



რა უნდა ვიცოდეთ უძრავ ქონებაზე

შემოსულ კითხვებზე კომენტარს იძლევა „პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფის“ მთავარი კონსულტანტი, დამოუკიდებელი ექსპერტი უძრავი ქონების (მიწის) საკითხებში, ეკონომიკურ მეცნიერებათა დოქტორი, აგრარულ მეცნიერებათა აკადემიის წევრ-კორესპონდენტი ბ-ნი ანზორ მესხიშვილი.



ექსპერტის კომენტარი

კითხვა:

– ეკუთვნის თუ არა ცალკე მდგომ პრივატიზირებულ შენობას გარშემო მიწის დამაგრება და ვის მივმართო?

პასუხი:

– ყველა შენობას აქვს განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი სანიტარული და არქიტექტურული ნორმების შესაბამისად. თქვენ უნდა მიმართოთ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურს.

კითხვა:

– 1990 წლიდან ჩემი საცხოვრებელი ბინის ტერიტორიაზე რაიონული საბჭოს საუნეებათაშორისო კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე მიწის ფართის გამოუყოფლად ავაშენე სათავსო, რადგან ამ წელს მიწების გაყიდვა არ ხდებოდა. 2005-2006 წლებში მივმართე საჯარო რეესტრს, რომ შენობა მიწის ნაკვეთით დაეკანონებინათ, რაზეც მივიღეთ უარყოფითი პასუხი. კანონიერად გვითხრეს თუ არა უარი?

პასუხი:

– თუ თქვენ მიწის გამოყოფისა და სათანადოდ დამტკიცებული პროექტის გარეშე აწარმოეთ მშენებლობა, ეს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებაა და სარეგისტრაციო სამსახურის მოქმედება კანონიერია.

კითხვა:

– მიწის რეფორმის პერიოდში (1994 წელს), როგორც საქართველოში მცხოვრებ მოსახლეს, მშობლიურ სოფელში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მამისეული მიწის ფართობიდან სოფლის საკრებულომ გამომიყო 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოვლოზე და გავაშენე. საკუთრების მოწმობა დღემდე არ მიმიღია. გთხოვთ განმიმარტოთ, როგორია საკუთრებაში დაკანონების წესი?

პასუხი:

– თუ თქვენ 1994 წელს კანონიერად გამოგეყოთ მიწის ნაკვეთი, უნდა მიმართოთ შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარადგინოთ დოკუმენტაცია.

კითხვა:

– ვარ მარტოხელა პენსიონერი. რამდენადაც ჩემთვის ცნობილია, წინა წლებში გათავისუფლებული ვიყავი მიწის გადასახადისაგან. გთხოვთ განმიმარტოთ, ვინ იყო გათავისუფლებული მიწის გადასახადისგან და რა დროს?

პასუხი:

– სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი შემოღებული იქნა 1995 წლიდან.

გადასახადისაგან 1995 წლიდან 1996 წლის ჩათვლით გათავისუფლებული იყვნენ:

1. პენსიონერები, მეორე მსოფლიო ომის მონაწილეები, ინვალიდები და მათთან გათანაბრებული პირები, რომელთაც ოჯახში არ ჰყავდათ შრომის უნარიანი მეურვეები;

2. 1996 წლის მარტიდან წლის ბოლომდე – პენსიონერები, მეორე მსოფლიო ომის მონაწილენი და მათთან გათანაბრებული პირები, პირველი და მეორე ჯგუფის ინვალიდები, რომლებსაც არ ჰყავდათ შრომისუნარიანი მეურვეები;

3. 1997 წლიდან 1998 წლის ჩათვლით – ის საკომლო მეურნეობები, რომლებშიც ცხოვრობდნენ მხოლოდ პენსიონერები ან ინვალიდები;

4. 1997 წლის ივლისიდან 1999 წლის სექტემბრის ჩათვლით განთავისუფლებული იყვნენ მეორე მსოფლიო ომის ინვალიდები და მათთან გათანაბრებული პირები; 1999 წლიდან – მეორე მსოფლიო ომის ინვალიდები და მათთან გათანაბრებული პირები;

5. 2004 წლის პირველი მარტიდან – ფიზიკური პირები, რომელთაც საკუთრებაში აქვთ 5 ჰექტრამდე ფართობის პრივატიზირებული სასოფლო-

№9/2008



სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები;

