიერთობა, რადგან იგი ფლობს სუვერენულ ხელისუფლებას მის მთელ ტერიტორიაზე და წარმოადგენს თავისი ხალხის აღმასრულებელ ორგანოს. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, ამბობს საკუთრება ხელუხლებელია. უფლებები მოიცავს მფლობელობას, შეძენას, გადაცემას, მემკვიდრეობას. მიწასთან დაკავშირებით კანონმდებლობა სწრაფად განვითარდა. მიღებულ იქნა სხვადასხვა სახის კანონები. აღსანიშნავია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ"(2007) და „ქონების ლეგალიზაციის შესახებ" (2007) კანონების მიღება. ხოლო მიწის რეგისტრაცია იმართება სამოქალაქო კოდექსით და „საჯარო რეესტრის შესახებ" კანონით (2008), რომლის თანახმად, საკუთრების უფლებები აღიარებულია მას შემდეგ, რაც ეს უფლებები დარეგისტრირებულია. ამის შემდეგ შეიძლება ოფიციალურად გაიყიდოს, იჯარით გაიცეს ან გამოყენებულ იქნეს გირაოდ.

სახელმწიფოს მიერ მიწის რაციონალური გამოყენებისა და დაცვის ორგანიზების მიზანია: სახელმწიფო და საზოგადოებრივი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილება; გარემოს დაცვა და ბენებრივი რესურსების გამოყენება; ქვეყნის უსაფრთხოება და თავდაცვის უზრუნველყოფა; მიწების რაციონალური გამოყენება; მეწარმეობის და კონკურენციის თავისუფლების რეალიზაცია; მოსახლეობის დასაქმების უზრულველყოფა; საქართველოს სუვენერიტეტის; სახელმწიფო და სხვა სახის საკუთრების უფლება; სახელმწიფოს ტერიტორიული უზენაესობა; თავისი ხალხის ნების აღსრულება; დაზღვევა და იპოთეკური სესხის ფორმირება; ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქტების მწარმოებლების ჩამოყალიბება; სასამართლო დაცვა; სამართლებრივი რეგულირების ფორმირება და მეთოდები; მიწის ნორმატიული ფასი; მიწაზე გადასახადი; მიწის განოყიერების წახალისება; მიწის ბაზრის გაფართოებისა და მიწათმშენებლობის ნორმების დადგენა; მიწათსარგებლობის ლიცენზირება; პოლიტიკური სიტუაციის გამოყენება. მიწის ურთიერთობების სამართლიანი რეგულირების კონსტიტუციური საფუძველია: მიწის ძირითადი მდგომარეობა; პირობებისა და წესების განსაზღვრება კანონის საფუძველზე; საკანონმდებლო საფუძვლის გამყარება კანონით; მოქალაქეებს და მათ გაერთიანებებს უფლება აქვთ მიწა ჰქონდეთ საკუთრებაში; მიწის საკუთრება, გამოყენების და განკარგვის საკითხები განისაზღვრება კანონით; მიწა და სხვა ბუნებრივი რესურსები; საკუთრების ფორმები; საკუთრების სუბიექტები; მიწა,როგორც ადამიანების სიცოცხლის საფუძველი, რომლებიც ცხოვრობენ მოცემულ ტერიტორიაზე; ქონების და მიწის განკარგვა მფლობელის მიერ ხორციელდება თავისუფლად; საკუთრების ყველა ფორმა აღიარებულია და დაცულია თანასწორად.

მიწის ურთიერთობის რეგულირების ფუნქციები და სახეები განისაზღვრება კონსტუტიციით და სხვა ნორმატიული აქტებით.

Eეკონომიკურ, სოციალურ და სპეციალურ მოთხოვნილებებთან შესაბამისად.

მიწის ურთიერთობების სახელმწიფო რეგულირების ფუნქციები შეიძლება განისაზღვროს შემდეგნაირად: სააღრიცხვო; ელექტრონული მონიტორინგი; მიწის კადასტრის შემოღება; მიწების ერთიანობა არის დამოკიდებული საკუთრების ფორმასა და გამოყენებაზე; აღრიცხვიანობის სისტემურობა; მიწების აღრიცხვის დიფერენცირება; აღრიცხვის უტყუარობა; აღრიცხვის მეთოდების ერთობა; აღრიცხვის გარანტირება; განმანაწილებელი მიწათმოწყობის სამუშაოების ჩატარება; მიწების ჩამორთმევა, რომლებიც გამოიყენება კანონის დარღვევით; საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის მიწების იძულებით წართმევა; მიწების გადაცემა საკუთრებაში, იჯარით მოხმარებისთვის; ტერიტორიის გამოყოფა მოხმარების განსაკუთრებული; მიწის სარგებლობის ობიექტების მიმართებაში; მიწის ურთიერთობის სუბიექტების მიმართებაში.

მიწების რაციონალური გამოყენება მოიცავს: ეკონომიკურ და საგადასახადო სტიმურილებას; მიწის კანონმდებლობის დარღვევისთვის პასუხისმგებლობას; მიწის ნაკვეთებზე ნორმატივების შემოღებას; მიწის მფლობელის ვალდებულებებისა და უფლებების დაცვას.

მიწების გამოყენების და დაცვის კონტროლი ნიშნავს: შემოწმებული პროექტების ექსპერტიზას მიწის გამოყენებაზე; მიწების გამოყენების მონიტორინგს; მიწის გამოყენების მიზნობრივი ხასიათის დაცვას; მიწის კანონმდებლობის დარღვევების აცილებას.

მიწის მფლობელის უფლებების დაცვა უმნიშვნელოვანესი პრობლემაა. საქართველოში მიწის მფლობელობის ყველა ფორმა დაცულია ერთნაირად. მიწის მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს თავისი მიწა სხვა უკანონო მფლობელისგან. მას აქვს საკანონმდებლო გარანტიები სახელმწიფო და

ადმინისტრაციული საჭიროებისათვის მიწის ნაკვეთის წართმევის დროს. მიწაზე უფლებების დაცვა ხორციელდება ადმინისტრაციული ან სასამართლო წესით – საარბიტრაჟო და სხვა სასამართლოებში.

მიწის უფლებების დაცვის ფორმები შეიძლება დავყოთ შემდეგნაირად: ადმინისტრაციული წესით; მოწოდებული განცხადებებით; სახელმწიფო საწარმოებს შორის; მოქალაქეების განცხადების ან საჩივრის საფუძველზე გადაწყვეტილება შეიძლება გაასაჩივრო სასამართლოში; დანაკარგების ამოღება პირებისაგან, რომლებმაც დაარღვიეს კანონი; მიწაზე უთანხმოების გადაწყვეტა; სასამართლოს გზით; მიწაზე უფლების აღიარება;

მიწის გაყოფაზე ყოფილ მეუღლეებს შორის შესყიდვაზე უარის თქმა;

ადგილობრივი ადმინისტრაციის მიერ უარის თქმა მიწაზე, რომელიც იქნებოდა გამოყენებული საფერმერო მეურნეობისთვის ან საცხოვრებელის ასაშენებლად; ადმინისტრაციის მიერ მიწაზე უფლების არაკანონიერად შეჩერების დროს; ხელშეკრულების პირობების შეცვლის ან დარღვევის დროს; სახელმწიფო აქტების არასწორად აღიარების დროს, როცა ირღვევა უფლება მიწაზე; სხვა უთანხმოებები იმ მოქმედების შესაჩერებლად, რომელიც არღვევს მიწაზე თავდაპირველ უფლებებს.

სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა ხასიათდება დანაკარგებით. მიწის მესაკუთრეების დანაკარგების აღდგენისა და ანაზღაურების მექანიზმი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია.

სასოფლო-სამეურნეო წარმოების დანაკარგები, რომელიც გამოწვეულია: სოფლის მეურნეობის საჭიროებისთვის ჩამორთმეული მიწების ანაზღაურებით; გამოყენებული ფართის თანხის ანაზღაურება მიწის ჩამორთმევამდე; დანაკარგები არ ანაზღაურდება; დანაკარგვების გასწორება თანხმდება

მხარეებს შორის და ფორმდება აქტით; მიწის გამოყოფისას ინდივიდუალური საცხოვრებლის მშენებლობისთვის დასახლებული პუნქტების საზღვრებზე; დეგრადირებული გაჭუჭყიანებული მიწების კონსერვაციის დროს; მიწების ჩამორთმევის დროს, რომლებიც განეკუთვნებიან ბუნების დაცვას, გამაჯანსაღებელ და საკურორტო ზონას; სათევზო მეურნეობისათვის, ტბორების მშენებლობის დროს; მიწის გამოყენების შეზღუდვა; მიწის ნაკვეთის ირგვლივ დამცავი ზონების გაშენება; ერთი სახის სარგებლობის მიწის სხვა სახეზე გადაყვანისას;

მიწის მესაკუთრეების დანაკარგების ანაზღაურება ხდება მაშინ როდესაც: მესაკუთრეს სახელმწიფო საჭიროებისთვის მიწა ჩამოერთმევა; როცა იზღუდება მიწის მომხმარებლის უფლებები; მიწის ხარისხის გაუარესების დროს; ტოლი ნაკვეთის მიცემის შემდეგ,ხდება ყველა დანაკარგის ანაზღაურება, დაკარგული მოგების ჩათვლით; ჩამორთმეული მიწის მაგივრად შენობების მშენებლობის შემდეგ წარმოქმნილი უსიამოვნების გამო; გაფუჭებული მიწების აღდგენის აუცილებლობის გამო; მოსავლიანი ნარგავების აღდგენის დროს.

მიწის მიმართ უფლებათა წარმოშობის, შეჩერების, შეწყვეტის და გადაცემის პროცესი მიმდინარეობს კანონის შესაბამისად. ამისათვის უნდა არსებობდეს იურიდიულად განსაზღვრული პროცედურები და სააპელაციო მექანიზმები, რომ საზოგადოება დარწმუნებული იყოს მათი საკუთრების უსაფრთხოებაში.

