

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

საქართველოს კანონზე

“სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ” საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე.

ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ:

ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი

როგორც მოგეხსენებათ მიმდინარე წლის აპრილის თვეში მიღებული იქნა საქართველოს კანონი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ”

აღნიშნული კანონის თანახმად სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ იჯარის, თხოვნის, ქირაუნობის და უზუფრუქტის ფორმებით, რაც მიზანშეუწონელია რადგან არ შეიძლება მესაკუთრეს შეეზღუდოს საკუთრებაში არსებული ქონების სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით გადაცემის უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მომზადებული იქნა ცვლილება, რომლის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით სარგებლობის უფლებით გადაცემა უნდა განხორციელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შემდეგი ფორმებით:

- ფ) აღნაგობა,
- გ) უზუფრუქტი,
- პ) თხოვნა
- ი) ქირაუნობა
- ჯ) იჯარა
- წ) და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლებით გადაცემის სხვა ფორმები.

აქვე აღსანიშნავია ის გარემოება რომ მოქმედი კანონი ითვალისწინებს სახელმწიფო ორგანოებისათვის შენობა-ნაგებობების გადაცემას, რაც თავის თვალსაზრისით ხელშეკრულების გაფორმების აუქციონებლობას.

ამასთან კანონი მხოლოდ სახელმწიფო ორგანოებისთვის გულისხმობს ქონების პირდაპირ გადაცემას.

როგორც მოგეხსენებათ სასამართლო ხელისუფლების ორგანოები არ მოიაზრება სახელმწიფო ორგანოებში რაც ქმნის ერთგვარ უხერხულობას რადგან სამინისტრო კანონის ამოქმედების შემდეგ ვერ გადასცემს მათ ქონებას. აქვე აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ქონების მათთვის ვერც უსასყიდლო უზუფრუქტის და ვერც თხოვნის ფორმით გადაცემა ვერ ხერხდება, რადგან აღნიშნული ფორმით მხოლოდ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს გადაეცემათ.

წარმდგენილი კანონპროექტის თანახმად კი აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და საკანონმდებლო ხელისუფლების ორგანოები, სასამართლო ხელისუფლების და

პროკურატურის ორგანოების განთავსებისას არ გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმები. კერძოდ სახელმწიფო ორგანოები, სასამართლო ხელისუფლების და პროკურატურის ორგანოები სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ფართებში განთავსდებიან საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ გამოცემული ბრძანების საფუძველზე.

აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ ავგაცილებს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთვის საჭირო თანხების გამოყოფას..

ამასთან აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ მოცემული კანონპროექტით ასევე შესაძლებელია მხოლოდ საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე კონკურსის ან აუქციონის გარეშე გაიცეს სარგებლობის უფლებით სახელმწიფო ქონება, როგორც სასყიდლიანი ისე უსასყიდლო ფორმებით, რასაც მოქმედი კანონი არ იცნობს. დღეისათვის შესაძლებელია მხოლოდ უსასყიდლო უზურფრუქტის ფორმით და თხოვნების ფორმით შენობა-ნაგებობები გადაცემული იქნას საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის.

ამასთან აღვნიშნავთ, რომ იურიდიულ და ფიზიკურ პირებზე კონკურსის (აუქციონის) გარეშე სარგებლობის უფლებით ქონების გადაცემა განხორციელდება მხოლოდ საქართველოს მთავრობის განკარგულების საფუძველზე.

წარმოდგენილი კანონპროექტი ასევე ითვალისწინებს ცვლილებების შეტანას ქირის გამოთვლის წესში, რადგან კანონით გათვალისწინებული წესი საგრძნობლად ართულებს და რეალურად შეუძლებელს ხდის სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემას.

წარმოდგენილი ცვლილება საგრძნობლად გაამარტვებს საიჯარო ქირის დადგენის წესს კერძოდ შენობა-ნაგებობების სასყიდლიანი უზურფრუქტის, ქირავნობის, იჯარის ფორმით გადაცემისას წლიური საწყისი საიჯარო ქირა წარმოადგენს საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 17 ნოემბრის №671 ბრძანებულებით "საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრის წესის შესახებ" განსაზღვრული საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების არანაკლებ 10%-ს.

ამასთან აღვნიშნავთ, რომ წარმოდგენილი მეთოდი უკვე აპრობირებულია და შესაბამისადქირის გამოთვლის წესიც არ წარმოშობს გაურკვევლობებს, რასაც შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს დღეს მოქმედ მეთოდში.