6. 2007 წლის პირველი იანვრიდან – მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში მცხოვრები ფიზიკური პირის თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტი (მიწის ნაკვეთი), რომლის ფართობი არ აღემატება 30 კვ.მეტრს;

7. “მაღალმთიანი რეგიონის სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების შესახებ” საქართველოს კანონით განსაზღვრული, კავკასიონის ქედის ჩრდილოეთ და სამხრეთ ფერდობზე განლაგებული რაიონების და აჭარა-გურიის მთიანეთის სოფლების, თემების და დაბების მცხოვრებნი-აღნიშნულ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე;

8. სამხრეთ საქართველოს მაღალმთიან რეგიონებში მცხოვრებ მოქცემულ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის გადასახადი უმცირდებათ 50 პროცენტით. რეზიდენტი ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (გარდა სამეწარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული მიწის ნაკვეთებიდან), თუ ამ პირის ოჯახის მიერ საგადასახადო წლის წინა წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლები არ აღემატება 40 000 ლარს;

9. ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებმაც მიიღეს ახალსათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები – მიღებიდან 5 წლის განმავლობაში. სასოფლარების ტერიტორიაზე, აგრეთვე განსახლების სახელმწიფო ღონისძიებათა შესაბამისად დასახლებული მოქალაქეთა ოჯახები-დასახლებიდან 5 წლის განმავლობაში.

პითხვა:

– როგორ მიწად ითვლება – ხევი თუ ბუჩქნარი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისა?

პასუხი:

– ხევი და ბუჩქნარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საფარგულად არ ითვლება. ამ კატეგორიას მიეკუთვნება სახნავი, სათიბი, საძოვარი და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი (ტყე და ბუჩქნარი არ იგულისხმება).

პითხვა:

– ვცხოვრობ სოფელში, 1998 წლის აპრილში ჩემი მეზობელი ოჯახით წავიდა რუსეთში და მიწის რეფორმის პერიოდში მიღებული 0,5 ჰა ფართობი ჩვენი ურთიერთ შეთანხმებით, ხელშეკრულებით დამიტოვა მოსავლელად 2002 წლის შემოდგომამდე. მიწის მეპატრონე დღემდე არ ჩამოსულა. გთხოვთ, განმიმარტოთ, მისი ჩამოუსვლელობის შემთხვევაში როგორ გადაწყდება ხელშეკრულებით აღებული მიწის საკითხი?

პასუხი:

– ხელშეკრულების პირობების გაუცნობლად ზუსტი პასუხის გაცემა შეუძლებელია.

პითხვა:

– ფილიალ “ტექნიკურ მომარაგებას” გა-

აჩნია 12 800 კვ.მ მიწის ფართობი თავისი მოედნებითა და გზებით, სახელმწიფოს 100 პროცენტი წილობრივი მონაწილეობით. წარმოება არის სპეციფიკური და არ ქმნის არავითარ პროდუქციას. არის თუ არა წარმოება ვალდებული სახელმწიფოს კუთვნილ მიწაზე მიწის გადასახადი იხადოს?

პასუხი:

– თუ წარმოება ფინანსდება სახელმწიფო ბიუჯეტიდან, ამ შემთხვევაში, მიწის გადასახადს არ გადაიხდით. თუ წარმოება სამეურნეო ანგარიშზეა, ის დაფუძნებულია სახელმწიფოს მიერ როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი და ბიუჯეტიდან არ ფინანსდება. მიწაზე ქონების გადასახადი სანარმომ უნდა გადაიხადოს.

პითხვა:

– 2004 წელს გარდაცვლილი დედა ჩანერილი იყო თბილისში, ამავე დროს საკუთრებაში ფლობდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს და სახლს მცხეთაში. ვაპირებ დედის ქონების ჩემ სახელზე გადმოფორმებას. რა ოდენობის გადასახადი დამეკისრება ქონებაზე იმ შემთხვევაში, თუ დედას ასეთი გადასახადი არასდროს გადაუხდია?

პასუხი:

– თუ თქვენ დედის ერთადერთი მემკვიდრე ხართ, თავდაპირველად უნდა გაიფორმოთ სამკვიდრო მოწმობა. თუ მიწის ნაკვეთი დედის სახელზე უკვე რეგისტრირებული იყო სარეგისტრაციო სამსახურში, სამკვიდრო მოწმობით თქვენს სახელზე გაიფორმებთ მიწის ნაკვეთს. თუ თქვენ მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთი ნამდვილად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა დედათქვენს მიღებული ჰქონდა მიწის რეფორმის პერიოდში და არ აღემატება 5 ჰა, 2004 წლიდან ასეთ ნაკვეთზე მიწის გადასახადი გაუქმებულია. თქვენ მოგიწევთ მხოლოდ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის დაწესებული საფასურის და მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის (ელექტრონული ვერსია) ღირებულების გადახდა.

