

საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტო

საქართველო

მსოფლიო ბანკის მიერ

დაფინანსებული

ირიგაციის და მიწის ბაზრის

განვითარების პროექტი

მიწის სისტემური რეგისტრაციის

საერთაშორისო კონსულტანტი

# მიწის სისტემური რეგისტრაციის საპილოტო პროექტის სახელმძღვანელო პრინციპები

ავტორი ვალენტინ კოცევი

# დოკუმენტაციის ნუსხა

ვერსია	თარიღი	ავტორი	აღწერა
1.0	15 ნოემბერი, 2016	ვ. კოცევი	წინასწარი პროექტი
1.1	17 ნოემბერი, 2016	ვ. კოცევი	მცირე ცვლილებები განხორციელდა 0-ელ, 23-ე და 24-ე თავებში დაემატა სურათი 2
1.2	6 თებერვალი, 2017	ვ. კოცევი	ცვლილებები განხორციელდა 0-ელ, მე- <b>Error! Reference source not found.</b> , მე-8, მე- <b>Error! Reference source not found.</b> თავებში და დანართ N2-ში. დაემატა სურათი 3
1.3	8 თებერვალი, 2017	ვ. კოცევი	ცვლილებები განხორციელდა 27-ე თავში
1.4	24 თებერვალი, 2017	ვ. კოცევი	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომისიის რეკომენდაციების გათვალისწინებით, პროექტში რიგი ცვლილებები შევიდა
1.5	25 თებერვალი, 2017	ვ. კოცევი	ცვლილებები შეტანილია Track change-ის ფორმატში
2	16 მარტი, 2017	ვ. კოცევი	ცვლილებები მსოფლიო ბანკის რეკომენდაციების შესაბამისად
2.1	20 აპრილი, 2017	ვ. კოცევი	ცვლილებები მსოფლიო ბანკის რეკომენდაციების შესაბამისად. დაემატა აბრევიატურების განმარტებები, განსაზღვრებები და მითითებები. დაემატა 3-ე, 3-ე, 28.6-ე და 38.3-ე თავები. ცვლილებები შევიდა 12.1-ე და <b>Error! Reference source not found.</b> -ე თავებში. დამატებები შევიდა 1-ელ დანართში. დაემატა მე-4 დანართი
2.2	26 აპრილი, 2017	ვ. კოცევი	ცვლილებები მსოფლიო ბანკის რეკომენდაციების შესაბამისად. ცვლილებები შევიდა 28.6-ე, <b>Error! Reference source not found.</b> -ე, 3-ე, 28.6-ე, <b>Error! Reference source not found.</b> -ე და 38.3-ე თავებში.
2.3	16 მაისი, 2017	ვ. კოცევი	დასკვნითი ცვლილებები



# შინაარსი

---

დოკუმენტაციის ნუსხა .....	2
შინაარსი .....	4
სურათები.....	8
ცხრილები .....	8
შესავალი .....	9
რეზიუმე.....	10
განმარტებები .....	11
შესავალი .....	16
საპილოტო პროექტის მიზანი.....	19
ფუნქციები და ვალდებულებები .....	20
1. მონაწილე მხარეები .....	20
2. საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი .....	20
2.1. პროექტის მენეჯერი.....	21
2.2. ფინანსური მენეჯერი.....	21
2.3. პროექტის მენეჯერის ასისტენტი .....	21
2.4. შესყიდვების სპეციალისტი .....	22
2.5. იურისტი .....	22
2.6. გეოდეზისტი .....	22
2.7. პროგრამისტი .....	23
2.8. რეგიონული ფასილიტატორი.....	23
2.9. მუნიციპალური სამუშაო ჯგუფები .....	23
3. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი .....	25
4. გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი.....	25
5. საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილება .....	26
6. საკუთრების უფლების აღიარების კომისია .....	26
7. კონტრაქტორები .....	26
8. დაინტერესებული პირები.....	27
პროცესის აღწერა.....	27
მოსამზადებელი ღონისძიებები .....	31
9. დოკუმენტაციის მომზადება.....	31
10. ტექნიკური საველე სამუშაოებისთვის ხელშეკრულებების მომზადება .....	32
11. საპილოტო არეალისთვის მონაცემების მომზადება .....	33
12. კონტრაქტორისთვის მიწოდებული მონაცემები .....	33

