

საქართველოს კანონი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით სარგებლობის უფლებით გადაცემის (შემდგომში - სახელმწიფო ქონების გადაცემა) სპეციალურ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს ამ კანონის მიზნებისათვის აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა - ნებისმიერი შენობა-ნაგებობა, რომლის შესაკუთრე ან/და მფლობელაა საქართველოს, აუზაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელმწიფო ხელისუფლების (საკანონმდებლო, აღმასრულებელი, სასამართლო) ორგანოები ან მათი ტერიტორიული ორგანოები აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები.

ბ) შენობა-ნაგებობა - ნებისმიერი შენობა, კონსტრუქცია ან ნაგებობა, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად განსაზღვრულია როგორც უძრავი ნივთი.

მუხლი 3. შენობა-ნაგებობის გადაცემის ფორმები

1. საკუთრების, იჯარის, თხოვნის, ქირავნობისა და უზუფრუქტის ფორმით შენობა-ნაგებობის გადაცემა ხორციელდება საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და ამ კანონის საფუძველზე.

2. ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური მოთხოვნების დაცვით შენობა-ნაგებობის გადაცემა ხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შემდეგი ფორმებით:

ა) უზუფრუქტი;

ბ) ქრანობა;

გ) იჯარა;

დ) თხოვნა.

3. ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური მოთხოვნების დაკვა სავალდებულოა იმ შემთხვევაშიც, თუ შენობა-ნაგებობა იტვირთება იპოთეკით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

4. ამ მუხლის მეორე პუნქტში ჩამოთვლილი ფორმებით შენობა-ნაგებობა შესაძლებელია გადაეცემა იქნას სარგებლობაში, ვადით და სახყიდლით (სასყიდლიანი უზუფრუქტი, ქრანობა, იჯარა) ან უსასყიდლოდ (თხოვნა, აგრეთვე უსასყიდლო უზუფრუქტი, რომელიც შეიძლება იყოს ვადიანი ან უვალო).

5. შენობა ნაგებობის თხოვნის ან უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით.

6. შენობა-ნაგებობა უზუფრუქტის ფორმით საკონკურსო საწყისების გარეშე უსასყიდლოდ გადაეცემათ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს და სახელმწიფო ორგანოებს საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების საფუძველზე. უსასყიდლოდ უზუფრუქტის ფორმით შენობა-ნაგებობა პირს გადაეცემა იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილსაც წარმოადგენს ეს შენობა-ნაგებობა.

7. უსასყიდლო ვადიანი უზუფრუქტის ფორმით შენობა-ნაგებობის გადაცემის ხელშეკრულების ვადის დამთავრების შემდგომ შენობა-ნაგებობა უბრუნდება მესაკუთრეს (მფლობელს) იმ პირობებით, რომელთაც ითვალისწინებდა ხელშეკრულება უსასყიდლო ვადიანი უზუფრუქტის შესახებ.

8. თხოვნების უფლებით შეიძლება ისარგებლონ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა. გამთხოვებელი უფლებას იტოვებს ხელშეკრულებაში გაითვალისწინოს ნებისმიერ დროს თხოვნის ფორმით გაცემული მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის დაბრუნების უფლება.

9. შენობა-ნაგებობის სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქრანობის, იჯარის ფორმით გადაცემისას წლიური ქირის ოდენობა დგინდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით განსაზღვრული მეთოდოლოგიით, მეთოდოლოგია დგება შენობა-ნაგებობათა მაკრო მდებარეობის (განსახლების სისტემაში

ადგილის) და შენობა-ნაგებობის კატეგორიის, მისი ნაწილის სამეურნეო და ფუნქციური პროექტის შესაბამისად. მეთოდოლოგიამ შეიძლება გაითვალისწინოს აგრეთვე, შენობა-ნაგებობის ხინფინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურა, კვილიმწეობა, ბუნებრივ-ეკოლოგიური პირობება, პრესტიჟულობა.

10. შენობა-ნაგებობის სასოფლოანი უზუფრუქტის, ქრანეობის, იჯარის ფორმით გადაცემა წესი დგინდება საქრთველო კონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ.

11. შენობა-ნაგებობის სასოფლოანი უზუფრუქტის, ქრანეობის, იჯარის უფლება გადაცემა მხოლოდ კომერციული კონკურსის ფორმით. შენობა-ნაგებობის კონკურსის ფორმით გადაცემის მიზანია ზემოაღნიშნული შენობა-ნაგებობის სასოფლოანი უზუფრუქტის, ქრანეობის, იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლება მიენიქოს იმ იურადიულ ან ფიზიკურ პირს, რომელიც ყველაზე უკეთეს პირობებს შესთავაზებს შენობა-ნაგებობის შესაკუთრებს კომერციულ კონკურსში გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმთა სკონკურსო პირობების სრულად დაკმაყოფილება და შენობა-ნაგებობის ეადიან სარგებლობაში გადაცემისათვის დაწესებული ქრის მაქსიმალური ფასის გადახდა.

12. სამოქალაქო კოდექსით გაითვალისწინებული და ამ კანონით განსაზღვრული ფორმების მიხედვით დადებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქრის თანხა ირაცება:

ა) საქრთველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში - სახელმწიფო საკუთრებაში (მულობლობაში) არსებული შენობა-ნაგებობის სამოქალაქო კოდექსით გაითვალისწინებული და ამ კანონით განსაზღვრული სასოფლოანი ფორმით გადაცემის შემთხვევაში, საქრთველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

ბ) საჯარო სამართლის იურადიული პირის ბიუჯეტში (ანგარიშზე) - თუ ხდება საჯარო სამართლის იურადიული პირის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის სამოქალაქო კოდექსით გაითვალისწინებული და ამ კანონით განსაზღვრული სასოფლოანი ფორმით გადაცემის შემთხვევაში;

მუხლი 4. სპეციალური მოთხოვნება რომლებსაც უნდა ასახულობდეს შენობა-ნაგებობის გადაცემის ხელშეკრულება

1. შრომა-ნაგებობის სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირავნობის, იჯარის ფორმით გადაცემა ხორციელდება საკონკურსო საწყისებზე, რის შედეგადაც ფორმდება შესაბამისი (სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირავნობის ან იჯარის) ხელშეკრულება, რომელშიც უნდა აისახოს მისი მოქმედების ვადა, ქირის ოდენობა, სხვა პირობები, მხარეთა უფლება-მოვალეობანი.