პითხვა:

– დასავლეთ საქართველოს ერთ-ერთი რაიონის სოფელში ვფლობ მშობლებისგან დატოვებულ 1 ჰა სახსნავ მიწას სახლთან ერთად. მემკვიდრეობა გაფორმებულია ჩემს სახელზე და საბუთები ჩაბარებულია საკრებულოში. მაინტერესებს, სოფლის საკრებულოს შეუძლია თუ არა ჩამწეროს კომლთა სიაში ისე, რომ არ ამოვეწერო თბილისიდან?

პასუხი:

– ჩანერის ინსტიტუტი დიდი ხანია გაუქმებულია. ფიზიკური პირის რეგისტრაცია ხდება საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით. ყველა ფიზიკური პირი ვალდებულია გატარდეს რეგისტრაციაში, თუ 3 თვეზე მეტი ვადით შეიცვლის საცხოვრებელ ადგილს. თუ თქვენს მშობლებს კანონიერად ჰქონდათ მიღებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც რეგისტრირებული იყო



სარეგისტრაციო სამსახურში და თქვენ გაფორმებული გაქვთ მემკვიდრეობა, არავითარ საჭიროებას არ წარმოადგენს ცალკე კომლად აღირიცხოთ იმ სოფელში, სადაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს.

კითხვა:

– ვცხოვრობ სოფელში, მიწის რეფორმის პერიოდში მომაკუთვნეს ერთი ჰა სახნავი მიწის ნაკვეთი, მაგრამ დღემდე არ გამიკეთებია პასპორტი. ხომ არ არის დაგვიანებული და რამდენი დამიჯდება პასპორტის აღება?

პასუხი:

– გირჩევთ მიმართოთ იმ სარეგისტრაციო სამსახურს, სადაც მითითებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს და წარუდგინოთ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, აქტის საფუძველზეც შესაძლებელია ნაკვეთის რეგისტრაცია თქვენს სახელზე. რეგისტრაციის საფასური 50 ლარია. თუ თქვენ ეს აქტი ხელთ არ გაქვთ უნდა იხელმძღვანელოთ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ბრძანებულების შესაბამისად.

კითხვა:

– ოჯახს გვქონდა 1 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. კოლექტივიზაციის დროს ჩამოგვაჭრეს 2500 კვ.მ და დარგეს ჩაი. ფაქტობრივად, ამ მიწის ნაკვეთით არ სარგებლობდნენ და გატყიურებული იყო. ბოლო 40 წლის განმავლობაში კი საერთოდ უპატრონოდ იყო მიტოვებული. მაქვს თუ არა უფლება დავიბრუნო ჩემი მიწის ნაკვეთი, ვის მივმართო და რა არის საჭირო?

პასუხი:

– აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით 1992-1998 წლებში უნდა მიგემართათ იმ დროს მოქმედი მიწის რეფორმის კომისიისათვის, რომელიც უფლებამოსილი იყო, განეხილა თქვენი განცხადება იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და თქვენ სასარგებლოდ გადაეწყვიტა. რაკი ეს მაშინ არ გაგიკეთებიათ, ამჟამად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უფასოდ გაცემა დამთავრებულია. თუკი თქვენ დღეს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივად ფლობთ ან სარგებლობთ და ეს მიწის ნაკვეთი არ არის გაცემული სხვაზე, შეგიძლიათ მიმართოთ შესაბამისი რაიონის საკრებულოსთან შექმნილ კომისიას, რომელიც ვალდებულია, განიხილოს საკითხი საქართველოს კანონის “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის № 525 ბრძანებულების შესაბამისად.

კითხვა:

– ჩამოთვლილთაგან მიწის რომელი ნაკვეთი გაიცემა იჯარით: სახნავი, სათიბი, თუ პირუტყვის საძოვარი? ვცხოვრობ სოფელში, ჩემი საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ ტერიტორიაზე მაქვს პირუტყვის საძოვარი, რომელიც შესაბამისმა

კომისიამ იჯარით სხვას მისცა. სად გავასაჩივრო?