13.	სასწავლო სემინარები.....	35
14.	კონტრაქტორის მოსამზადებელი საქმიანობა .....	36
14.1.	დეტალური სამუშაო გეგმა .....	36
14.2.	კონტრაქტორის ოფისი .....	36
14.3.	სამუშაო გრაფიკი .....	37
	საზოგადოების ინფორმირებულობა .....	37
15.	საზოგადოების ცნობიერების ამაღლების კამპანიის მოსამზადებელი სამუშაოები .....	38
16.	დანტერესებული პირების რეგისტრაციის პროცესში ჩართვისთვის მისაღები ზომები.....	39
17.	შეხვედრა საპილოტო არეალის მოსახლეობასთან .....	39
18.	რეგიონული ფასილიტატორის მონაწილეობა .....	40
19.	კონტრაქტორის მონაწილეობა.....	41
	ტექნიკური საველე სამუშაოები .....	41
20.	მეთოდოლოგია და სამუშაოების აღწერა .....	41
21.	მონაცემების ანალიზი და საველე სამუშაოების მომზადება .....	42
22.	მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის პროცედურები.....	43
23.	აზომვითი სამუშაოების პროცედურები და სტანდარტები .....	44
24.	საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის საჭირო მონაცემების და დოკუმენტაციის შეგროვება .....	46
25.	დაინტერესებული პირების იურიდიული დახმარება .....	48
26.	კონტრაქტორის მიერ წარსადგენი მასალები .....	48
26.1.	საველე სამუშაოების დროს წარმოდგენილი მონაცემები .....	48
26.2.	საჯაროდ გაცნობამდე წარმოდგენილი მონაცემები .....	50
26.3.	აზომვის შედეგების გადამოწმებისას წარმოდგენილი მონაცემები.....	51
26.4.	მონაცემების საბოლოო წარმოდგენა .....	51
26.5.	ელექტრონული ფაილების დასახელებები.....	52
	დოკუმენტაციის განხილვა.....	53
27.	პროცედურები და ანალიზი პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ .....	54
28.	საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნები .....	55
28.1.	მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია .....	55
28.1.1.	სარეგისტრაციო დოკუმენტების ლეგალიზების საფუძვლები .....	55
28.1.2.	საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი .....	56
28.1.3.	მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის დამატებითი პირობები .....	57

28.2.	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი .....	59
28.3.	სხვა პირების სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია 60	
28.4.	თვითნებურად დაკავებული მიწები, რომლებიც ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.....	61
28.5.	თვითნებურად დაკავებული მიწები, რომლებიც არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.....	61
28.6.	თვითნებურად დაკავებულმიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი	63
29.	ტიპური პრობლემების მოგვარება .....	65
29.1.	თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები.....	65
29.2.	სასაზღვრე მიჯნაზე მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობა .....	66
29.3.	მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია .....	66
29.4.	რეგისტრაცია არასრულყოფილი ან ურთიერთშეუსაბამო საიდენტიფიკაციო მონაცემების არსებობის შემთხვევაში .....	67
	საჯაროდ გამოცხადება .....	69
30.	კონტრაქტორის მომზადება და მონაწილეობა .....	70
31.	წარსადგენი დოკუმენტაცია .....	70
32.	განცხადება.....	70
33.	პროექტის ძირითადი გუნდის სამუშაო .....	71
34.	კონტრაქტორის სამუშაო.....	71
35.	საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმება.....	72
	ხარისხის კონტროლი .....	73
	საჩივრების განხილვა .....	73
	დავების გადაწყვეტა .....	74
36.	დავების გადაწყვეტის არაოფიციალური მექანიზმი.....	74
36.1.	კონტრაქტორის მონაწილეობა .....	74
36.2.	რეგიონული ფასილიტატორის მონაწილეობა .....	75
37.	დავების გადაწყვეტის ალტერნატიული მექანიზმი.....	75
	რეგისტრაცია.....	76
38.	რეგისტრაციის მოთხოვნები .....	76
38.1.	მართლზომიერ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია .....	76
38.2.	მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული ფიზიკური პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.....	78

38.3. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების პროცედურა .....	78
გამოყენებული დოკუმენტაციის ნუსხა .....	79
კანონები .....	79
კანონქვემდებარე აქტები .....	79
სახელმძღვანელოები .....	80
სხვა 80	
1-ლი დანართი. კომუნიკაციის სტრუქტურა და სამოქმედო გეგმა მოსახლეობის ინფორმირებულობის დონის ქაჩაღულხად .....	81
საპილოტო პროექტის ბროშურები .....	87
Flayer on Women’s Property Rights .....	99
დანართი 2. საკადასტრო საველე სამუშაოების ტექნიკური სპეციფიკაციები .....	101
დოკუმენტის დანიშნულება .....	101
ტექნიკური საველე სამუშაოების ზოგადი აღწერა .....	101
დანართი 1. აზომვის მეთოდები და სიზუსტე .....	103
კოორდინატთა სისტემა .....	103
პოზიციონირების სიზუსტე .....	103
აზომვის მეთოდები .....	103
გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემით (GNSS) აზომვა .....	103
აზომვარეალური დროის რეჟიმში კინემატიკური (RTK) მეთოდით .....	104
სტატიკური, სწრაფი სტატიკური და Stop & Go მონაცემების დამუშავება .....	104
გეოდეზიური სისტემის (Geo-CORS) გამოყენება .....	104
ტაქეომეტრით აზომვა .....	105
საველე ნახაზები .....	105
დანართი 2. აზომვითი სამუშაოები .....	107
მოსამზადებელი სამუშაოები .....	107
ადგილის აღწერა .....	107
დანართი 3. საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზები .....	109
მუხლი 1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ცნება და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის ვალდებულება .....	109
მუხლი 2. საკადასტრო აღწერის ზოგადი ტექნიკური პირობები .....	110
მუხლი 3. საკადასტრო საზღვრის აღწერილობა .....	111
მუხლი 4. საკადასტრო აღწერის დროს მოპოვებული ფოტომასალა .....	111
მუხლი 5. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის შევსების ინსტრუქცია .....	111