ა.ბ) კანონპროექტის მიზანი

კანონპროექტის მიღების მიზანია სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელი იქნეს არა მარტო იჯარის, თხოვნის, ქირავნობის და უზურფრუქტის ფორმებით, არამედ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმებითაც, რათა შესაძლებელი იქნეს არ შეეზღუდოს საკუთრებაში არსებული ქონების სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით გადაცემის უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მომზადებული იქნა ცვლილება, რომლის თანახმადაც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით სარგებლობის უფლებით გადაცემა უნდა განხორციელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შემდეგი ფორმებით:

- კ) აღნაგობა,
- ლ) უზურფრუქტი,
- მ) თხოვნება
- ნ) ქირავნობა
- ო) იჯარა
- ხ) და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლებით გადაცემის სხვა ფორმები.

კანონის მიზანია ასევე აღმოფხვრილი იქნას ის გაუგებრობა რაც გამოიწვია სახელმწიფო ორგანოებისთვის ქონების გადაცემის შემორება კერძოდ როგორც უკვე აღვნიშნეთ რომ მოქმედი კანონი ითვალისწინებს სახელმწიფო ორგანოებისათვის შენობა-ნაგებობების გადაცემას, რაც თავის თვად გულისხმობს ხელშეკრულების გაფორმების აუქციონებლობას.

ამასთან კანონი მხოლოდ სახელმწიფო ორგანოებისთვის გულისხმობს ქონების გადაცემას. როგორც მოგეხსენებათ სასამართლო ხელისუფლების ორგანოები არ მოიაზრება სახელმწიფო ორგანოებში რაც ქმნის ერთგვარ უხერხულობას რადგან სამინისტრო კანონის ამოქმედების შემდეგ ვერ გადასცემს მათ ქონებას.

წარმოდგენილი კანონპროექტის თანახმად კი მე-3 მუხლის მე-10 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით:

“10 აღმასრულებელი და საკანონმდებლო ორგანოების, სასამართლო ხელისუფლების და პროკურატურის ორგანოები სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ფართებში განთავსდებიან საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა მიერ გამოცემული ბრძანების საფუძველზე

აღნიშნული გარემოება კი თვის მხრივ აგვაცილებს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთვის საჭირო თანხების გამოყოფას..

კანონის მიზანია ასევე შესაძლებელია იქნას მთავრობის განკარგულების საფუძველზე შენობა-ნაგებობების როგორც სასყიდლიანი ისე უსასყიდლო ფორმით იურიდიული და ფიზიკური პირებისათვის კონკურსის (აუქციონის) გარეშე გადაცემა.

წარმოდგენილი ცვლილების თანახმად იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს შესაძლებელია კონკურსის (აუქციონის) გარეშე სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირავნობის, იჯარის და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით გადაეცეს მხოლოდ მთავრობის განკარგულებით.

წარმოდგენილი კანონპროექტი მიზანია ასევე ცვლილება იქნეს შეტანილი ქირის გამოთვლის წესში, რადგან კანონით გათვალისწინებული წესი საგრძნობლად ართულებს და რეალურად შეუძლებელს ხდის სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემას.

წარმოდგენილი ცვლილება საგრძნობლად გაამარტეებს საიჯარო ქირის დადგენის წესს კერძოდ შენობა-ნაგებობების სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირავნობის, იჯარის ფორმით გადაცემისას წლიური საწყისი საიჯარო ქირა წარმოადგენს საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 17 ნოემბრის №671 ბრძანებულებით ” საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრის წესის შესახებ” განსაზღვრული საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების არანაკლებ 10%-ს.

ამასთან აღვნიშნავთ, რომ წარმოდგენილი მეთოდი უკვე აპრობირებულია და შესაბამისადქირის გამოთვლის წესიც არ წარმოშობს გაურკვევლობებს, რასაც შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს დღეს მოქმედ მეთოდში.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ მომზადებული კანონის პროექტი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე ითვალისწინებს შემდეგი სახის ცვლილებებისა და დამატებების შეტანას კერძოდ

ა). მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით:

ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური მოთხოვნების დაცვით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების გადაცემა ხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შემდეგი ფორმებით

- პ) აღნაგობა,
- ქ) უზუფრუქტი,
- რ) თხოვება
- ს) ქირავნობა
- ტ) იჯარა
- ყ) და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლებით გადაცემის სხვა ფორმები.

ბ). მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით:

“4. შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შეიძლება:

ბ) ვადით და სასყიდლით (სასყიდლიანი აღნაგობა, სასყიდლიანი უზუფრუქტი, ქირავნობა, იჯარა და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმები)

ა) უსასყიდლოთ (აღნაგობა, უზუფრუქტი, თხოვება, რომელიც შეიძლება იყოს ვადიანი ან უვადო).

გ). ამოღებული იქნა მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი.