პასუხი:

– მიწების განკარგვისა და მათი იჯარით გაცემის საკითხებს იხილავდა რაიონში შექმნილი მუდმივმოქმედი კომისიები. თუ მიიჩნევთ, რომ უკანონოდ მოგექცნენ, შეგიძლიათ სარჩელით მიმართოთ სასამართლოს. ამჟამად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გაყიდვა ხდება სპეციალური და ღია აუქციონით, მასში მონაწილეობა შეგიძლიათ.

კითხვა:

– ვცხოვრობ ხელვაჩაურის რაიონში. მყავს 5 შვილი, მათ შორის 4 ვაჟი. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი თავდაპირველად მქონდა 2000 კვ.მ. დღეისათვის მაქვს 1 300 კვ.მ. ზღვრული ნორმა თითოეულ მოსახლეზე დადგენილია 0,25 ჰა. კანონით მეკუთვნის თუ არა მიწის ნაკვეთის შევსება და ვის მივმართო?

პასუხი:

– თქვენ მიწის რეფორმის პერიოდში (1992-1998 წლებში) უნდა მიგემართათ ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოებისათვის. ამჟამად თქვენი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას კანონი არ ითვალისწინებს.

კითხვა:

– ჩემი უფროსი შვილი ჯერ კიდევ კომუნისტების დროიდან არის ცალკე კომლი. იმ დროს ყოფილი კოლმეურნეობის ხელმძღვანელობამ მას საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი არ გამოუყო, ამიტომ იძულებული გავხდი და ჩემი საკარმიდამო ნაკვეთიდან მივეცი 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, სადაც აიშენა საცხოვრებელი სახლი და დღესაც ცხოვრობს. აქვს თუ არა მას უფლება, რომ საკარმიდამო მიწის ზღვრული ნორმის შევსება მოითხოვოს?

პასუხი:

– მიწის რეფორმის პერიოდში ცალკე კომლად ირიცხებოდა და ცალკე მიწის ნაკვეთი გამოეყოფოდა ოჯახს, რომელსაც 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ერთზე მეტი სრულწლოვანი შვილი ჰყავდა. თუ მიწის რეფორმის პერიოდში ეს არ გაკეთებულა, ამჟამად დამატებით მიწის უფასო გამოყოფა შეუძლებელია.

კითხვა:

– ვცხოვრობ ქ.ბოში, სურვილი მაქვს შევიძინო მიწის ნაკვეთი. ჩვენი რაიონი ერთ-ერთ სოფელში ჩემთვის სასურველ ადგილზე არის ე.წ. ნამოსახლარი მიწის ნაკვეთი. ვიცი, რომ მიწის ნაკვეთების შეძენა ხდება კონკურსის ან აუქციონის წესით. ადგილზე მეუბნებიან, რომ მიწის გაყიდვა დროებით შეჩერებულიაო. გთხოვთ, განმიმარტოთ, ძალაშია თუ არა კანონი მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებით და თუ ძალაშია, რა ღირს 1 ჰა მიწის ნაკვეთი ჩვენს რეგიონში და ვის მივმართო ამ საკითხთან დაკავშირებით?



პასუხი:

– მიწის გაყიდვა შეჩერებული არ არის. თუ რაიონის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო მიიღებს გადაწყვეტილებას და მიზანშეწონილად ჩათვლის ამათუიშ მიწის ნაკვეთის გაყიდვას, გამოცხადდება აუქციონი. აღსანიშნავია, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გაყიდვა ხდება სპეციალურ აუქციონზე, რომელშიც მონაწილეობის მიღება შეუძლია მხოლოდ ამ სოფლის მცხოვრებლებს. თუ სპეციალურ აუქციონზე არ გაიყიდა მიწა, გამოცხადდება ღია აუქციონი, რომელშიც მონაწილეობის მიღების უფლება აქვს საქართველოს ნებისმიერ მოქალაქეს. რაც შეეხება მიწის საწყის ფასს, ის შეადგენს რაიონში დაწესებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის ორმაგ ოდენობას.