მუხლინ. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ფორმა .....	111
მუხლი 7. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის გრაფიკული მონაცემები .....	114
მუხლი 8. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ტექსტური ნაწილი.....	123
მუხლი 9. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია .....	126
დანართი 4. გასაჯაროებისთვის ვიზუალური და ტექსტური მონაცემების მომზადების პროცედურები .....	130
mesakuTreTa monacemebis nusxa .....	134
დანართი6. სადავო საზღვრების დადგენის ოქმი სქემატური საზღვრით .....	136
დასაწყისში წერია სადავო, უნდა იყოს სადავო.....	136
დანართი 3. დავების გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება (მედიაცია).....	138
დანართი 4. დოკუმენტების ფორმები .....	144

## სურათები

---

სურათი 1.საპილოტო პროექტის ფართობების მდებარეობა.....	18
სურათი 2. სისტემური რეგისტრაციის ძირითადი ეტაპები.....	28
Figure 3. Workflow of systematic registration in pilot areas.....	30
Figure 4.Goals and approach to communication strategy.....	82

## ცხრილები

---

ცხრილი 1. საპილოტო პროექტის ფართობები.....	18
ცხრილი 2. საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი.....	20
ცხრილი 3. ფაილების პირობითი დასახელებები .....	52
Table 4.Action plan for raising public awareness.....	83

# შესავალი

---

წინამდებარე დოკუმენტში მოცემულია სახელმძღვანელო პრინციპები, რომლითაც უნდა იმოქმედოს საჯარო რეესტრმა და მისმა კონტრაქტორებმა მსოფლიო ბანკის „ირიგაციის და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტის“ მიწის რეგისტრაციის პროგრამის საპილოტო ფაზის ფარგლებში.

ამ დოკუმენტის მომზადებისას ავტორი დაეყრდნო სხვადასხვა წყაროს, მათ შორის სახელმძღვანელოებს, სტანდარტებს, სახელმძღვანელო პრინციპებსა და ტექნიკური დოკუმენტაციას. ის გაეცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო“) გეოდეზიურ და საკადასტრო აზომვებში მონაწილე თანამშრომლების შეხედულებებს. აღნიშნულმა ინფორმაციამ თავი მოიყარა სახელმძღვანელო პრინციპებში და ის განსაზღვრავს დაინტერესებული მხარეების ფუნქციებს და ვალდებულებებს, აგრეთვე შეიცავს მარტივ ინსტრუქციებს სისტემური რეგისტრაციის პროცესის განსახორციელებლად.

წინამდებარე სახელმძღვანელო პრინციპებში ასახულია 2016 წლის კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“.<sup>1</sup>

1-ლი დანართი წარმოადგენს მიწის რეგისტრაციის საპილოტო პროექტის საკომუნიკაციო სტრატეგიას და სამოქმედო გეგმას, რომელიც მომზადდა USAID-ის G4G-ის პროექტის „მმართველობა განვითარებისთვის“ ფარგლებში.

მე-2 დანართი საწყის ეტაპზე მოამზადა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტმა, თუმცა შემდეგ ის გადაკეთდა და სისტემური რეგისტრაციის პროცესთან მეტად თავსებადი გახდა. მას დაემატა ორი ახალი თავი, კერძოდ „აზომვის მეთოდები, სიზუსტე, და აზომვითი სამუშაოები“. მრავალრიცხოვანი ცვლილება შევიდა თავებში „დოკუმენტის დანიშნულება“, „ტექნიკური საველე სამუშაოების ზოგადი აღწერა“ და „საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები“.

მე-3 დანართში წარმოდგენილია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №153 ბრძანება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო

---

<sup>1</sup> შემდგომში - „სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონი“.

გაცნობისთვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ".<sup>2</sup>

## რეზიუმე

---

**მიზანი.** წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს მიწაზე საკუთრების უფლების სისტემური რეგისტრაციის სახელმძღვანელოს პირველად პროექტს, რომელიც მომზადდა მსოფლიო ბანკის „ირიგაციის და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტის“ მიწის ბაზრის განვითარების კომპონენტის ფარგლებში დაფინანსებული მიწის რეგისტრაციის პროგრამის საპილოტო ფაზისთვის.

**მიმოხილვა.** სახელმძღვანელოში აღწერილია სისტემური რეგისტრაციის პროცესის კომპონენტები, სამუშაოს მიმდინარეობა, პროცესები, როლები/ფუნქციები და ხარისხის კონტროლი.

---

<sup>2</sup> შემდგომში - „სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“.

# განმარტებები

---

ქვემოთ წარმოდგენილ ტერმინთა უმრავლესობა განმარტებულია სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონში. დანარჩენი განმარტებების წყარო მითითებულია შენიშვნებში.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	სამოვარი, სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბალე, საბოსტნე) ან საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.
საკადასტრო მონაცემები	ზუსტი გრაფიკული და ტექსტური ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის, აგრეთვე მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების, მათ შორის ხაზობრივი ნაგებობის, სერვიტუტების და სხვა სამართლებრივი შეზღუდვების საზღვრების, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის შესახებ <sup>3</sup> .
საკადასტრო რუკა	დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების, ნაგებობების, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის შესახებ, ასევე ამ მიწის ნაკვეთსა და ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. <sup>4</sup>
საკადასტრო გეგმა	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე

---

<sup>3</sup>წინამდებარე სახელმძღვანელო პრინციპებისთვის ეს მონაცემები უნდა შეგროვდეს სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-3 მუხლის 1-ელი პარაგრაფის ო) ქვეპარაგრაფის შესაბამისად.