დ) მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით:

“7. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების უსასყიდლო აღნაგობის, უსასყიდლო უზუფრუქტის და თხოვების ფორმით გადაცემის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით

ე). მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით:

“8. შენობა-ნაგებობები უსასყიდლო აღნაგობის, უსასყიდლო უზუფრუქტის და თხოვების ფორმით კონკურსის (აუქციონის) გადაეცემათ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ.

ხოლო სხვა იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს კონკურსის (აუქციონის) გარეშე უსასყიდლო აღნაგობის, უსასყიდლო უზუფრუქტის და თხოვების ფორმით ქონების გადაცეთ საქართველოს მთავრობის განკარგულების საფუძველზე.

ვ. მე-3 მუხლის მე-10 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით

“10 აღმასრულებელი და საკანონმდებლო ორგანოების, სასამართლო ხელისუფლების და პროკურატურის ორგანოები სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ფართებში განთავსდებიან საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა მიერ გამოცემული ბრძანების საფუძველზე

ზ). მე-3 მუხლის მე-12 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით:

” 12. შენობა-ნაგებობების სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირავნობის, იჯარის ფორმით გადაცემისას წლიური საწყისი საიჯარო ქირა წარმოადგენს საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 17 ნოემბრის №671 ბრძანებულებით ” საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრის წესის შესახებ” განსაზღვრული საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების არანაკლებ 10%-ს.

თ) ამოღებული უნდა იქნას მე-3 მუხლის მე-13 და მე-14 პუნქტები.

ი). მე-3 მუხლის მე-16 პუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით

“შენობა-ნაგებობების სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირავნობის, იჯარის და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სხვა სარგებლობის ფორმებით გადაცემა ხორციელდება კონკურსის ან აუქციონის ფორმით. შენობა – ნაგებობების კონკურსის წესით გაცემის მიზანია შენობა-ნაგებობებით სარგებლობის ფორმების სარგებლობის უფლება მიანიჭოს იმ იურიდიულ ან ფიზიკურ პირისათვის (პირებისათვის), რომელიც ყველაზე უკეთეს პირობებს შესთავაზებს სახელმწიფოს. აუქციონში გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმია შენობა-ნაგებობების ვადიან სარგებლობისათვის ვაჭრობის პროცესში მაქსიმალური ფასის გადახდა. ხოლო იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს შესაძლებელია კონკურსის (აუქციონის) გარეშე სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირავნობის, იჯარის და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით გაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ მთავრობის განკარგულებით.”

ბ) კანონპროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო

კანონპროექტის მიღება არ მოითხოვს ბიუჯეტიდან დამატებითი სახსრების გამოყოფას.

ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე

კანონპროექტის მიღება გავლენას არ იქონიებს ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე.

ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე

კანონპროექტის მიღება გავლენას არ იქონიებს ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფოსათვის ახალი ფინანსური ვალდებულებების წარმოქმნას

ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირობით რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება

კანონპროექტის მიღება არ გააუარესებს სახელმწიფოქ ქონების მოსარგებლების ფინანსურ მდგომარეობას.

ბ.ვ) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებელი ან სხვა სახის გადასახდელი ოდენობის განსაზღვრის წესი (პრინციპი)

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს გადასახადის, მოსაკრებელი ან სხვა სახის გადასახდელი ოდენობის განსაზღვრა და შესაბამისად არ ადგენს მის განსაზღვრის წესს

აღნიშნული კანონპროექტით დგინდება საიჯარო ქირის გამარტივებული გამოტვლის მექანიზმი, რომელიც უფრო მოქნილი იქნება ვიდრე დღე მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის დირექტივებთან

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის დირექტივებს,

გ.ბ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან

კანონპროექტის მიღება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მიერ საერთაშორისო ორგანიზაციებში წევრობასთან დაკავშირებით აღებულ ვალდებულებებს.

გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან

კანონპროექტის მიღება არ არღვევს და არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მიერ დადებულ ორმხრივი და მრავალმხრივი საერთაშორისო ხელშეკრულებებით ნაკისრ ვალდებულებებს.

დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

დ.ა) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს კანონპროექტის შემუშავებაში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილეობდნენ სამთავრობო დაწესებულებები.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის (დაწესებულების) ან/და ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ

კანონპროექტი ზეპირი შეფასებით მოწონებული იქნა სხვადასხვა სამთავრობო დაწესებულებების ექსპერტების მიერ.

დ.გ) კანონპროექტის ავტორი

კანონპროექტის ავტორია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

დ.დ. კანონპროექტის ინიციატორი.

კანონპროექტის ინიციატორია საქართველოს მთავრობა.