თავი XIX. უძრავი ქონების ღირებულების შეფასება

19.1. უძრავი ქონების შეფასების არსი

შეფასება არის მართვის სისტემის უმთავრესი ფუნქცია, რომელიც წინაპირობაა პრაქტიკულად ნებისმიერი გადაწყვეტილების მისაღებად. უძრავი ქონებასთან ის წარმოებს პროფესიული შემფასებლებით ან მფლობელის ან გამყიდველის შეფასებით. შეფასების წარმოება აუცილებელია შემდეგ შემთხვევებში: საქორწინო კონტრაქტების შედგენისას, ან ქონების გაყიდვის დროს მეუღლეების გაყრისას ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით; შესყიდვის ან სხვა სახის უძრავი ქონების დაუფლებისას მესაკუთრისგან, სახელმწიფო ან მუნიციპალური საჭიროებისთვის; სახელმწიფო ქონების გადაცემისას სანდო მართვისთვის ანდა პრივატიზაციის შემთხვევაში; საინვესტიციო პროექტების განხორციელებისას, როცა ბიუჯეტის საშუალებებია მიზიდული; უძრავი ქონების ობიექტების ან ფედერალურ საკუთრებაში, ან მუნიციპალურ საკუთრებაში გადაცემისას.

უძრავი ქონების შეფასებისას ურთიერთობის სუბიექტებს წარმოადგენს: ერთი მხრივ – ფიზიკური პირები და ინდივიდუალური მეწარმეები, რომლებიც ლიცენზირებულები არიან; სხვა მხრივ – შემკვეთები.

შეფასება – ეს არის შემფასებლის მეთოდური დასკვნა უძრავი ქონების ფასის შესახებ. შემფასებელს აქვს უფლება: თვითნებურად შეარჩიოს და გამოიყენოს შეფასების მეთოდები, შეფასების სტანდარტების და წესების შესაბამისად; მესამე პირებს წერილობით მოსთხოვოს, ხელისუფლების ორგანოების ჩათვლით, შეფასებისთვის საჭირო ინფორმაცია, გარდა იმ ინფორმაციისა, რომელიც წარმოადგენს სახელმწიფო და კომერციულ საიდუმლოებას; შემკვეთისგან მოითხოვოს

ობიექტზე დაშვება და შეფასებისთვის უცილებელი დოკუმენტაცია; ხელშეკრულების საფუძველზე მოიზიდოს სხვა სპეციალისტები და შემფასებლები, რომელთა მოქმედებაზე თვითონ აგებს პასუხს; უარი განაცხადოს ობიექტის შეფასებაზე, თუ შემთხვევით დაირღვა ხელშეკრულების პირობები.

შემფასებელი ვადებულია: შემფასებლის სტატუსით მოღვაწეობისას დაიცვას კანონების მოთხოვნები; შეატყობინოს შემკვეთს თავისი მონაწილეობის შეუძლებლობის შესახებ ობიექტის შეფასებაში კანონით გათვალისწინებული შემთხვევაში, ასევე სხვა პირობების წარმოქმნისას, რომელიც ზღუდავს უძრავი ქონების ობიექტის შეფასებას; უზრუნველყოს დოკუმენტების კომერციული უსაფრთხოება, რომელსაც იღებს შემკვეთისგან ან მესამე პირისგან უძრავი ქონების ობიექტის შეფასების დროს და შემკვეთს ჩააბაროს მასზე გადაცემული დოკუმენტები შეფასების შედეგთან ერთად; წარუდგინოს შემკვეთს ინფორმაცია მდგომარეობაზე, წესებზე და წესდებაზე, აკრედიტაციის ვადაზე; აცნობოს შემკვეთს ლიცენზიის არსებობის შესახებ, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას შესაფასებელი ობიექტის კატეგორიის შესაფასებლად; იმ დროის პერიოდში, რომელიც განსაზღვრულია შეფასების შესახებ ხელშეკრულებით, არ გასცეს კონფიდენციალური ინფორმაცია, რომელიც მიიღო შემკვეთისგან შესაფასებელი ობიექტის შეფასების პერიოდში, გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც გათვალისწინებულია სახელმწიფოს საკანონმდებლო აქტების მოთხოვნებით. შესაფასებელი ობიექტის შეფასება არ შეიძლება აწარმოოს შემფასებელმა, თუ ის არის დამფუძნებელი, მესაკუთრე, აუქციონერი ან იურიდიული პირი, თანამდებობის პირი ან ფიზიკური პირი, რომელსაც აქვს ეკონომიკური ინტერესი შესაფასებელ ობიექტში, ან ზემოალნიშნულ პირებთან იმყოფება ნათესაურ კავშირში.

ობიექტის შეფასება არ შეიძლება, თუ: ობიექტთან

მიმართებაში შემფასებელს აქვს ქონებრივი ან ვალდებულებითი უფლება ხელშეკრულების გარეშე; შემფასებელი წარმოადგენს იურიდიული პირის დამფუძნებელს, მესაკუთრეს, აუქციონერს, კრედიტორს, დამზღვეველს ანდა თვითონ იურიდიული პირი არის შემფასებლის ნათესავი, მესაკუთრე, აუქციონერი, კრედიტორი ან დამზღვევი პირი.

არ დაიშვება შემკვეთის ან სხვა დაინტერესებული პირის შემფასებლის საქმიანობაში ჩარევა, თუ ეს უარყოფით როლს ითამაშებს შესაფასებელი ობიექტის შეფასების შედეგებზე.

შესაფასებელი ობიექტის შეფასების საფუძველს წარმოადგენს შემკვეთსა და შემფასებლს შორის დადებული შეფასების ხელშეკრულება, რომელიც შესაბამისობაშია კანონთან.

ხელშეკრულება უნდა შეიცავდეს: განსასაზღვრი ფასის სახეს; შემფასებლის მიერ ლიცენზიის ფლობის მონაცემებს; მონაცემებს იმის შესახებ, რომ შემფასებელი არის პროფესიონალი; თანხას რომელსაც მიიღებს შემფასებელი სამუშაოების ჩატარების შემდეგ;

შესაფასებელი ობიექტის შეფასების ანგარიში არ უნდა შეიცავდეს კონკრეტულ განმარტებას, არ უნდა შეჰყავდეს შემკვეთი შეცდომაში. ანგარიშგებაში აუცილებლად უნდა მიეთითოს შეფასებული ობიექტის შეფასების რიცხვი, გამოყენებული ინსტრუქციული და ნორმატიული მასალები,

შეფასებული ობიექტის შეფასების ამოცანები და მიზნები, ასევე ყველა ის მონაცემები რომელიც აუცილებელია შეფასებული ობიექტის შეფასების ანგარიშებისთვის.

იმ შემთხვევაში, თუ შემფასებელის მიერ ობიექტის შეფასება ხდება არასაბაზრო ღირებულებით, მაშინ შეფასების ანგარიშგებაში უნდა იყოს ნაჩვენები შეფასებული ობიექტის ფასის დადგენის კრიტერიმები და ის მიზეზები, რომლებმაც გამოიწვევს შეფასებული ობიექტის არასაბაზრო ღირებულებით შეფასება.

ანგარიშგებაში უნდა იყოს ნაჩვენები: შექმნის რიცხვი და ანგარიშების რიგითი ნომერი; საფუძველი,რომლითაც შემფასებელმა შეაფასა შესაფასებელი ობიექტი; შემფასებლის იურიდიული და მუდმივი საცხოვრებელი მისამართი და ის მონაცემები, რომლითაც შესაძლებელი გახდეს მისი იდენტიფიცირებაზე როგორც პროფესიონალი შემფასებლის; შესაფასებელი ობიექტის ზუსტი აღწერა, ხოლო იურიდიულ პირზე კუთვნილი შეფასებული ობიექტის შეფასებისას – რეკვიზიტები და შეფასებული ობიექტის საბალანსო ღირებულება; სტანდარტები და წესები შესაფასებელი ობიექტის შესაბამისი ღირებულების ტიპის შესაფასებლად, ასევე მათი შეფასებული ობიექტის შეფასებისას გამოყენებული შესაფასებელი მონაცემების ჩამონათვალი, ასევე ის დაშვებები, რომლებიც იყო გამოყენებული შესაფასებელი ობიექტების შეფასებისას; შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ან სხვა სახის ღირებულების შეფასების განსაზღვრის თანმიმდევრობა და მისი საბოლოო სიდიდე, ასევე შეზღუდვები და მიღებული შედეგის გამოყენების საზღვრები; დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომელიც გამოიყენა შემფასებელმა და რომლებმაც განსაზღვრეს შესაფასებელი ობიექტის ხარისხობრივი და რაოდენობითი მახასიათებლები; ანგარშგებას ხელს აწერს შემფასებელი და მტკიცდება მისი ბეჭდით.

იმ შემთხვევაში, თუ შეფასება ხორციელდება რამდენიმე შემფასებლის მიერ სხვადასხვა ობიექტებზე, რომლებიც შედიან შესაფასებელი ქონების შემადგენლობაში, მაშინ ანგარიშგებას ხელს აწერს ყველა შემფასებელი იმ ობიექტის ჩვენებით, რომლებშიც თვითონ ჩაატარას შეფასება.

შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ან სხვა სახის საბოლოო ფასი, რომელიც ნაჩვენებია ანგარიშგებაში, არის უტყუარი და ასრულებს კომერციულ მიზანს გარიგების დროს.

თუ გარკვეული მიზეზების გამო ანგარიშგებაში ნაჩვენები საბოლოო ფასი აღმოჩნდება ეჭვქვეშ, მაშინ საკითხს განიხილავს სასამართლო.