კითხვა:

– 1941 წლიდან ჩვენი ოჯახი ეკუთვნოდა მუშა-მოსამსახურეთა კატეგორიას. 1962 წელს მოხდა მიწების გადამონება. ჩვენი ეზო 1500 კვ.მ-ის მაგივრად გამოვიდა 1900 კვ.მ. იმის გამო, რომ მიწა არ ჩამოერთმიათ, დავინყე მუშაობა კოლმეურნეობაში, ამის შემდეგ, დაიშვა 300 კვ.მ-ით მიწის მეტობა. 1990-1991 წლებში გამოვიმუშავე შრომის მინიმუმი და გავხდი კოლმეურნეობის წევრი. მომეცა 2500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფლობის უფლება. გთხოვთ, განმიმარტოთ, 1995 წელს ითველება თუ არა ჩემი 1900 კვ.მ. მიწა კანონიერად?

პასუხი:

– მიწის რეფორმის პერიოდში მიწის განაწილება ხდებოდა მიწის მიმღებთა კატეგორიების შესაბამისად. მიწის მიმღები ოჯახები იყოფოდნენ სამ კატეგორიად. I კატეგორიას განეკუთვნებოდნენ ოჯახები, რომლებიც ცხოვრობდნენ სოფელში და მუშაობდნენ სოფლის მეურნეობის სფეროში. II კატეგორიას მიეკუთვნებოდნენ ოჯახები რომლებიც ცხოვრობდნენ სოფელში და არ მუშაობდნენ სოფლის მეურნეობის სფეროში. III კატეგორიას მიეკუთვნებოდნენ ქალაქის მცხოვრებნი, განურჩევლად იმისა, თუ სად მუშაობდნენ ისინი. ყოველ კატეგორიაზე ნორმას აწესებდა სოფლის წარმომადგენლობითი კრება ან ყრილობა იმის გათვალისწინებით, თუ რამდენი კომლი ცხოვრობდა და რამდენი სავარგული გააჩნდა სოფელს. ნორმებს ამტკიცებდა რაიონის გამგეობა. აღსანიშნავია, რომ 1996 წლის მარტიდან სოფლად მცხოვრები ექიმები, პედაგოგები და კულტურის მუშაკები გაუთანაბრეს მიწის მიმღებთა I კატეგორიას და მათი დაკმაყოფილება ხდებოდა შესაძლებლობების ფარგლებში, მიწის მიმღებთა I კატეგორიის ნორმის შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, თუ არ გვეცოდინება, რომ სოფელში ცხოვრობდით და რა ნორმები გქონდათ დაწესებული, თქვენს შეკითხვაზე ზუსტი პასუხის გაცემა შეუძლებელია.

კითხვა:

– გამაჩნია რაიონის გამგეობის განკარგულება 2001 წლის სექტემბრის თვეში გა-

მოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების საფუძველზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 10 წლის ვადით იჯარით გამოყოფის თაობაზე. თავის დროზე ვერ მოვახერხე საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება. ამჟამად საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებით გათვალისწინებული ნაგებობის დადგმის უფლების მოპოვებას ვერ ვაღწევ. გთხოვთ, მიმითითოთ, ვინ უნდა გამოფორმოს ხელშეკრულება?

პასუხი:

– უნდა მიმართოთ თქვენი რაიონის გამგეობას ან ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელს. უნდა დააზუსტოთ აუქციონის პირობები, რა პირობებით გაიმარჯვებთ თქვენ აუქციონში, რა ვალდებულებები უნდა შეგესრულებინათ და რა არ შეასრულებთ. მის მიხედვით შეიძლება გადაწყვეტილების მიღება.

კითხვა:

– დავა მაქვს ჩემს ეზოში ჩამოსახლებულ მეზობელთან მიწის რეფორმის კომისიის გადაწყვეტილების დარღვევასთან დაკავშირებით. ვეძებ ზონარგაყრილ წიგნს. სად იქნება ეს წიგნი ან მისი მეორე პირი? ვერსად ვიპოვე...

პასუხი:

– ზონარგაყრილი წიგნი უნდა იყოს რაიონის წარმომადგენლობით ორგანოში (საკრებულოში) ან არქივში.

კითხვა:

– ვისი საკუთრება იქნება სასარგებლო წიაღისეულის საბადო, რომელიც კერძო პირის მიწის ნაკვეთზე აღმოჩნდა?

პასუხი:

– „წიაღის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საქართველოს წიაღი სახელმწიფო საკუთრებაა. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ თუ ფარულად ხელყოფს წიაღზე სახელმწიფო საკუთრების უფლებას. ამასთან, ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში სასარგებლო წიაღისეულის არსებობის ან აღმოჩენის შემთხვევაში, მესაკუთრე სარგებლობს ლიცენზიის მიღების უპირატესი უფლებით.