<sup>4</sup>საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4 (15.01.2010 წ.) ბრძანების მე-8 მუხლის მე-5 პარაგრაფი.

ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.<sup>5</sup>

საკადასტრო  
აგეგმვითი/აზომვითი  
ნახაზი

წინამდებარე სახელმძღვანელო პრინციპების<sup>6</sup> მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

დაინტერესებული პირი

ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე ის ფიზიკური პირი რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.<sup>7</sup>

არამართლზომიერ  
მფლობელობაში  
არსებული მიწა

ამ კანონის ამოქმედებამდე

- ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული);
- დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ

<sup>5</sup>საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4 (15.01.2010 წ.) ბრძანების მე-8 მუხლის მე-3 პარაგრაფი  
<sup>6</sup>შეიქმნა წინამდებარე სახელმძღვანელო პრინციპებისთვის

<sup>7</sup>საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“.

მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელიც საკუთრების უფლების ადიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა იმ შემთხვევებისა, რომელიც აკმაყოფილებს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მოთხოვნებს.<sup>8</sup>

არამართლზომიერი მფლობელობა

იხ. არამართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა.

მიწის ნაკვეთი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე.

მიწათმოსარგებლე

ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე.

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა

სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად

<sup>8</sup>საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ადიარების შესახებ“.

დაკავებული მიწა.<sup>9</sup>

მართლზომიერი სარგებლობა	იხ. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა.
მართლზომიერი მფლობელი	ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.
მედიაცია	სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონით დადგენილი წესით დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება.
მედიატორი	პირი, რომელიც აკმაყოფილებს სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-19 მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და წარმართავს მოლაპარაკებას მოდავე მხარეთა შორის .
სანოტარო მედიაცია	მედიაცია, რომელსაც წარმართავს ერთი ან ერთზე მეტი მედიატორი ნოტარიუსი. <sup>10</sup>
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი	პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.
საპილოტო პროექტი	სახელმწიფო პროექტის კომპონენტი, რომელიც ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ რეგისტრაციას და ხორციელდება გეოგრაფიული მრავალფეროვნების ნიშნით შერჩეულ საქართველოს 12 დასახლებაში.
სარეგისტრაციო ბლოკი	მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთების ერთობლიობა.

<sup>9</sup> საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“.

<sup>10</sup> სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონში მოცემული განმარტებიდან გამომდინარე.

მართლზომიერი მფლობელი	ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.
სპორადული რეგისტრაცია	სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, სისტემური და სპორადული კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.
თვითნებურად დაკავებული მიწა	იხ. არამართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა.
სახელმწიფო პროექტი	სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.
აგეგმვითი ნახაზი	იხ. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.
სისტემური რეგისტრაცია	საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია პროაქტიულ საფუძველზე, სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.
საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი	ადმინისტრაციული ხელშეკრულება(მიღება-ჩაბარები საქტი ან სხვა დოკუმენტი),ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივიაქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავნივთზე საკუთრების უფლების

## შესავალი

---

2014 წლის 21 ნოემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და მსოფლიო ბანკის ჯგუფში შემაჯავალ საერთაშორისო განვითარების ასოციაციას (IDA) შორის, გაფორმდა დაფინანსების ხელშეკრულება, რომელიც ამოქმედდა 2015 წლის 13 მარტს. ხელშეკრულება ითვალისწინებს საქართველოსთვის 50 მილიონი აშშ დოლარის კრედიტის გამოყოფას, შერჩეულ არეალებში ირიგაციის და დრენაჟის სერვისების მიწოდების გაუმჯობესებისა და მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამისთვის წესების და პროცედურების შემუშავების მიზნით. პირველი კომპონენტი ხორციელდება საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს, ხოლო მეორე კომპონენტი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მიერ, სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით. (შემდგომში - „სააგენტო“)

მიწის ბაზრის განვითარების კომპონენტი ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებათა სისტემურ რეგისტრაციას საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №351 დადგენილებით განისაზღვრულ 11 საპილოტე არეალში, რომლებიც შედგება 12 დასახლებული პუნქტისაგან: კარალეთი (გორის მუნიციპალიტეტი), ჯიმითი (გურჯაანის მუნიციპალიტეტი), არბოშიკი (დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი), არხილოსკალო (დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი), სალხინო (ვანის მუნიციპალიტეტი), მანგლისი (თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტი), ზარიძეები (თიანეთის მუნიციპალიტეტი), ვედიდკარი (მარტვილის მუნიციპალიტეტი), ლახამულა (მესტიის მუნიციპალიტეტი), საგურამო (მცხეთის მუნიციპალიტეტი), მზისგული (საგარეჯოს მუნიციპალიტეტი), შუახევი (შუახევის მუნიციპალიტეტი).

2016 წლის 3 ივნისს საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, რომელიც წარმოადგენს საპილოტე პროექტის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს.