19.2. უძრავი ქონების ღირებულების შეფასების პრინციპი

მსოფლიო პრაქტიკაში უძრავი ქონების ბაზრის მონაწილეებმა გამოიმუშავეს ფუნდამენტური შეფასების წესები და პრინციპები, რომლებიც ერთიანდებიან ოთხ ურთიერთდამაკავშირებელ ჯგუფში. უძრავი ქონების შეფასების პრინციპი და მათი ურთირთკავშირი იყოფა შემდეგნაირად: 1. უძრავი ქონების მფლობელის პრინციპებია: საჭიროება; ხელის შეშლა; ლოდინი; 2. უკეთესად და უფრო ეფექტურად გამოყენების პრინციპი; 3. პრინციპები, რომლებიც დაკავშირებულია უძრავი ქონების ობიექტებთან: პროდუქტიულობა, შესატანი, ზრდადი და კლებადი გაცემა, ბალანსირება, ოპტიმალური ზრდა, ეკონომიკური გაყოფა და ქონებრივი უფლებების გაერთიანება; 4. გარე საბაზრო გარემოების პრინციპები: შესაბამისობა, დამოუკიდებლობა, მოთხოვნა და მიწოდება, კონკურენცია.

უძრავი ქონების შეფასების პროცესში შეიძლება ამოქმედდეს რამდენიმე პრინციპი, ან ზოგიერთ მათგანს მიენიჭოს განსაკუთრებული მნიშვნელობა. მთლიანობაში პრინციპები ასახავენ მიმართულებას ადამიანების ქცევის ტენდენციებს საბაზრო სივრცეში. განვიხილოთ პრინციპების არსი საკლასიფიკაციო ჯგუფების მიხედვით.

სარგებლობის პრინციპი: ნებისმიერი უძრავი ქონების ობიექტს აქვს ფასი, თუ იგი სასარგებლოა მფლობელის სამეწარმეო საქმიანობისათვის, ან სოციალური მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად. საქონელი, რომელზედაც არ არსებობს მოთხოვნა არავის არ უნდა. ობიექტის ფასის განსაზღვრა გვიჩვენებს მასზე მოთხოვნილების ხარისხს.

შეცვლითი პრინციპები: საშუალო მყიდველი უძრავი

ქონების ობიექტზე არ გადაიხდის მინიმალურ ფასზე მეტს სხვა ანალოგიურ ობიექტთან შედარებით.

დაცვის პრინციპები: ობიექტზე ღირებულების დადგენა შემოსავლების და სხვა სახის სარგებლობიდან გამომდინარე, რომელიც შეიძლება მომავალში მიღებული იქნას უძრავი ქონების საკუთრებაში შეძენით. ჩნობილია, რომ ფულის ღირებულება დროთა განმავლობაში იცვლება, მომავალში ლარი ღირს ნაკლები, ვიდრე დღეს.

მიწის ნარჩენითი პროდუქტიულობის პრიონციპი: მიწის ნაკვეთის ღირებულების საფუძველში დევს მათი ნარჩევითი პროდუქტიულობა, ესე იგი წმინდა შემოსავლის მოცულობა შრომითი დანახარჯების(ხელფასის) გადახდის შემდეგ. რადგანაც მიწა უმოძრავოა, მაშინ შრომა, კაპიტალი და მენეჯმენტი, როგორც აქტიური მობილური ფაქტორები, გამოიყენება სამეწარმეო საქმიანობის დროს და მათზე ხარჯები ანაზღაურდება პირველ რიგში, ხოლო ნარჩენი ღირებულება რჩება რენტის სახით. მიწა როგორც პასიური უმოძრავო ფაქტორი, საშუალებას იძლევა კონკრეტულ ადგილას მიიღო დამატებითი შემოსავალი მოგების მაქსიმალიზაციის ხარჯზე, ხარჯების მინიმალიზაციით. მარტო გარე ფორმით - დარიცხვის ტექნიკით - მიწის რენტა გამოიყურება, როგორც ,,ნარჩენი'' და არა როგორც დამატებითი შემოსავალი. სინამდვილეში მიწა სამეწარმეო საქმეში შეუცვლელია და მონაწილეობს შემოსავლის მიღებაში, მაგალითად, ორი ერთნაირი მიწის ნაკვეთი. ერთ მათგანს, რომელიც განლაგებულია კუთხეში, მოაქვს 2-ჯერ მეტი შემოსავალი, ვიდრე იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც განლაგებულია შუა კვარტალში.

შენატანის პრინციპი ობიექტის ღირებულების თანხაა, რომელიც იზრდება ან კლებულობს, რაც დამოკიდებულია დამატებით ფაქტორებზე. კონკრეტულად კი, შესატანი — ეს არის ობიექტის ღირებულებაზე დანამატი და არა ობიექტზე

გაწეული დანახარჯი.

სარგებლის ზრდის ან შემცირების პრინციპი ასახავს ცნობილ კანონზომიერებას წარმოების შემცირებაზე: ინვესტიციების ზრდით საერთო შემოსავალი სწრაფად იზრდება გარკვეულ საზღვრამდე, რის შემდეგ ობიექტის ღირებულების ზრდის ტემპები კლებულობს დამატებით ხარჯებთან შედარებით.

ბალანსირების (პროპორციულობის) პრინციპი: მიწის გამოყენების ნებისმიერი ტიპს შეესაბამება მეწარმოების ფაქტორების ოპტიმალური შეფარდება, რომელიც უზრუნველყოფს მიწის მაქსიმალურ ღირებულებას. პროპორციულობის დარღვევის შემთხვევაში მიწის გამოყენების ეფექტიულობა კლებულობს.

ზომის ოპტიმალურობის პრინციპი: ნებისმიერ ბაზარში არსებობს მიწის ოპტიმალური რაოდენობა, რომელიც აუცილებელია სხვადასხვა სახის უძრავი ქონების ეფექტური გამოყენებისთვის. ეკონომიკის ოპტიმალურობიდან გადახვევა იწვევს შემოსავლის დაკარგვას. საწარმოში მიწის ნაკვეთის სიმცირე იწვევს საწარმოს ღირებულების დაწევას, იმიტომ, რომ მას არა აქვს საკმარისი მიწა სხვადასხვა საქმიანობისთვი ს(საწყობებისათვის, პარკირებისათვის და სხვა), ხოლო ზედმეტ მიწის ნაკვეთს არ მოაქვს შესაბამისი შემოსავალი.

ქონებრივი უფლების ეკონომიკური გაყოფის და გაერთიანების პრინციპი: - ქონებრივი უფლება უნდა გაიყოს და გაერთიანდეს ისე, რომ უძრავი ქონების ღირებულება გაიზარდოს. არსებობს ქონებრივი უფლების გაყოფის სხვადასხვა ხერხები: 1. ფიზიკური გაყოფა – ეს არის უფლების გაყოფა საჰაერო სივრცეში და მიწის ნაკვეთის ზედაპირზე; 2. ქონების გამოყენების უფლების მიხედვით დაყოფა - ეს არის იჯარა სხვადასხვა ხანგრძლივობით, სამუდამო საკუთრება, მომავალ ობიექტებზე უფლება და სხვა; 3. გამოყენების უფლებების მიხედვით გაყოფა — ეს არის ობიექტის

გამოყენებაზე შეზღუდვები, სხვისი ქონების გამოყენების შეზღუდვა, ლიცენზიები და სხვა; 4. ქონებრივი უფლებების სახეების მიხედვით დაყოფა – ერთობლივი იჯარა, ტრასტები, ოფციონები, ყიდვა-გაყიდვა გარკვეული პირობებით და სხვა; 5. ჰორიზონტალური ფიზიკური გაყოფა - ეს არის მიწის მსხვილი მასივები, რომლებიც სარგებლობენ მოთხოვნებით და ზრდის ქონების საერთო შემოსავალს.

დამოკიდებულების პრინციპი: უძრავი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია მის ადგილმდებარეობაზე, რამაც შეიძლება გაზარდოს ან შეამციროს ობიექტის ღირებულება.

შესაბამისობის პრინციპი ადასტურებს უფლებებს: მაქსიმალური ღირებულება იქმნება მაშინ, როცა ობიექტის არქიტექტურა, საჭიროების ხარისხი და ხასიათი შეესაბამება ბაზრის მოთხოვნილებებს. მისი რეალიზება ხდება ორი ურთიერთდამოკიდებული პრინციპით: პროგრესით და რეგრესით.

1. პროგრესს მაშინ აქვს ადგილი, როცა მეზობელი ნაკვეთების ფასების ხარჯზე იზრდება მიწის ნაკვეთის ღირებულება;

2. რეგრესს მაშინ აქვს ადგილი, როცა ძვირადღირებული ობიექტი აღმოჩნდება შედარებით არაპრესტიჟულ ობიექტებს შორის, რის გამოც მისი ფასი უფრო ნაკლებია, ვიდრე მის ასაშენებლად გაწეულო ხარჯები.

კონკურენციის პრინციპი მუშაობს შემდეგნაირად. ნორმალური შემოსავალი ბადებს კონკურენციას, რომელიც უწევს სტიმულირებას უძრავი ქონების ბაზრის განვითარერბას.

შეცვლის პრინციპი ასახავს არამუდმივ ღირებულებას ობიექტზე.

მოთხოვნის და მიწოდების პრინციპი: უძრავი ქონების ფასი განისაზღვრება მოთხოვნისა და მიწოდების ზემოქმედებით ბაზრის გარკვეულ სეგმენტზე. თანამედროვე ბაზარში

მოთხოვნა ჭარბობს მიწოდებას, რომელიც იცვლება მრავალი ფაქტორიდან გამომდინარე, ემოციური პირობების ჩათვლით.

ობიექტის უკეთესად და უფრო ეფექტურად გამოყენების პრინციპი არის მისი გონივრული შესაძლო გამოყენება, რომელიც უზრუნველყოფს უძრავი ქონების მაქსიმალური ფასს შეფასების დროს.

19.3. მიწის ნაკვეთების შეფასების მეთოდები

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში უძრავი ქონების ღირებულების რამდენიმე სახეს განსაზღვრავენ: საბაზრო, გამოყენებითი, ინვესტიციური, სადაზღვევო, სალიკვიდაციო, ბალანსური, საგადასახადო და სხვ. ღირებულება – ეს არის საკუთრების ფულადი ეკვივალენტი.