კითხვა:

– ვცხოვრობდი სოფელში, ვიყავი კოლმეურნეობის წევრი. მიწის განაწილების დროს არ ვიყავი სოფელში და ამის შესახებ არც გამაგებინეს, როგორ აღვიდგინო კანონით მინიჭებული უფლება და ავიღო საკუთრებაში მიწა უფასოდ, რომელიც მეკუთვნოდა?

პასუხი:

– სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების უფასოდ გაცემა ხდებოდა 1992-1998 წლებში. თუ თქვენ ამ პერიოდში ეს არ გაგიკეთებიათ, სამწუხაროდ, ამჟამად ძალიან მცირე შანსი გაქვთ, უფასოდ მიიღოთ მიწის ნაკვეთი. თუ მიგაჩნიათ, რომ თქვენს მიმართ უკანონოდ მომექცნენ, უნდა მიმართოთ სასამართლოს.

კითხვა:

– ოქტომბრის რევოლუციამდე პაპაჩემი ფლობდა 10 ჰა მიწას. შემოძლია თუ არა ახლა დავიბრუნო მიწის ნაკვეთის ნაწილი მაინც და ვის მივმართო?

პასუხი:

– ოქტომბრის რევოლუციის პირველსავე წელს ლენინმა მიიღო მიწის დეკრეტი – გამოცხადდა მიწის ნაციონალიზაცია. აქედან გამომდინარე, 1921 წლამდე საკუთრებაში არსებული მიწები გახდა სახელმწიფო საკუთრება. მიწა კომლებს (ოჯახებს) ეძლეოდათ სარგებლობაში და არა კერძო საკუთრებაში. ამიტომ თქვენი მამაპაპისეული მიწის დაკანონება ამჟამად შეუძლებელია.

კითხვა:

– გლდანის რაიონში 2001 წლიდან სარგებლობის უფლებით მაქვს მიწის ნაკვეთი, რისთვისაც ვიხდი ყველა საჭირო გადასახადს. მინდა, რომ მიწა კერძო საკუთრებაში დავიკანონო. სასამართლომ ნება დამართო, მიწის ნაკვეთის სანივთო უფლებით აღირიცხოს ჩემს სახელზე, რაც არ აკმაყოფილებს საჯარო რეესტრს. გთხოვთ განმიმარტოთ, რა უფლებები მაქვს და ვის მივმართო?

პასუხი:

– სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შეუსრულებლობის უფლება არავის არა აქვს, თუმცა თქვენს მიერ დასმულ შეკითხვაში მითითებული სანივთო უფლება დაზუსტებას მოითხოვს, ამიტომ სასამართლოს გადაწყვეტილების გაცნობის გარეშე ზუსტი პასუხის გაცემა შეუძლებელია.

კითხვა:

– ვცხოვრობ თბილისში, მაღალმთიან რაიონში მაქვს მამაპაპისეული სახლი და მიწის ნაკვეთი. გთხოვთ, გამარკვიოთ, რამდენი კვ.მ მიწის ნაკვეთი მეკუთვნის და როგორ გავიფორმო?

პასუხი:

– თუ თქვენ მიწის რეფორმის პერიოდში განეკუთვნებოდით მიწის მიმღებთა პირველ კატეგორიას და თქვენს მიერ მინიშნებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მაღალმთიან რეგიონში, შეგეძლოთ მიგეღოთ 5 ჰა-ს ოდენობით. გასათვალისწინებელია ის, რომ მიწის რეფორმის კომისიას შეეძლო დაედგინა სხვა ნორმა, მაგრამ არაუმეტეს 5 ჰა-სა. აქედან გამომდინარე, თქვენ შეგეძლოთ მიგეღოთ იმდენი ჰექტარი, რამდენსაც დაადგენდა მიწის რეფორმის კომისია და დაამტკიცებდნენ ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოები. თუ თქვენ მიწის მიმღებთა მეორე კატეგორიას მიეკუთვნებოდით, შეგეძლოთ მიგეღოთ მიწის ნაკვეთის 0,75 ჰა-მდე, ხოლო მესამე კატეგორიას თუ მიეკუთვნებოდით, 0,25 ჰა-მდე, ხოლო თბილისის საგარეუბნო ზონაში – 0,15 ჰა-მდე.