კანონში წარმოდგენილი ახალი რეგულაციები უზრუნველყოფს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ისეთი პრობლემური საკითხების მოგვარებას, როგორცაა: დაურეგისტრირებელი სახელმწიფო, მუნიციპალური და კერძო

საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, მათი ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა, სასაზღვრო მიჯნასთან ან/და ზედდებასთან დაკავშირებული დავები, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების არარსებობა ან/და დოკუმენტში არსებული ხარვეზები, შეუსაბამობები ფაქტობრივ მდგომარეობასა და დოკუმენტებს შორის, ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებები.

საპილოტე პროექტი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებათა სისტემურ რეგისტრაციას, საკადასტრო აზომვების მაღალი სიზუსტით შესასრულებლად თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებას, მეთოდოლოგიის მომზადებას და შედეგების შეფასებას, რომლის საფუძველზე „მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის“ განხორციელებისთვის შემუშავდება შესაბამისი მეთოდოლოგია და რეკომენდაციები.

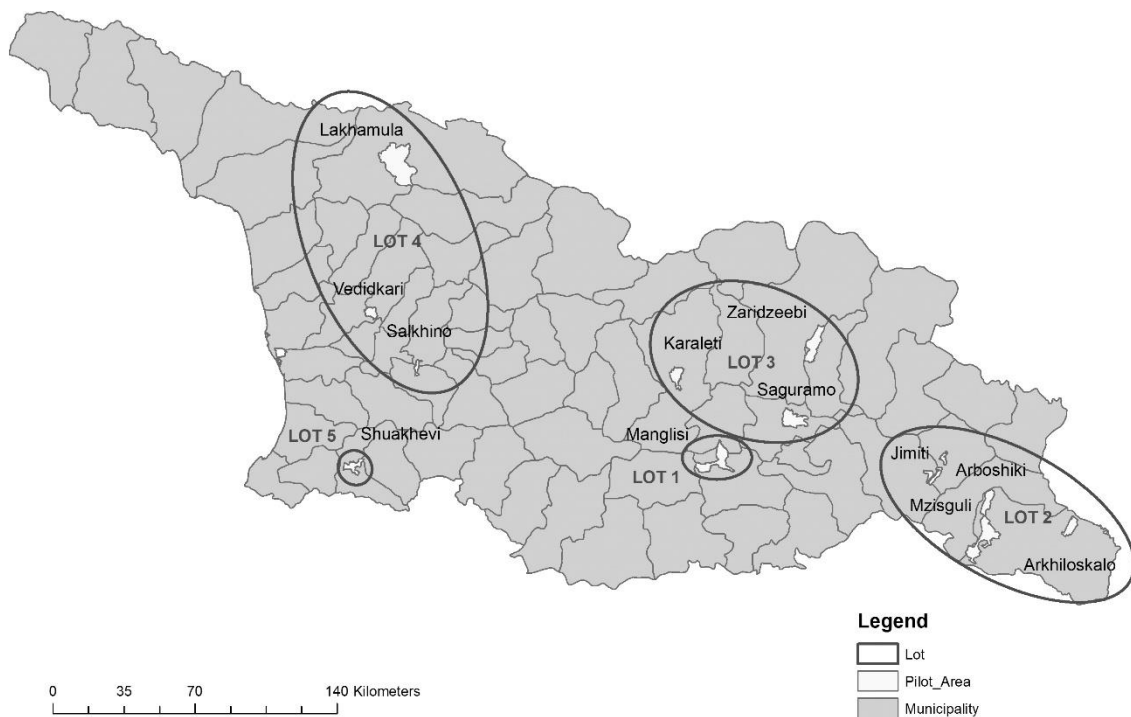
მთელი ქვეყნის მასშტაბით გაშლამდე საპილოტო პროექტი საქართველოს 11 საპილოტო არეალზე გავრცელდება, რომელიც მოიცავს გეოგრაფიული მრავალფეროვნების ნიშნით და მიწათსარგებლობის მდგომარეობის საფუძველზე შერჩეულ 12 დასახლებას<sup>11</sup>, განახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვას და პროაქტიულ რეგისტრაციას (იხ. 1-ელი ცხრილი და 1-ელი სურათი). საპილოტო პროექტის ფარგლებში მოხდება საპილოტო ფართობებზე სააგენტოს მიწის რეგისტრაციის და საკადასტრო მონაცემების გაუმჯობესების სტრატეგიის ტესტირება და მიღებული იქნება მნიშვნელოვანი ინფორმაცია იმ პოტენციური გამოწვევების შესახებ, რომელიც თავს იჩენს მთელი ქვეყნის მასშტაბით ამ სტრატეგიის განხორციელებისას.

---

<sup>11</sup>საქართველოს მთავრობის №351 დადგენილება „საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციისთვის შერჩეული დასახლებების ჩამონათვალი“, 1-ელი მუხლი

ცხრილი 1. საპილოტო პროექტის დაფარვის არეალი

დასახლება	მუნიციპალიტეტი	ლოტი
მანგლისი	თეთრიწყარო	ლოტი 1
ჯიშითი	გურჯაანი	ლოტი 2
მზისგული	საგარეჯო	
არბოშიკი	დედოფლისწყარო	
არხილოსკალო	დედოფლისწყარო	
ზარიძეები	თიანეთი	ლოტი 3
საგურამო	მცხეთა	
კარალეთი	გორი	
ვედიდკარი	მარტვილი	ლოტი 4
ლახამულა	მესტია	
შუახევი	შუახევი	
სალხინო	ვანი	ლოტი 5



სურათი 1. საპილოტო პროექტის გავრცელების არეალი.