უძრავი ქონების ღირებულებების ფორმირებას ახდენს 4 ფუნდამენტური ფაქტორი: მოთხოვნა, სარგებლიანობა, მოთხოვნის დეფიციტურობა (შეზღუდვა) და ობიექტების გასხვისება.

საბაზრო ღირებულება არის ობიექტის გაყიდვის ყველაზე რეალური ფასი, ღია და კონკურენტულ ბაზარში, როცა შეგნებულად, რაციონალურად, მოქმედებენ გამყიდველიც და მყიდველიც, რომლებიც კარგად არიან ინფორმირებულები და არ განიცდიან არავითარ ზეგავლენას. ამ შემთხვევაში გარიგება ხორციელდება შემდეგ პირობებში: 1. მყიდველი და გამყიდველი მოქმედებენ მოტივაციებიდან გამომდინარე; 2. ორივე მხარე ინფორმირებულია და მოქმედებს თავიანთი ინტერესებიდან გამომდინარე; 3. აქვს საკმარისი დრო იმისთვის, რომ გაყიდვაში მყოფ ობიექტზე ბაზარმა შეძლოს ზემოქმედება; 4. გადახდა ხორციელდება ან ნაღდი ანგარიშსწორებით ან სხვა სახით; გარიგების ღირებულება არც ერთი მხრიდან არ შეიცავს ან დათმობას, ან ფასის დაწევას; ობიექტი არის საჭირო,

„დეფიციტური“ და შეიძლება გადავიდეს ხელიდან ხელში.

ფასი – მიწის ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვის ფაქტიური თანხაა, უკვე შემდგარ გარიგებებში. ყიდვა-გაყიდვის საბაზრო ღირებულების გარდა საქართველოში გამოიყენება სხვა სახის ღირებულება, რომელსაც ეწოდება მიწის ნორმატიული ფასი. გასაყიდი ფასი და ღირებულება მაშინ არიან თანაბარი, როცა ბაზარი არის სრულყოფილი.

ადამიანები ეყრდნობიან სამ მთავარ მიზანს, როცა ყიდულობენ მიწის ნაკვეთს: საკუთარი გამოყენებისთვის, მოგების მისაღებად და მიწის ქონებით საკუთარი სიამაყის დასაკმაყოფილებლად.

მიწის ბიზნესში ინვესტიციების ჩადება ითვლება, როგორც შემოსავლის მყარი წყარო, ხოლო სხვა პირობებს ყურადღება არ ექცევა. ყველა შემთხვევაში უნდა ვიცოდეთ მიწის ნაკვეთის ღირებულება მისი ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისად.

პრაქტიკაში ტრადიციულად გამოიყენება მიწის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრის სამი ძირითადი მეთოდი: 1. პირდაპირი შედარება საბაზრო გაყიდვებთან; 2. შემოსავლითი; 3. ხარჯვითი.

საბაზრო გაყიდვის მეთოდი ყველაზე გავრცელებული მეთოდია მიწის შესაფასებლად. იგი ითვლება გაყიდვის ანალიზის პირდაპირ მეთოდად. მისი გამოყენება შეიძლება უახლესი გარიგებების მონაცემებიდან გამომდინარე (3 - 6 თვის განმავლობაში).

საბაზრო მეთოდიკის დროის მოქმედების თანმიმდევრულობა შემდეგნაირია: 1. მიწის ნაკვეთის ფაქტიური გაყოფის აღმოჩენა შესაბამის ბაზარში ან მის სეგმენტებში; 2. ინფორმაციის შემოწმება გარიგებაზე დამცველის ან ბროკერის მიერ. უნდა დავრწმუნდეთ, რომ ისინი იყვნენ იძულებულნი და ყველა მხარე მოქმედებდა რაციონალურად; 3. ცვლილებების შეტანა შეფასებულ და სხვა შედარებულ ნაკვეთებში, რის შედეგადაც

განისაზღვრება გასაყიდი ფასი ყველა შედარებულ ნაკვეთზე. კორექტირება წარმოებს გასაყიდი და შედარებული ნაკვეთების ფასების შედარებით. თუ შედარებული ნაკვეთი რომელიმე პარამეტრით აღემატება გასაყიდს, მაშინ, შესაბამისად მისი ფასი უნდა იყოს დაწეული, ხოლო თუ რომელიმე ფაქტორით გასაყიდი ნაკვეთი აღემატება შედარებულს, მაშინ, შესაბამისად, მისი ფასი უნდა იყოს აწეული.

მიწის შეფასებისას შესწორებები უნდა ჩატარდეს ყველა ძირითად მახასიათებელზე, რომელიც მყიდველისთვის წარმოადგენს ღირებულს: ზომა, ადგილმდებარეობა, მანძილი ქლაქიდან და გზა. ნაკვეთის ფორმა და სიღრმე, კუთხური განლაგება, მიწის ტიპი, რელიეფი, ეკონომიკური პირობები და სხვ.

ჩგამოიყენებენ შედარების შემდეგ ერთეულებს: 1. 1 ჰა მიწის ფასი — სასოფლო სამეურნეო, საწარმოო და საცხოვრებელი დანიშნულების დიდი მასივებისთვის; 2. 1 კმ მიწის ფასი — ქალაქის საქმიან ცენტრებში, ოფისებისთვის, მაღაზიებისთვის და ა.შ; 3. 1 მეტრი მიწის ფასი- ფორმით და ზომით სტანდარტული ნაკვეთები; 4. ფასი სიმჭიდროვის ერთეულზე — მიწის ნაკვეთის და მასზე ასაშენებელი ნაგებობის ფართობების შედარების კოეფიციენტი. ზონირების წესები ჩვეულებრივ ზღუდავენ შენობის აშენების კოეფიციენტებს.

მშენებლობიან ნაკვეთებში შედარების ერთეულად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს 1. მთლიანი ან ნაწილობრივი ფართის 1 მ-ის ფასი; 2. ფასი 1 მ საწყობებისთვის და სხვა; 3. ფასი ერთეულზე, რომელსაც მოაქვს შემოსავალი — ადგილი ავტოფარეხში, სტადიონი და სხვ.

ნაკვეთების ერთი და იგივე ფართის დროს, სამკუთხა ნაკვეთის ფასი არის უფრო ნაკლები, ვიდრე ოთხკუთხა ფორმის ნაკვეთის. დადგენილია, რომ სამკუთხა ფორმის ნაკვეთის ფასი შეადგენს 65 %-ს, იგივე ფართის ოთხკუთხა ფორმის ნაკვეთთან

შედარებით. თუ სამკუთხა ფორმის ნაკვეთის სამკუთხედის წვერი იმყოფება მთავარ ქუჩაზე, მაშინ მისი ღირებულება იქნება ოთხკუთხა ფორმის ნაკვეთის ღირებულების 35 %.

მიწის ნაკვეთის ღირებულების შედარება ხორციელდება გასაყიდი ფასის პროცენტული და ფაქტიური საერთო შემოსავლების შეფარდების საფუძველზე, რომელიც მიიღება საკუთრებიდან. ამ შემთხვევაში უნდა შესრულდეს ორი ქმედება:

ა) უნდა მოხდეს შესაფასებელი ნაკვეთის საბაზრო შემოსავლის შეფასება; განისაზღვროს საერთო შემოსავლის შეფარდება გასაყიდ ფასთან, საბაზრო გარიგებიდან გამომდინარე.

ბ) გადატანის ან შეფარდების ხერხი ხორციელდება განაშენიანებული ნაკვეთის, მიწის ღირებულების და საერთო ღირებულების ურთიერთშეფარდების განსაზღვრის გზით. დადგენილია, რომ არსებობს მდგრადი კავშირი მიწის ღირებულებასა და მასზე აშენებული შენობების ღირებულებებს შორის. ამიტომ ნაკვეთის ღირებულება შეიძლება შეფასდეს ობიექტის გასაყიდი ფასის განაწილებით ორ ძირითად შემადგენელ ნაწილად - მიწის ნაკვეთით და მშენებლობებით.

გ) წმინდა შემოსავალი მიწასთან მიმართებაში განისაზღვრება წარმოების სამ სხვადასხვა ფაქტორზე დანახარჯების ანაზღაურების შემდეგ: შრომა-ხელფასები; საკომისიოები; კაპიტალი-პროცენტები; დივიდენდები; მეწარმის შესაძლებლობები – მოგება და ჯილდო.

ნარჩენებში იქნება მიწის გადასახადი ნაკვეთის მფლობელისთვის. მაგალითად, თუ ერთ ჰექტარზე მოსავლის ფასი არის 1000 ერთეული, ხოლო დანახარჯი - 40 , კაპიტალზე- 20 და წარმოებაზე — 10, მაშინ 30 ერთეული არის მიწის ნარჩენითი შემოსავალი. როცა კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი არის 10 %, 1 ჰექტარის ღირებულება შეიძლება შეფასდეს 300 ფულად ერთეულად. ნარჩენითი მეთოდი გამოიყენება იმ

ნაკვეთების ღირებულების შეფასებისას, სადაც დგას შენობები, როცა ცნობილია შენობების ღირებულება ან საპროექტო დანახარჯები, მათი სასარგებლო ცხოვრების ხანგრძლივობა, ინვესტიციებზე შემოსავლების რაოდენობა და ობიექტებიდან წლიური წმინდა შემოსავალი.

დ) მიწის გამოყენების უფრო უკეთესი და ეფექტური პრინციპი.

საერთო სახით — ამ პრინციპის გამოყენება შესაძლებელია უფრო სარგებლიან და შემოსავლიან მიწის ნაკვეთებისათვის, რომელიც უზრუნველყოფს მესაკუთრისთვის მიწის ნაკვეთზე ყველაზე მაღალ მოგებას და ითვალისწინებს საზოგადიებრივ ინტერესებს. არჩევანი კეთდება ყველა შესაძლებელ კანონიერ ალტერნატივებს შორის, რომლებიც ფიზიკურად დაშვებულია და ეკონომიკურად ეფექტურია.

ე) მიწის შეფასება შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდით.