კითხვა:

– ვცხოვრობ რაიონში, მინდა გავყიდო საკუთარი სახლი საკარმიდამო ნაკვეთით,

რომელიც 30 წელია, ჩემს საკუთრებაშია. გთხოვთ, მიპასუხოთ, რა თანხა უნდა გადავიხადო საგადასახადოში?

პასუხი:

– რაკი თქვენი სახლის და მიწის ნაკვეთის საკუთრების რეგისტრაციიდან გასულია 2 წელი, თქვენ გადასახადით არ დაიბეგრებით.

კითხვა:

– ვცხოვრობდი სოფლად მამასთან ერთად. მიწის რეფორმის პერიოდში ჩვენს ოჯახს მისცეს მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი. რამდენად სწორია მიწის რეფორმის კომისიის გადაწყვეტილება და თუ არ არის სწორი, შემოძლია თუ არა ახლა მოვითხოვო მიწის ნაკვეთი?

პასუხი:

– იმ შემთხვევაში, თუ თქვენ მამის ერთადერთი შვილი იყავით, მიწის რეფორმის კომისიის გადაწყვეტილება სწორია. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების II მუხლში აღნიშნულია, რომ ერთშვილიანი კომლის შემთხვევაში შვილს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ცალკე არ გამოეყოფა.

კითხვა:

– გარდაბნის რაიონის ტერიტორიაზე ჩემს მშობლებს 1950-1970 წლებში კანონიერად ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 1700 კვ.მ. მიწის ფართობი. ტერიტორია შეუერთდა ქ. თბილისს და ქ.თბილისის ტექ. ბიუროში აღირიცხა მშობლების საკუთრებად. ამჟამად, თბილისის საჯარო რეესტრის განმარტებით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის 600 კვ.მ-ზე მეტ მიწის ნაკვეთს გვითვლიან უკანონოდ. რამდენად სწორია მათი მოქმედება?

პასუხი:

– ქ. თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრების გაზრდა მოხდა ძირითადად გარდაბნისა და მცხეთის რაიონის ტერიტორიების ხარჯზე. მთელი რიგი სოფლები შეუერთდა თბილისს. იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობით თბილისის შემოერთებულ ტერიტორიებზე მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებიც მოხვდნენ ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, შეუნარჩუნდათ მათ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც შემდგომ მათი კერძო საკუთრება გახდა (1996-1997 წლებში). აქედან გამომდინარე, თუ არ არსებობს საქართველოს მთავრობის ან ქალაქ თბილისის იმ დროინდელი აღმასკომის, შემდგომ მერიის ან სასამართლოს გადაწყვეტილება ნაკვეთის ჩამორთმევის შესახებ, სხვა არავის ჰქონდა უფლება, რომ კომლზე საცხოვრებელი მიწის ნაკვეთი შეემცირებინა. ამიტომ, თუ თქვენი ოჯახი თავის დროზე სარგებლობდა და აღირიცხებოდა მის სახელზე მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გადმოსვლის შედეგად მას ნაკვეთს არ შეუმცირებდნენ.

კითხვა:

– 1991 წლიდან ვარ “ამხანაგობა–მებაღეობის” ორგანიზაციის წევრი. სისტემატურად ვიხდით საგასასახადო კოდექსის შესაბამისად 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გადასახადს. ამჟამად მინდა მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რა საბუთები და რა თანხაა საჭირო?

პასუხი:

– თუ თქვენ იყავით კოლექტიური მებაღეობის წევრი და კანონიერად ფლობდით 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, ხელთ უნდა გქონდეთ კოლექტიური მებაღეობის წიგნაკი და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. რეგისტრაციისათვის უნდა მიმართოთ შესაბამისი რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურში და წარადგინოთ აღნიშნული საბუთები, რასაც თან უნდა ახლდეს აზომვითი ნახაზი. ამასთან ერთად იქონიეთ პირადობის მოწმობის ასლი. სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური შეადგენს 50 ლარს.

კითხვა:

– 1998 წლის ივნისში საქართველოს ქონების მართვის სამინისტროს მიერ განცხადებულ კომერციულ კონკურსში, იჯარა-გამოსყიდვის წესით შევიძინე აგარაკი წყნეთში, რომლის სარგებლობაში იყო 460 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აგარაკის გამოსყიდვა დავამთავრე 2000 წელს. ამჟამად სურვილი მაქვს, რომ გამოვიყიდე მიწის ნაკვეთი. ვრცელდება თუ არა ჩემზე საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებაში გამოცხადების შესახებ“?