# საპილოტო პროექტის მიზანი

---

საპილოტო პროექტის მიზანია საპილოტო დასახლებებში მიწის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაცია. ეს პროცესი მოიცავს სრულ საკადასტრო აღწერას და კერძო, სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწების მონაცემთა ბაზის შექმნას. საპილოტო პროექტის ფარგლებში უნდა გასწორდეს მონაცემებში არსებული შეუსაბამობები, რომლებიც შეიძლება გამოწვეული იყოს საკადასტრო ინფორმაციის ნაკლებობით ან დაუზუსტებელი საკადასტრო ინფორმაციით და სააგენტოს უნდა წარედგინოს ინფორმაცია იმ მიზნით, რომ: <sup>12</sup>

- დადასტურდეს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობა;
- უზრუნველყოფილ იქნეს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობა;
- უზრუნველყოფილ იქნეს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მონაცემების შესაბამისობა ნაკვეთების ფაქტობრივ მდებარეობასთან და სათანადო შესწორებების შეტანა, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

საპილოტო პროექტის ფარგლებში სააგენტო საკუთარი ინიციატივით დაადგენს დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს და დაარეგისტრირებს ცვლილებებს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების საფუძველზე, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა შესაბამისი მხარის ჩართვის უზრუნველყოფით.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-2 მუხლი.

<sup>13</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის მე-5 მუხლის მე-3 პარაგრაფი.

# ფუნქციები და ვალდებულებები

## 1. მონაწილე მხარეები

საპილოტო პროექტის მონაწილე მხარეებს წარმოადგენს: საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, დაინტერესებული პირები, კონტრაქტორი, სახელმწიფო უწყებები მუნიციპალიტეტების ჩათვლით<sup>14</sup>, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივი, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახური და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

## 2. საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი

საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი, (იხ. ცხრილი 2) სააგენტოს პროექტების მართვის სამსახურის ზედამხედველობის ქვეშ, კონტროლს გაუწევს საპილოტო პროექტის ფართობებზე სავსე პერსონალს და საქმიანობას, მათ შორის პროექტის მონიტორინგის და შეფასების პროცესს<sup>15</sup>.

ცხრილი 2. საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი

პროექტის მენეჯერი
ფინანსური მენეჯერი
პროექტის მენეჯერის ასისტენტი
შესყიდვების სპეციალისტი
იურისტი
გეოდეზისტი
პროგრამისტი

<sup>14</sup>ეს ტერმინი აღნიშნავს რაიონული დონის მუნიციპალიტეტებს.

<sup>15</sup>საპილოტო პროექტის სამუშაო გეგმა, 4.1.1 პარაგრაფი

## 2.1. პროექტის მენეჯერი

პროექტის მენეჯერი ახორციელებს სტრატეგიულ დაგეგმვას, შეიმუშავებს პოლიტიკის და დახმარებას უწევს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, იუსტიციის სამინისტროს და სხვა შესაბამის უწყებებს მიწების რეგისტრაციის საპილოტო პროექტთან მიმართებით სტრატეგიული გეგმების და პოლიტიკის შემუშავებაში. პროექტის მენეჯერი, პროექტის დაფინანსების ხელშეკრულების დებულებების და მსოფლიო ბანკის პროცედურების შესაბამისად ხელმძღვანელობს პროექტის დაგეგმვას, ბიუჯეტის შედგენას, ფინანსურ დაგეგმვას, აუდიტის მოთხოვნების შესაბამისად ანგარიშგების წარმოებას, შესყიდვებს, პროექტის იმპლემენტაციას, კადრებით დაკომპლექტებას და ლოჯისტიკურ საკითხებს. ის უძღვება და ორგანიზებას უწევს პროექტის მონიტორინგის და შეფასების ღონისძიებებს და უზრუნველყოფს საბაზისო და განმეორებითი კვლევების დროულად ჩატარებას. პროექტის მენეჯერი შეიმუშავებს ანგარიშგების სისტემას, რომელიც შეესაბამება პროექტის შედეგების შეფასების ჩარჩოს, ამზადებს და მსოფლიო ბანკს წარუდგენს დადგენილ ინდიკატორებთან მიმართებით პროგრესის ამსახველ ექვსთვიან და წლიურ ანგარიშებს.

## 2.2. ფინანსური მენეჯერი

ფინანსური მენეჯერი პასუხისმგებელია ფინანსურ მართვასა და სახსრების გახარჯვაზე საქართველოს მთავრობის და მსოფლიო ბანკის მოთხოვნების შესაბამისად. ის ხელმძღვანელობს პროექტის საბუღალტრო აღრიცხვის სისტემას, ამზადებს ფინანსურ ანგარიშებს, მონიტორინგს უწევს კონტრაქტების ფინანსურ იმპლემენტაციას, ამზადებს ანგარიშფაქტურებს, ანგარიშებს, ბიუჯეტს, ანგარიშსწორების ანგარიშებს, განმარტებებს და ფინანსურ უწყისებს.