შემოსავლებით მიწის შეფასება ხორციელდება ფულადი შემოსავლების გარდაქმნით, კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის დახმარებით, ე.ი მიმდინარე შემოსავლის წილით ნაკვეთის მთლიან ღირებულებაში. სხვანაირად რომ ვთქვათ, მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეიძლება განისაზღვროს, როგორც მისი შესაძლებლობა მომავალში მოიტანოს მოგება.

თუ ცნობილია წმინდა შემოსავლის სიდიდე (დ) და კაპიტალიზაციის ნორმა (კ), მაშინ შეიძლება განისაზღვროს მიწის ღირებულება ®(R) შემდეგი ფორმულით : R = d : k

კაპიტალიზაცია ეს არის მომავალი შემოსავლების გათვლა მიმდინარე ღირებულების ჯამში. კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი – ეს არის მამრავლი, რომლის დახმარებითაც ხორციელდება გადასვლა მიწის ნაკვეთის მიმდინარე სუფთა მოგების სიდიდიდან მის ღირებულებაზე. ის ამოირჩევა ისეთი, რომელიც ინვესტორს უზრუნველყოფს მაღალი მოგებით. მიწის ნაკვეთის ღირებულების გათვლის თანმიმდევრობა

შეიძლება იყოს შემდეგნაირი: 1. განისაზღვრება პოტენციური სავალო შემოსავალი ფულადი ნაკადის ანალიზის საფუძველზე წინა წლების ნაკვეთებთან შედარებით; 2. ხდება მომავალი წლის დანახარჯების კალკულირება; 3. პოტენციურ სავალო შემოსავალს აკლებენ შესაძლო დანაკარგებს, გამოწვეულს სხვადასხვა მიზეზებით, რომლებიც დგინდება შესაბამისი მაჩვენებლების ანალიზით და მიიღება ნამდვილი სავალო შემოსავალი; 4. გაითვლება წმინდა შემოსავალი ნამდვილი სავალო შემოსავლიდან ყველა სახის დანახარჯების გამორიცხვის გზით.

მიმდინარე შემოსავალი გადაიანგარიშება მიწის მიმდინარე ღირებულებაზე სხვადასხვა ხერხებით. დასახელებული მოქმედებების შესრულება უფლებას გვაძლევს განვსაზღვროთ სამი მაჩვენებლიდან ერთი — სუფთა შემოსავალი, ნაკვეთის ღირებულება ან კაპიტალიზაციის ნორმა, თუ ცნობილია ეს ორი რამ.

კაპიტალიზაციის ფორმულა პირდაპირ გვიჩვენებს ნაკვეთის ღირებულების გათვლის ხერხს: ღირებულება = შემოსავალი : კაპიტალიზაციის ნორმაზე.

თუ მიწის ნაკვეთის ღირებულებას გავამრავლებთ კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე, მივიღებთ სუფთა შემოსავალს.

საქართველოში სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმართველობის ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის გასაზღვრა ხდება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის № 603 ბრძანებულების: „საქართველოში სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატილი ფასის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ ამ წესის შესაბამისად მიწის ნორმატიულ ფასს

საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით წელიწადში ერთხელ, არა უგვიანეს ყოველი წლის თებერვლისა, ადგენს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოები-საკრებულოები. მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის ძირითადი კომპონენტებია: საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი წლიური გადასახადის საბაზისო განაკვეთი-0.24 ლარი, ქალაქის (თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული) მაკრომდებარეობის ინდექსი და თვითმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილი მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომლის მინიმალური ოდენობა უდრის 20-ს.

მიწის ნორმატიული ფასი დიფერენცირებულია ტერიტორიაზე თვითმმართველი ერთეულების მაკრომდებარეობის ინდექსებისა და ტერიტორიული ზონების (ქვეზონების) მიხედვით.

ქალაქის (თვითმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრი) მაკრომდებარეობის ინდექსი დგინდება საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის, სხვა ქალაქების, აგრეთვე იმ დასახლებისათვის, რომლებიც წარმოადგენენ თვითმმართველი ერთეულების ადმინისტრაციულ ცენტრებს, მათი ურბანული და გეოგრაფიულ-ბუნებრივი მახასიათებლების მიხედვით.

მაკრომდებარეობის ინდექსი განისაზღვრება დასახლებათა ურბანული და ბუნებრივი მახასიათებლების ექვსი პარამეტრის მიხედვით: 1. მოსახლეობის რაოდენობა; 2. ადმინისტრაციული სტატუსი; 3. სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი; 4. სიმაღლე ზღვის დონიდან; 5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა და 6. ადგილი განსახლების სისტემაში.

დასახლებებისათვის ტერიტორიული ზონების გამოყოფა-ზონირება და ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი

განისაზღვრება შემდეგი კრიტერიუმების გათვალისწინებით: 1. სატრანსპორტო-ეკონომიკური ინფრასტრუქტურა; 2. საციალური ინფრასტრუქტურა; 3. კეთილმოწყობა; 4. ბუნებრივ-ეკოლოგიური პირობები და 5. პრესტიჟულობა.

19.4. შენობების და ფართების შეფასება

შენობის და ფართების (საცხოვრებელი, საოფისე, და სხვა) ღირებულებაზე ზეგავლენას ახდენს მრავალი ფაქტორი, რომელთა შორის მთავარი მნიშვნელობა აქვს: ობიექტის ადგილმდებარეობას, მის ტექნიკურ მდგომარეობას, კომუნიკაციების და ინფრასტრუქტურის არსებობას, ცვეთის ხარისხს, ეკოლოგიურ პირობებს და სხვ.

ბინის შეფასებისას ითვალისწინებენ არა მარტო მის შიგა ხარისხს (ფართი, ოთახების რაოდენობა და მათი ზომა, დამხმარე ფართების არსებობა და მათი ხარიხსი, სამზარეულო ოთახი და სხვა), არამედ გარე ფაქტორებსაც: სადარბაზოს მდგომარეობა, ბინების რაოდენობა, სახლის ორიენტირება (მზის სხივი ხვდება თუ არა ბინას) და სხვა. თუ ფანჯრები გამოდიან სახლის ორივე მხარეს, ეს პლიუსია, ხოლო თუ მარტო ბნელ მხარეს, მაშინ ეს მინუსია. უკეთესია თუ ბინას აქვს სხვა შესასვლელი, ხოლო სახლს დამატებითი კიბე, ლიფტი ან ლიფტის დასამონტაჟებელი გარემო.

მნიშვნელოვან ნაკლოვანებად ითვლება, თუ სადარბაზოს არ აქვს გათბობა. დიდი მნიშვნელობა აქვს იმას, სახლებს აქვთ თუ არა მიწისქვეშა ფარეხი, ანდა საპარკინგო მოედნები, ქუჩების განათება, სახლის უსაფრთხოება (საელჩოსთან, პოლიციის განყოფილებასთან ახლომდებარეობა).

საცხოვრებლის შეფასებისას მატერიალურ ფასეულობასთან ერთად დიდი მნიშვნელობა აქვს ესთეტიკურ ფაქტორსც, მაგალითად, ხედი ფანჯრიდან, რისთვისაც ზოგიერთი მყიდველები მზად არიან გადაიხადონ 10-15%-ით მეტი ფასი.

ბინის გაცნობისას საჭიროა გამახვილდეს ყურადღება შემდეგ მნიშვნელოვან მომენტებზე: 1. გადახურვის ტიპი (ხის თუ რკინის კოჭი); 2. საყრდენების მდგომარეობა (რაზეც დამოკიდებულია ბინის გადაკეთებაზე გასაწევი ხარჯები); 3. ძირითადიკედლების განლაგება (რომელიც უნდა გაითვალისწინო ბინის დაგეგმვისას; 4. ბინის უნიკალური ხარისხი (ბუხრები, პარკეტის ხარისხი და სხვა).

ასევე უნდა გაირკვეს, გაუკეთდა თუ არა სახლს კაპიტალური რემონტი. თუ გაუკეთდა როდის; შეიცვალა თუ არა გათბობის სისტემა; როგორ მდგომარეობაშია ელექტროგაყვანილობა. როგორია ფანჯრების ორიენტირება; არის თუ არა კედლები სოკოთი დაავადებული; საჭიროა თუ არა ფანჯრების და კარების გამოცვლა. ზემოთ ჩამოთვლილი ფაქტორები ახდენენ პირდაპირ გავლენას ბინის ხარისხზე და მისი ნამდვილი ფასის დადგენაზე. პრესტიჟული სახლის ძვირად ღირებული რემონტი, რომელიც გათვალისწინებული იყო მოგების მისაღებად ბინის გაყიდვის დროს, გამართლებულია. მაგალითად, ბინის ფასი იმ სახლში, სადაც გაკეთებულია რემონტი ორიგინალური დიზაინური გადაწყვეტილებებით, შეიძლება გაიზარდოს 2 ჯერ, როცა იგივე რემონტი ბინაზე, რომელიც იმყოფება არაპრესტიჟულ სახლში შეიძლება არ ანაზღაურდეს.

პირველადი აღდგენითი, ინვენტარიზაციული, საბაზრო და სხვა სახის ღირებულებების შეფასებისას, ისევე როგორც სხვა უძრავი ქონების ობიექტის შეფასებისას, გამოიყენებენ 3 ცნობილ მეთოდს: ხარჯვითს, შემოსავლითს და საბაზროს.

ხარჯვითი მეთოდი დაფუძნებულია იმაზე, რომ წინადადებებზე რომ ხარჯები ობიექტის მშენებლობაზე მიღებულია ორიენტირად ობიექტის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

ხარჯვითი მიდგომა ობიექტის შეფასებისას ხორციელდება რამდენიმე ეტაპად: პირველი ეტაპი – განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ღირებულება, სადაც იმყოფება შენობა-ნაგებობები.; მეორე ეტაპი – გამოითვლება შენობა-ნაგებობების აღდგენითი

ღირებულება; მესამე ეტაპი – გამოითვლება ყველა სახის ცვეთა — ფიზიკური, ფუნქციური და გარე; მეოთხე ეტაპი – გამოითვლება ხარჯებიდან ცვეთის საერთო სიდიდე; მეხუთე ეტაპი – განისაზღვრება უძრავი ქონების ობიექტის ღირებულება, რომელიც შედგება მიწის და შენობა-ნაგებობების ღირებულების ჯამისგან.