2. დაეშვებლია სასყიდლიანი ან უსასყიდლო უზუფრუქტის ან თხოვნის ფორმით გადაცემული შრომა-ნაგებობის შესაბამე პარზე ამავე ფორმით გადაცემა.

3. დაუშვებლია სასყიდლიანი ან უსასყიდლო უზუფრუქტის ქირავნობის ან იჯარის ფორმით გადაცემული შრომა-ნაგებობის ქირავნობის ან იჯარის ფორმით შესაბამე პარებზე გადაცემა ქესაკუთრის თანხმობის გარეშე.

4. მოიჯარეს უფლება აქვს დაავიროვოს მის ხელთ არსებული შრომა-ნაგებობის იჯარის უფლება. ამგვარი იჯარის გარაოს მფლობელი ფლობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული მოგირაუნის ყველა უფლებას.

5. შესაკუთრეს შეუძლია ხელშეკრულება მოძალოს ვადამდე, თუ უზუფრუქტუარი, დამჭირავებელი, მოიჯარე მისი გაფრთხილებას მიუბუდავად. შრომა-ნაგებობას მნიშვნელოვნად აზიანებს ან უქმის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას.

6. შესაკუთრეს შეუძლია ხელშეკრულება მოძალოს ვადამდე, თუ უზუფრუქტუარი, დამჭირავებელი, მოიჯარე არ იხდის ქირას 3 თვის განმავლობაში.

7. შესაკუთრესა და კონკურსში გამარჯვებულს შორის დადებულ ხელშეკრულებაში შეტანება შემდეგი მონაცემები:

- ა) გადაცემული შრომა-ნაგებობის დასახელება და მისამართი;
- ბ) ცნობები აღნიშნული შრომა-ნაგებობის გადაცემისა და მიღების შესახებ;
- გ) ხელშეკრულებით დადგენილი ქირის ოდენობა;
- დ) სასყიდლიანი გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობით,

მათ შორის ამ კანონითა და მის საფუძველზე გამოცემული კანონტექმდებარე ნორმატიულ სამართლებრივი აქტებით განსაზღვრული სპეციალური მოთხოვნების ცვლილების შემთხვევაში ხელშეკრულების პირობების ერთი

თვის ვადაში მოდიფიცირებისა და შეცვლილ სპეციალურ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვალდებულება;

ე) დაკავებული მიწის ფართობის საიდეო რომელზეც დამატრებულია შენობა-ნაგებობა;

ვ) მზარეთა ურთიერთვალდებულებები შენობა-ნაგებობის შემდგომი გამოყენების შესახებ;

ზ) საქართველოს კანონმდებლობით და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისათვის პასუხისმგებლობის ფორმები;

8. ამ კანონის საფუძველზე გადაცემული შენობა-ნაგებობები და მათი ფართი აღირიცხება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სპეციალურ რეესტრში, რომლის წარმოების წესს ადგენს სამინისტრო. ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც ახორციელებს მის საკუთრებაში (ბალანსზე) არსებული შენობა ნაგებობის ამ კანონით განსაზღვრული სასყიდლიანი ფორმით გადაცემას, ვალდებულია გადაცემის ხელშეკრულების ან მასში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე შეთანხმების ასლი წარუდგინოს სამინისტროს ხელმოწერიდან ორი კვირის ვადაში სარეგისტრაციოდ.

მუხლი 5. დასკვნითი და გარდამავალი დებულებები

1. ამ კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით ეთხოვოს საქართველოს პრეზიდენტს გამოსცეს:

ა) შენობა ნაგებობის თხოვნის ან უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის დამტკიცების წესის შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება;

ბ) შენობა ნაგებობის სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირაუნობის, იჯარის ფორმით გადაცემისას წლიური ქარის ოდენობის გამოთვლის მეთოდოლოგიის დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებას.

2. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ:

ა) შეიმუშაოს შენობა ნაგებობის სასყიდლიანი უზუფრუქტის, ქირაუნობის, იჯარის ფორმით გადაცემის წესი;

ბ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ფორმებით შენობა ნაგებობის გადაცემის სპეციალური რეესტრის წარმოების წესი;

3) აღმინისტრაციულმა ორგანოებმა ამ კანონის ამოქმედებიდან 2 თვის ვადაში უზრუნველყონ კონტრაგენტი ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის, რომლებსაც გადაცემული აქვთ მათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობანი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული და ამ კანონით განსაზღვრული ფორმებით, ახალი პირობების შეთავაზება ამ კანონითა და მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული-სამართლებრივი აქტებით განსაზღვრული მოთხოვნების გათვალისწინებით. შეთავაზებული ახალი პირობებით ხელშეკრულების დადება განხორციელდეს 1 თვის ვადაში. ახალი პირობებით ხელშეკრულების გაფორმების შეთავაზებაზე (ოფერტაზე) უარის, ან ერთი თვის განმავლობაში თანხმობის (აქცეპტის) განუცხადებლობის შემთხვევაში აღრე დადებული ხელშეკრულების მოქმედება წყდება.

მუხლი 6. კანონის ამოქმედება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

მიხეილ სააკაშვილი