## 2.3. პროექტის მენეჯერის ასისტენტი

დახმარებას უწევს პროექტის მენეჯერს პროექტის მართვის შიდა და გარე ასპექტებში, ახორციელებს პროექტის ადმინისტრაციულ მხარდაჭერას, მონაწილეობს გეგმების და ანგარიშგების მომზადებაში, აწარმოებს და ორგანიზებას უწევს პროექტის ფაილებს.

## 2.4. შესყიდვების სპეციალისტი

შესყიდვების სპეციალისტი ხელმძღვანელობს საქონლის, სამუშაოების, არასაკონსულტაციო და საკონსულტაციო მომსახურების შესყიდვას ირიგაციის და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტისთვის (ILMDP). ის ადგენს პროექტის შესყიდვების სისტემას, გეგმავს და აწარმოებს შესყიდვებს, კონტრაქტების იურიდიული და კომერციული ასპექტების ჩათვლით. ის ამზადებს შესყიდვების დოკუმენტაციას, მათ შორის შესყიდვების გეგმებს, შესყიდვების გრაფიკებს, ხელშეკრულებებს და კონტრაქტებს საქონლის და მომსახურების შესასყიდად. შესყიდვების სპეციალისტი უზრუნველყოფს შესყიდვების შესახებ განცხადებების და შეტყობინებების დროულ გამოქვეყნებას, აფასებს სატენდერო წინადადებებს, ამზადებს კონტრაქტებს/კონტრაქტების დამატებებს და მონაწილეობას იღებს ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე დავების განხილვაში. .

## 2.5. იურისტი

იურისტისკომპეტენციაში შედის მიწის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციის დოკუმენტაციის მომზადება და დამუშავება. ის პროაქტიულად განსაზღვრავს პრობლემებს და შეიმუშავებს პრევენციულ ზომებს პრობლემების თავიდან ასაცილებლად. იურისტი თანამშრომლობს დონორ ორგანიზაციებთან, სახელმწიფო უწყებებთან, მუნიციპალიტეტებთან, კონტრაქტორებთან და საზოგადოებასთან. ის მონაწილეობს კონტრაქტორის მიერ წარმოდგენილი მასალების ხარისხის კონტროლის პროცესში, აანალიზებს რეგისტრაციის პროცესს რის საფუძველზეც ამზადებს წინადადებებს საჭირო ცვლილებების და დამატებების შესახებ, ადგენს შესაბამისი სამართლებრივი აქტების პროექტებს.

## 2.6. გეოდეზისტი

გეოდეზისტიკოორდინაციას უწევს საკადასტრო აზომვით სამუშაოებს და საველე პირობებში ზედამხედველობს კონტრაქტორის საქმიანობას; ის ამოწმებს პოზიციონირების და რუკების სიზუსტეს ველზე და აწარმოებს კონტრაქტორის მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ხარისხის კონტროლს GIS პროგრამული უზრუნველყოფის და ორთოფოტოების საშუალებით. გეოდეზისტი აანალიზებს აზომვით სამუშაოებს და ამზადებს რეკომენდაციებს ტექნოლოგიის და ტექნიკური ინსტრუქციების ცვლილებების შესახებ.

## 2.7. პროგრამისტი

პროგრამისტი შეისწავლის არსებულ სისტემებს, წარმოადგენს მოსაზრებებს სისტემის გაუმჯობესების და მისი ეფექტურობის ამაღლების შესახებ, ქმნის და ახორციელებს ინდივიდუალურ პროგრამულ უზრუნველყოფას, შეიმუშავებს პროგრამული უზრუნველყოფის დოკუმენტაციას, აღმოფხვრის კომპიუტერის პროგრამული უზრუნველყოფის პრობლემებს და ამზადებს რეკომენდაციებს მისი მოდერნიზების შესახებ, აყალიბებს და აწარმოებს პროექტის მონაცემთა ბაზას.

## 2.8. რეგიონული ფასილიტატორი

უზრუნველყოფს საპილოტო რეგიონებში საზოგადოების მობილიზაციას, კომუნიკაციას, მოსახლეობის მონაწილეობას და მათთან თანამშრომლობას შეთანხმებული გეგმის მიხედვით, მოსახლეობის ინფორმირებულობის დონის ამაღლებას და მათთვის ინფორმაციის მიწოდებას; სააგენტოს საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილებასთან ერთად, საპილოტო არეალებში ორგანიზებას უწევს სხვადასხვა ღონისძიებას და მოსახლეობას აცნობს ნორმატიულ აქტებს. ის ხელს უწყობს კონტრაქტორის მიერ აზომვითი სამუშაოს შესრულებას და დოკუმენტაციის შეგროვებას, რჩევებს აძლევს ამზომველ ჯგუფებს, რეგისტრაციის პროცესში კონსულტაციებს და დახმარებას უწევს სოციალურად დაუცველ და წერა-კითხვის უცოდინარ პირებს, ადგილობრივ ხელისუფლებასთან და მოსახლეობასთან მჭიდრო თანამშრომლობით ახდენს მიწასთან დაკავშირებული პრობლემების იდენტიფიცირებას და, პროექტის მენეჯერის თანხმობით, იღებს სათანადო ზომებს. რეგიონული ფასილიტატორი თანამშრომლობს მოსახლეობასთან, ადმინისტრაციული ერთეულების ხელმძღვანელობასთან, საკრებულოებთან, სააგენტოსთან ან/და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებთან, ხელს უწყობს დავების გადაწყვეტას. პროექტის მენეჯერს და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს აწვდის ინფორმაციას საპილოტო პროექტის გავრცელების არეალში ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემების შესახებ, მონაწილეობს შედეგების საჯარო გაცნობაში და იღებს შეკითხვებს, კომენტარებს და საჩივრებს, აწარმოებს ან/და კონტრაქტორის საქმიანობის მონიტორინგს და კონტროლს.