ზომის ერთეულის შედარებითი მეთოდი შედგება ზომის ერთეულის გასათვლელად არჩეული ობიექტის კორექტირებული ღირებულების და შესაფასებელი ობიექტების ერთეული რაოდენობის ნამრავლისგან. ამ დროს ზომის ერთეული შეიძლება იყოს კვადრატული, კუბური და ასე შემდეგ. ცალ-ცალკე ელემენტების მეთოდი ეს არის შენობა ნაგებობების ღირებულების განსაზღვრა ობიექტის ზომის ერთეულით. ასევე მთლიანი ობიექტის ღირებულების შეფასება ყველა ელემენტზე ცალ-ცალკე დანახარჯის გათვლით (დანახარჯი ფუნდამენტზე, კედლებზე, სახურავზე და ასე შემდეგ.)

აზომვითი მეთოდი არის უძრავი ქონების ობიექტზე ღირებულების გათვლა როგორც თავიდან ასაშენებელ ობიექტზე. ეს შედარებით უფრო რთული მეთოდია, ვიდრე ობიექტის აღდგენითი ღირებულების მეთოდი.

ინდექსური მეთოდი არის შესაფასებელი ობიექტის აღდგენითი ღირებულების განსაზღვრა მისი საბალანსო ღირებულების და შესაბამისი ინდექსის გამრავლების გზით.

შენობა-ნაგებობების შესაფასებლად გამოიყენება ყველა შესაძლებელი და ნებადართული მეთოდი (ნებადართული ინფორმაციის არსებობით, რომელიც საჭიროა შეფასებისთვის).

შენობა-ნაგებობების ღირებულების მნიშვნელოვან ეტაპს წარმოადგენს ცვეთის ყველა სახის გათვლა ფიზიკური, ფუნქციური და გარე.

თავი XX. უძრავი ქონების რეგისტრირების სახელმწიფო რეგულირება

20.1. უძრავი ქონების რეგისტრირების საერთო მდგომარეობა

რეგისტრირების ერთიანი სისტემა — საჯარო რეესტრი. თანამედროვე პირობებში სახელმწიფო რეგულირება არის ერთადერთი დამამტკიცებელი დოკუმენტი უძრავ ქონებაზე უფლების. უძრავ ქონებაზე უფლება წარმოიშობა სახელმწიფო ორგანოების აქტებიდან... და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებიდან, რომლებიც გაითვალისწინება კანონით.

უძრავ ქონებაზე და მათზე გარიგების რეგისტეირების უფლებას აქვს ორი მიზანი: 1. სამართლებრივი გარანტიების უზრუნველყოფა მოქალაქეების, სახელმწიფოს, რეგიონების და რაიონების ყველა სუბიექტების საკუთრების დასაცავად; 2. მონაცემთა ბაზის ფორმირება, რათა სამართლიანად იყოს დაკისრებული გადასახადები უძრავი ქონების მესაკუთრეებზე.

უძრავ ქონებაზე და მათ გარიგებაზე უფლების რეგისტრაციის პროცესში დგინდება ორ მონაწილე ჯგუფებს შორის ურთიერთობა: ერთი მხრივ – უძრავ ქონებაზე სხვადასხვა უფლების მქონე პირები, მეორე მხრივ — პირები, რომელთა მოქმედება რეგლამინტირებულია მოქმედი კანონით.

ყელა ობიექტი, რომლებიც ექვემდებარება სახელმწიფო აღრიცხვას და რეგისტრირებას, კანონიდან გამომდინარე, შეიძლება გაერთიანდეს ხუთ ჯგუფად: საკუთრებაზე უფლება, სანივთო უფლება, შეზღუდული უფლება, უძრავ ქონებაზე გარიგება და თვითონ ფიზიკური ობიექტები, რომლებიც ექვემდებარება სპეციალურ რეგისტრირებას და აღრიცხვიანობას. უძრავ ქონებაზე უფლებისაგან

განსხვავებით, იმ პირების სანივთო უფლება, რომლებიც არ არიან მესაკუთრეები, განისაზღვრება უფრო ნაკლები უფლებით. მუდმივი უფლება — ეს არის ქონებაზე სამეურნეო მფლობელობის უფლება, მემკვიდრეობით გადმოცემული სამუდამო უფლება მიწის ნაკვეთზე და კანონით გათვალისწინებული სხვა უფლება, თავიანთი სამართლებრივი უფლებით ისინი წარმოადგენენ აბსოლუტურს, ე.ი სუბიექტებს, რომლებსაც აქვს ასეთი უფლება, შეუძლიათ მინიჭებული უფლებები განახორციელონ მესამე პირის ჩარევის გარეშე.

რეგისტრირების მესამე ჯგუფს წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე უფლების შეზღუდვა: იპოთეკა, სერვიტუტი, მინდობილობითი მართვა და იჯარა, რომლებსაც აქვთ სხვადასხვა საუფლებო დონე.

სერვიტუტი – მუდმივი უფლების შეზღუდვა. იპოთეკა-ვალდებულების უზრუნველყოფის ხერხია, იჯარა და მინდობილობითი მართვა- ხელშეკრულებითი მოვალეობები. უფლება იჯარაზე ჩადებულია იჯარაზე ხელშეკრულებაში.

სახელმწიფო რეგისტრირება უძრავი ქონების გადაცემაზე, მინდობილობით მართვაზე, წარმოებს იგივე წესით, როგორც საკუთრების გადასვლის დროს. კანონის მიხედვით ნებისმიერი უფლება, რომელიც დაკავშირებულია ქონების განკარგვასა და მინდობილობით მართვაზე, უნდა დარეგისტრირდეს იმ დოკუმენტების საფუძველზე, რომლებიც განსაზღვრავენ ასეთ ურთიერთობებს, როგორც ხელშეკრულების საფუძველზე, ასევე სასამართლო გადაწყვეტილებაზე.

რეგისტრირების მეოთხე ჯგუფს მიეკუთვნება ობიექტები-მოქმედება (გარიგება), რომლებიც იწვევენ წარმოშობას, ცვლილებებს, უძრავ ქონებაზე უფლებების გადაცემას ან შეჩერებას. უძრავ ქონებაზე უფლება წარმოიშობა არა მარტო ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დროს, არამედ ობიექტის მშენებლობისას, რეკონსტრუქციისას, ღია ვაჭრობაში

გაყიდვისას კანონის თანახმად ხელახლა შექმნილი ობიექტები ექვემდებარებიან რეგისტრირებას.

ობიექტებზე, რომელთა მშენებლობა არ არის დამთავრებული, გარიგების დადებისას მათზე უფლებები რეგისტრირდება იმ დოკუმენტების საფუძველზე, რომლებიც ამტკიცებენ უფლებებს მიწის ნაკვეთის გამოყენებაზე უძრავი ქონების შექმნის მიზნით, ანდა პროექტების დოკუმენტების საფუძველზე და დაუმთავრებელი ობიექტების აღწერის დოკუმენტების საფუძველზე.

განსაკუთრებულ ადგილს იკავებენ გარიგებები, რომლებიც შესრულებულია რეგისტრაციის კანონის მოქმედებაში შესვლამდე. კანონის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე უფლება, რომელიც წარმოიშვა უფლებებზე კანონის ძალაში შესვლამდე არიან აღიარებული მათი სახელმწიფო რეგისტრაციის გარეშე, რომელიც შეიძლება ჩატარდეს მფლობელის სურვილით.

თუ გარიგებები რეგისტრირდება უფლებებზე კანონის ამოქმედების შემდეგ, მაშინ საჭიროა ამ ობიექტებზე იმ უფლების დარეგისტრირება, რომლებიც წარმოიშვა ადრე, ე.ი განსახილველი ნორმატიული აქტების შემოღებამდე

სახელმწიფო რეგულირების გარდა, შეიძლება განხორციელდეს სპეციალური რეგისტრირება, ან უძრავი ქონების ზოგიერთი სახეობის აღრიცხვიანობა, ასევე ტექნიკური აღრიცხვიანობა. სახელმწიფო რეგისტრირების სუბიექტებს წარმოადგენენ უძრავ ქონებაზე უფლების მქონე პირები.

20.2 სახელმწიფო რეგისტრაციის ორგანოები

უძრავი ქონების რეგისტრაციას ახდენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საჯარო რეესტრი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად არის ნივთსა და არამატერიალურ

ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მათში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 311).

მიწის მმართველობისა და უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისათვის სათანადო წინაპირობა და გარემო არის საჭირო. საჯარო რეესტრის ღირებულება ისაა, რომ იგი იძლევა უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის სტაბილურობის გარანტიას. ის ქონებრივი ურთიერთობების მდგრადი განვითარების ხელშემწყობ ორგანოს წარმოადგენს, რომელიც სთავაზობს უძრავი ქონების ბაზრის მონაწილეებს სარეგისტრაციო, საკადასტრო და საინფორმაციო პროდუქტებს, რაც მეტად მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეწყობისათვის.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არის იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც გააჩნია ერთგვარი ფინანსური ავტონომია. ის მხოლოდ სიმბოლურად ფინანსდება სახელმწიფო ბიუჯეტიდან და თავისი საქმიანობის განხორციელებით აკუმულირებული შემოსავლებით ახდენს საკუთარი ხარჯების დაფინანსებას.

ქონების რეგისტრაციის პროცესი და შესაბამისი პროცედურები მიმდინარეობდა სხვადასხვა უწყებებში, ისეთებში, როგორიც იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიურო (ურბანულ ტერიტორიებზე ბინების და მიწის ნაკვეთების აღრიცხვა/რეგისტრაცია და აზომვები), ნოტარიუსთა პალატა (ყადაღის რეესტრის წარმოება) და საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მიწის/უძრავი ქონების რეგისტრაცია და აზომვები), ამასთან მიწის მართვის

სახელმწიფო დეპარტამენტი მოიცავდა როგორც მიწის ადმინისტრირების, ასევე მიწის მართვის და კონტროლის ფუნქციებს, რაც შეიცავდა ერთგვარ ინტერესთა კონფლიქტს საზოგადოებრივი მართვის თვალსაზრისით.