პასუხი:

– თუ კონკურსი ჩატარდა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე, თქვენ გაიმარჯვეთ კონკურსში, გაფორმებული გქონდათ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება და აგარაკის გამოსყიდვა დავამთავრეთ 2000 წელს, მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა უნდა მომხდარიყო და წყნეთში დადგენილი მიწის გადასახადის ორმაგი რაოდენობით. თუ თქვენ ეს არ გაგიკეთებიათ 2007 წლის 15 სექტემბრამდე, ამჟამად ეს შეუძლებელია, რადგან კანონი “ფიზიკური პირების და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებაში გამოცხადების შესახებ” ძალადაკარგულად არის გამოცხადებული. უნდა იხელმძღვანელოთ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ბრძანებულებით.

კითხვა:

– 1993 წლიდან ვფლობ მცირე მიწის ნაკვეთს (500კვ.მ). ნაკვეთი არ ირიცხება არცერთი ორგანიზაციის სახელზე. გავაშენე ხეხილის ბაღი, შემიძლია თუ არა ის კერძო საკუთრებაში დავიკანონო?

პასუხი:

– როგორც შეკითხვიდან ჩანს, მიწას ფლობთ უკანონოდ. აქედან გამომდინარე, მიწის დაკანონებისათ-

ვის უნდა მიმართოთ შესაბამის ორგანოს, კერძოდ, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას.

კითხვა:

– მაქვს 15 კვ.მ დამხმარე სათავსო, რომელსაც 30 წელია ვფლობ. ის კანონიერად არის აშენებული, ოღონდ მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ნებართვის გარეშე. მის ირგვლივ შემოვლობე 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, სადაც გავაშენე ხეხილი და წლების განმავლობაში ვიხდიდი მიწის გადასახადს. ქალაქის არქიტექტორმა და გამგეობამ მიმართა რეესტრს, რათა დაეკანონებინა დამხმარე სათავსო და მის ირგვლივ მიწის ნაკვეთი, რაზეც უარი მიიღო. მინდა მიმართო სასამართლოს. გთხოვთ მიპასუხოთ, ბოლო თვეებში ხომ არ შეცვლილა კანონი მიწის შესახებ და შეძლებს თუ არა სასამართლო დახმარებას?

პასუხი:

– სასამართლო დახმარების საკითხს არ იხილავს. სასამართლოს შეუძლია განიხილოს საკითხი და თუ კანონმდებლობა დარღვეულია რომელიმე ორგანიზაციის მიერ, მიიღოს კანონის შესაბამისი გადაწყვეტილება. თუ თქვენ მიწის ნაკვეთი დაიკავეთ სათანადო ნებართვის გარეშე და ააშენეთ რაიმე შენობა, უკანონოდ დაკავებულ ფართობზე ვერ მიიღებთ მშენებლობის ნებართვას. ამიტომ გაურკვეველია, რის საფუძველზე მოგცეს თანხმობა არქიტექტურისა და გამგეობის სამსახურებმა. საჭიროა დოკუმენტების საფუძვლიანად გაცნობა. შეგიძლიათ მიმართოთ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას.

კითხვა:

– მრავალბინიანი სახლის მიმდებარე მიწის ნაკვეთი მცხოვრებთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს. აქედან გამომდინარე, გვინტერესებს, საჭიროა თუ არა მიწის გადასახადი?

პასუხი:

– მრავალბინიანი სახლის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისში დანესებულია მიწის გადასახადი – საშუალოდ 1 კვ.მ-ზე 0,24 ლარი. მინიმალური გადასახადი 0,12 ლარია, მაქსიმალური – 0,36 ლარი. ეს დამოკიდებულია იმაზე, თუ რომელ ზონაში მდებარეობს სახლი. მრავალბინიან სახლში მაცხოვრებელი ოჯახის მიწის გადასახადი დამოკიდებულია მის მიერ დაკავებულ ბინის, შენობის საერთო ფართობზე და ამ შენობის მიერ დაკავებულ მიწის ფართობზე. ამ პირობების გათვალისწინებით, თუ ოჯახზე მოდის 30 კვ.მ. მიწის ფართობი, ასეთი ოჯახი გათავისუფლებულია მიწის გადასახადისგან, განთავისუფლებული არიან ის ოჯახებიც, რომელთა წლიური შემოსავალი არ აღემატება 40000 ლარს.