გარდა იმისა, რომ რეგისტრაციისთვის საჭირო იყო სხვადასხვა უწყებებში სიარული, არ იყო მკაფიოდ განსაზღვრული რეგისტრაციის პროცედურა. ასე მაგალითად, არ იყო დაწესებული რეგისტრაციის ვადა და სამსახურები ეყრდნობოდნენ ზოგად ადმინისტრაციულ კოდექსს, სადაც განსაზღვრული იყო ერთი თვე, რაც ასევე ირღვეოდა.

აღსანიშნავია, რომ 1998-2004 წლებში საქართველოში პრაქტიკულად ორი სარეგისტრაციო ორგანო ფუნქციონირებდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სახით, რაც იწვევდა მოქალაქეებში გაურკვევლობას.

ინსტიტუციური ქაოსი და პროცედურების არაგამჭვირვალობა ხელს უწყობდა და შესაბამისად განაპირობებდა კორუფციის მაღალ ხარისხს.

საკადასტრო აზომვითი სამუშაოები სრულდებოდა მარეგისტრირებელი ორგანოების თანამშრომლების მიერ, რაც განაპირობებდა პროდუქციის დაბალ ხარისხს და არაოფიციალურად გადახდილი თანხების სიმრავლეს.

დოკუმენტბრუნვა მარეგისტრირებელ ორგანოებში იყო დაქსაქსული, რომელიც გადიოდა ზედმეტ ადმინისტრაციულ რგოლებს, რაც დაკავშირებული იყო დროისა და შრომითი რესურსების არარაციონალურ გამოყენებასთან და საბოლოოდ იწვევდა ადმინისტრაციული წარმოების ვადების უხეშ დარღვევას.

საქართველოში 2004 წელს ახალი ხელისუფლების მოსვლის შემდეგ დაიწყო ქვეყანაში რადიკალური რეფორმები უნდა ითქვას, რომ ქონების რეგისტრაციის სისტემის რეფორმირება

რეფორმის ზოგად ტალღის პირობებში განხორციელდა.

რეფორმის განხორციელება დაიწყო სარეგისტრაციო სისტემის განვითარების ხედვის შემუშავებით, სადაც განისაზღვრა სისტემის განვითარების ზოგადი მიმართულებები.

რეფორმა განხორციელდა ოთხი ძირითადი მიმართულებით: ინსტიტუციური, საკანონმდებლო, საფინანსო და ტექნოლოგიური.

ინსტიტუციური რეფორმის ფარგლებში ლიკვიდირებულ იქნა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (2004 წლის 14 ივლისის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება №809) და ტექნიკური აღრიცხვის ბიურო (2004 წლის სექტემბერი) და ჩამოყალიბდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც საჯარო სამართლის იურიდიული პირი. მიწის მართვის ფუნქციები გადავიდა გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროში, სადაც შეიქმნა მიწის მართვის სამსახური.

მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რაიონული ოფისების ბაზაზე ჩამოყალიბდა ქონების რეგისტრაციის სამსახურები, რომლებიც იყო ცენტრალური მმართველობის ქვეშ და სრულიად გამორიცხავდა ადგილობრივი მმართველოების ორგანოების გავლენას.

საკადასტრო სამუშაოები, განხორციელება დაიწყო თავისუფალი კონკურენციის პირობებში კერძო სექტორის მიერ.

ამდენად, ინსტიტუციური რეფორმის ფარგლებში ახლადშექმნილ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეცა ტექნიკური ივენტარიზაციის ბიუროს არქივი და ყადაღის რეესტრი საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისგან, რამაც შექმნა ინსტიტუციური თვალსაზრისით „ერთი ფანჯრის პრინციპი“.

საკანონმდებლო რეფორმის ფარგლებში მიღებულ იქნა კანონები: საქართველოს კანონი „სახელმწიფო რეესტრის

შესახებ", საქართველოს კანონი „რეგისტრაციისთვის გაწეული მომსახურების საფასურის შესახებ", საქართველოს კანონი „უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქცია „უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ". დღეს ეს კანონები და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები გაუქმებულია და ისინი თავმოყრილია ერთ კანონში — საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ". და საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილებაში. ამ საკანონმდებლო აქტებმა უზრუნველყო რეგისტრაციის პროცედურების სიმარტივე და გამჭვირვალობა, ამასთან მნიშვნელოვან სიახლეს წარმოადგენდა ხაზოვანი ნაგებობისა და მშენებარე ობიექტების რეგისტრაციის დანერგვა საჯარო რეესტრში.

საჯარო რეესტრი ჩამოყალიბდა, როგორც თვითდაფინანსებადი ორგანიზაცია და რეგისტრაციისათვის გადახდილი საფასური გახდა სააგენტოს შემოსავალი, ამასთან შეთავაზებულ იქნა დაჩქარებული მომსახურებისთვის სპეციალური საფასური, რაც მიწის ბაზრის მოთხოვნებს სრულად პასუხობდა.

გაუქმდა რეგიონული ოფისები, რაიონულ ოფისებში გაუქმდა ფინანსური სამსახურები და სააგენტო გადავიდა ონლაინ საბანკო მომსახურების სისტემაზე.

განხორციელებული ტექნოლოგიური რეფორმის შედეგად ჩამოყალიბდა ელექტრონული სარეგისტრაციო-საინფორმაციო სისტემა. აღნიშნულის წინაპირობა სარეგისტრაციო პროგრამული უზრუნველყოფის (აპრ-რეგ) შექმნა იყო, რომელიც სააგენტოს რეესტრის ინფორმაციული მართვის ცენტრში შემუშავდა.

ამპროგრამის მეშვეობით შესაძლებელი გახდა საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე უფლებათა ელექტრონული რეგისტრაცია, რაც ხელს უწყობს რეესტრის მონაცემების სისტემატიზაციას და ერთიან საინფორმაციო ბაზაში

თავმოყრას, სარეგისტრაციო პროცედურების გამარტივებას და მნიშვნელოვნად მცირე დროში განხორციელებას, აგრეთვე, ინფორმაციის უწყვეტად, მუდმივად და მომენტალურ (ონლინე) განახლებას.

შემუშავდა „სარეგისტრაციო განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის“ პროგრამა. 2009 წლისათვის დასრულდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების ერთიან კომპიუტერულ ქსელში ჩართვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს (მოქალაქის მარეგისტრირებელი სახელმწიფო ორგანო) მიეცათ ერთმანეთის მონაცემთა ბაზების ონლაინ წვდომის საშუალება. ონლაინ რეჟიმში ინფორმაციის მოძიება გამორიცხავს დოკუმენტაციის გაყალბების შესაძლებლობას, ხოლო მოქალაქეებს უმარტივებს ურთიერთობებს აღნიშნულ უწყებებთან. ყოველივე ზემოაღნიშნული კი პირდაპირ გავლენას ახდენს უძრავი ქონების რეგისტრაციის აქტივობაზე. აღნიშნული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა ასევე გააჩნიათ ნოტარიუსებსაც.

უნდა აღინიშნოს, რომ მსოფლიო ბანკისა და საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციის ბიზნესის კეთების 2006 წლის კვლევის მიხედვით, საქართველო აღიარებულ იქნა პირველ რეფორმატორ ქვეყნად უძრავი ქონების რეგისტრაციის სეგმენტში განხორციელებული რეფორმით. 2008-2009 წლებში საქართველო ქონების რეგისტრაციის სეგმენტში მსოფლიო რეიტინგით მეორე პოზიციაზეა.

სარეგისტრაციო და საკადასტრო მომსახურების მიღება შესაძლებელია, როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურებში უშუალოდ მისვლით, ასევე ვებგვერდის საშუალებით (პრინციპი „სახლიდან გაუსვლელად„), ეს სისტემა საბანკო პლასტიკურ ბარათზეა მორგებული.

სააგენტოს მომსახურებაზე ხელმისაწვდომობის უზრუნველსაყოფად თანდათან იზრდება სარეგისტრაციო ქსელი, რომელიც ამჟამად ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების გარდა მოიცავს ავტორიზებულ მომხმარებლებსაც. სააგენტო თავის უფლებამოსილებებს ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით (საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ" მუხლი 3, პუნქტი 3.). ავტორიზებული პირები არიან ძირითადად კომერციული ბანკები, უძრავი ქონების სააგენტოები, ნოტარიუსები, იურიდიული კომპანიები, საამზომველო ოფისები და სხვა სუბიექტები, რომლებზეც დელეგირებულია სააგენტოს გარკვეული ფუნქციები. ამ ეტაპზე სააგენტოს მონაცემებით ასეთი სარეგისტრაციო ქსელი დაახლოებით 500 ოფისისაგან შედგება, რომლებსაც ისინი წინა ოფისებს უწოდებენ. ეს არის პრინციპი „სახლთან ახლოს", რაც მომხმარებლის კომფორტისკენ არის მიმართული.

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დადებული საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სააგენტოსა და სასამართლოს ან შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს შორის დადებული მემორანდუმის საფუძველზე. აქ აღსანიშნავია, რომ მემორანდუმის საფუძველზე სასამართლოს ან შესაბამის ადმინისტრაციულ ოგანოს თავად ენიჭება შესაძლებლობა განახორციელოს საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია თავისი თანამშრომლის მეშვეობით. ამ შემთხვევაში ძირითად პირობას წარმოადგენს, ის რომ ზემოაღნიშნული საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის ერთ-ერთ მხარეს უნდა წარმოადგენდეს თავად მემორანდუმის მფლობელი ორგანო და მას უნდა ჰყავდეს შესაბამისი სწავლება გავლილი თანამშრომელი.

20.3. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია

უძრავ ნივთზე უფლების უსაფრთხო რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. უძრავ ნივთებზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. წინასწარი რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერი კეთდება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამის ვალდებულების გრაფაში. წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმება ხორციელდება: 1) იმ უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც განხორციელდა წინასწარი რეგისტრაცია; 2) ვადის გასვლით, თუ ვადა დადგენილი იყო; 3) მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ დაინტერესებულ პირზე. სააგენტო უფლებამოსილია ელექტრონული ასლის სახით შეინახოს და გასცეს მის მიერ შექმნილი ან თავისთან დაცული ნებისმიერი დოკუმენტი. ამ დოკუმენტების ელექტრონულ ასლებს და მათ ამონაბეჭდებს აქვთ ისეთივე იურიდიული ძალა, როგორიც თავად ამ დოკუმენტებს (საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, მუხლი 7).

სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. აღნიშნულ შემთხვევაში განცხადება და თანდართული მონაცემები შეიძლება წარდგენილი იქნეს, ასევე დოკუმენტი შეიძლება გაიცეს ნებისმიერი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის

ან ავტორიზებული პირის მეშვეობით.

მოქალაქეებს შეუძლიათ საქართველოს ყველა ქალაქიდან და რაიონიდან, სახლიდან გაუსვლელად, ინტერნეტის მეშვეობით მისამართზე: www.reestri.gov.ge მიიღონ, საჯარო რეესტრიდან მისი სარეგისტრაციო განცხადების მსვლელობის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ან მისი შეჩერების თუ უარის თქმის მიზეზის შესახებ. ინფორმაციის მოძიება შესაძლებელია პიროვნების, უძრავი ქონების მისამართის, საკადასტრო კოდის, რეგისტრაციის ნომრის მიხედვით. საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზა წარმოადგენს უალტერნატივო წყაროს საინფორმაციო პროდუქტების შემუშავებისათვის. რეესტრი ფლობს მიწის ნაკვეთზე და ზოგადად უძრავი ქონების შესახებ სრულ სამართლებრივ და საკადასტრო ინფორმაციას, მისი მონაცემთა ბაზა ექვემდებარება მუდმივ განახლებას.

20.4 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომსახურების სახეები

სააგენტოს სარეგისტრაციო მომსახურების სახეებია:

უძრავი ქონების რეგისტრაცია;

უძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობის, აგრეთვე ლიზინგის უფლების რეგისტრაცია (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებების);

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაცია;

საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღა) რეგისტრაცია;

ინდივიდუალურ მეწარმეთა რეგისტრაცია;

სამეწარმეო იურიდიულ პირთა რეგისტრაცია;

არასამეწარმეო იურიდიულ პირთა რეგისტრაცია;

მიწის დანიშნულების შეცვლა;

საგადასახადო ორგანოსა და სააგენტოს შორის დადებული

ხელშეკრულების საფუძველზე საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული, გადასახადის გადამხდელთა მომსახურების ცალკეული სახეების განხორციელება (22.02.2011 წლის ცვლილება № 4208).

ტყის ფონდის საზღვრის ცვლილების რეგისტრაცია (11.03.2011წ. ცვლილება).

2011 წლის 10 მარტს „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონში შევიდა ცვლილება, რომლის თანახმად უძრავ ქონებაზე ვალდებულებითი უფლებების: იჯარა, ქვეიჯარა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, თხოვება და ლიზინგის წარმოშობისათვის სავალდებულოა შესაბამისი ხელშეკრულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, თუ მისი მოქმედების ხანგრძლივობა აღემატება ერთ წელს.

20.5 უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 312, ნაწილი 1). ჩანაწერში უზუსტობის დადგენა კი სასამართლოს პრეროგატივაა, გარდა ტექნიკური ხასიათის შეცდომებისა, რომლის აღმოჩენის შემთხვევაში საჯარო რეესტრი საკუთარი ინიციატივით ან/და დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე თავად ახორციელებს ტექნიკური ხასიათის შეცდომის გასწორებას.

სარეგისტრაციო მონაცემები უტყუარია და ეფუძნება მომხმარებელთა მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციას, აგრეთვე განმცხადებლის შეტყობინებას მოძრავ ნივთებსა თუ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

უნდა აღინიშნოს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინსტიტუციურ ღირებულებებს წარმოადგენს: უტყუარობა და სამართლიანობა; საჯაროობა და გამჭვირვალობა; მდგრადი განვითარება; სიმარტივე; ეფექტურობა; მოქნილობა და ოპერატიულობა; უსაფრთხოება.

20.6. სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური და ვადები

საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს მიერ განხორციელებული მომსახურებისათვის თითოეულ ტრანზაქციაზე დაწესებულია კონკრეტული საფასური და მომსახურების ვადები, რომელიც რეგულირდება საქართველოს კანონით „საჯარო რეესტრის შესახებ და საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილებით. სააგენტოში დაცული ყველა საჯარო ინფორმაციის გაცემა შესაბამისი საფასურის გადახდასთან არის დაკავშირებული. აღსანიშნავია, რომ ზემოაღნიშნული მთავრობის დადგენილება აწესებს საერთო საფასურის ოდენობას, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ისე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირველად და შემდგომი რეგისტრაციის სახეებზე. მთავრობის დადგენილება ასევე ითვალისწინებს დაჩქარებული მომსახურების წესსა და ფასებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს მიერ განხორციელებული მომსახურებისათვის საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო სტრუქტუქტურები, ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოები, საქართველოს ეროვნული ბანკი.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. ბუცხრიკიძე გ. უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები. სახელძღვანელო. გამომც. ,,უნივერსალი", თბილისი 2010

2. გელაშვილი თ. ბუცხრიკიძე გ. მიწის მარკეტინგი (საადგილმამულო ურთიერთობების საფუძვლები) სახელმძღვანელო, სსიპ – ახალციხის ინსტიტუტი, 2007

3. გიტმანი ლ., ჯონკი მ.დ. ინვესტირების საფუძვლები, თბ. 2008

4. ეგიაშვილი დ. საქართველოს მიწის რესურსების მართვის სისტემის სრულყოფა საბაზრო ურთიერთობათა პირობებში, თბ. 2006

5. კოლუაშვილი პ. აგრარული რეფორმა, შედეგები და პერსპექტივები. თბილისი. 1999

6. კოლუაშვილი პ. ზიბზიბაძე გ. სოფლის მეურნეობის ეკონომიკა. თსუ, 2010

7. კოლუაშვილი პ. ილია ჭავჭავაძე მეურნის თვალით. „მერიდიანი," თბილისი. 2013

8. მესხიშვილი ა. უძრავი ქონება. საგამომცემლო სახლი: „ინოვაცია", 2011

9. მესხიშვილი ა. ფიზიკური პირის-მოქალაქის გადასახადები. (უძრავი ქონების გადასახადები), საგამომცემლო სახლი: „ინოვაცია", 2011

10. მესხიშვილი ა. უძრავი ქონება-მასთან დაკავშირებული საკითხები, პრობლემები, კანონები. თბ. 2006

11. სიჭინავა ა. ინვესტიციები (თეორია, ანალიზი, ორგანიზაცია, მართვა,) თბილისი 2010

12. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. ლექციების კურსი. ელ. ვერსია. თბილისი 2010

13. სიჭინავა ა. ტატიშვილი ლ. საინვესტიციო საქმიანობა

უძრავი ქონების ბაზარზე . „ეკონომიკა", N 1-2 .02.2011

14. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა, როგორც ინტერდისციპლინური მეცნიერების უმაღლეს სასწავლებელში სწავლების საკითხისთვის. ჟურნალი „ბიზნეს-ინჟინერინგი„ , 2012 №3

15. სიჭინავა ა., მაისურაძე თ., ლაგვილავა თ. უძრავი ქონების-მიწის შეფასების პრინციპები. აწსუ – სსპკ. შრომების კრებული. ქუთაისი 2013წ, გვ. 241-244

16. კოლუაშვილი პ., სიჭინავა ა., მიწის კონსკოლიდაცია – სოფლად ყოფაცხოვრებისა და მეურნეობის განვითარების მძლაბრი იარაღი. აწსუ – სსპკ, შრომების კრებული. ქუთაისი 2013წ, გვ. 204-208

17. ტურაბელიძე ნ. საადგილმამულო ურთიერთობათა საფუძვლები თბ., 2009

18. ტურაბელიძე ნ. საქართველოს მიწის სამართალი, თბ. „მეცნიერება", 2002

19. ხითარიძე ი. თურქია ს, კადასტრის ზოგადი ისტორიული ქრონოლოგია მსოფლიო ბანკის მიწის რეგისტრაციის განყოფილება, თბ, 2003

20. ზოიძე ბ. ქართული სანივთო სამართალი, თბ. 200319. ფანჩულიძე ჯ. მიწის უძრავი ქონების ადმინისტრირების საფუძვლები, თბ. 2010

21. ფანჩულიძე ჯ. მიწის კანონმდებლობა (საკუთრება, სარგებლობა, უფლებების დადგენა, გასხვისება, გადასახადი) თბ. 2002

22. policy Framework for Sustainable Real Estate Markets - Principles and Guidelines for the development of a country's Real estate sector, 2010. Co-author as Member of UN ECE WPLA REM (Real Estate Market Advisory Group);

ალექსანდრე სიჭინავა პაატა კოღუაშვილი
დავით ეგიაშვილი ანზორ მესხიშვილი

უძრავი ქონების ეკონომიკა

რედაქტორი
აკაკი ჩიქოვანი

ტექ. რედაქტორი
კახაბერ რუსიძე

კომპიუტერული უზრუნველყოფა და დიზაინი
თეა მაისურაძე
თამარ ლაგვილავა
დავით კუტუბიძე

დაიბეჭდა:
გამომცემლობა „მერიდიანი"
თბილისი, ალ. ყაზბეგის 47
ტელ.: 239 15 22
e-mail: meridiani777@gmail.com