## 2.9. მუნიციპალური სამუშაო ჯგუფები

საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი საველე სამუშაოების წარმოებისას თანამშრომლობს 5 მუნიციპალურ სამუშაო ჯგუფთან. ერთ არეალზე მოქმედებს ერთი სამუშაო ჯგუფი, რომელიც შეიქმნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებთან, გამგებლის ოფისთან, მიწათმფლობელებთან და კონტრაქტორებთან

კომუნიკაციისა და თანამშრომლობის მიზნით. თითოეულ მუნიციპალურ სამუშაო ჯგუფში შედის:

- რეგიონული ფასილიტატორი, რომელიც საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის თანამშრომელია და ხელს უწყობს რეგისტრაციის სამუშაოების შესრულებას საველე პირობებში და უზრუნველყოფს ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებთან და მოსახლეობასთან (იხ.პარაგრაფი 2.8);
- მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, რომელიც შესაძლებელია იყოს მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელი <sup>16</sup> /მერი ან მუნიციპალიტეტის <sup>17</sup> თანამდებობის პირი/მოხელე, რომელიც მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თანახმად აღჭურვილია მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით.<sup>18</sup>

საპილოტო პროექტის განხორციელებისას მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი:<sup>19</sup>

- გამოსცემს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენის მიზნით, როდესაც შეუძლებელია ამ ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის ზუსტად განსაზღვრა;
- სააგენტოს წარუდგენს განცხადებას მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და მმართველობის ორგანოს მონაწილეობით;
- გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს სააგენტოს საკადასტრო მონაცემების ვერიფიკაციის მიზნით;<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup>გამგებელი

<sup>17</sup>გამგეობა

<sup>18</sup>საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 54-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის (ა-ვ) პუნქტების თანახმად.

<sup>19</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-16 მუხლი.

<sup>20</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, მე-5 მუხლი, მე-5 პარაგრაფი.

- ახორციელებს სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ნებისმიერ სხვა უფლებამოსილებას.

მუნიციპალურ სამუშაო ჯგუფში შეიძლება შედიოდეს მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსიც, რომელსაც დანიშნავს კონტრაქტორი დავების გადასაწყვეტად ან სხვა საჭიროების შემთხვევაში.

### 3. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი

სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი დადგენილი პროცედურების შესაბამისად <sup>21</sup> აწარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტების ხარისხის საბოლოო შემოწმებას და კონტრაქტორების მომზადებული რუკების და იურიდიული დოკუმენტების საფუძველზე - საჯარო რეესტრში ქონების რეგისტრაციას. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში დეპარტამენტში სარეგისტრაციოდ წარედგინება კონტრაქტორის მიერ მომზადებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელმაც გაიარა საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის ვერიფიკაციისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურები.

### 4. გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი

სააგენტოს გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი ამზადებს საპილოტო ფართობების გეოსივრცით და კარტოგრაფიულ მონაცემებს, საბოლოოდ ამოწმებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზების<sup>22</sup> ხარისხს რეგისტრაციის წინ დადგენილი შიდა პროცედურების შესაბამისად და შეჰყავს მონაცემები საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში. გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი იღებს კონტრაქტორის მომზადებულ რუკებს, კოორდინატებს და ანგარიშებს პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ მიღებული ხარისხის კონტროლის და ვერიფიკაციის პროცესის გავლის შემდეგ.

<sup>21</sup>მომზადებული კონტრაქტორის მიერ და შემოწმებული პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ

<sup>22</sup>მომზადებული კონტრაქტორის მიერ და შემოწმებული პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ

## 5. საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილება

სააგენტოს საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილება ახორციელებს საკომუნიკაციო სტრატეგიის იმპლემენტაციას, რომლის მიზანია საპილოტო პროექტის საქმიანობის შესახებ მოსახლეობის, მუნიციპალიტეტების და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების ინფორმირება, რეგისტრაციის პროცესის შესახებ საინფორმაციო მასალების მომზადება და გავრცელება, შეხვედრების, საინფორმაციო კამპანიის და მედიალონისძიებების ორგანიზება.

## 6. საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია იღებს გადაწყვეტილებებს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. კომისია გადაწყვეტილებას იღებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად (2007 წლის 20 სექტემბერი).

## 7. კონტრაქტორები

კონტრაქტორები არიან კერძო კომპანიები, რომლებიც სააგენტოსთან გაფორმებული კონტრაქტის საფუძველზე საპილოტო არეალზე ასრულებენ საკადასტრო აზომვას და აგროვებენ დოკუმენტაციას საჯარო რეესტრში ქონების დასარეგისტრირებლად. კონტრაქტორების შერჩევა ხდება კონკურენტული ტენდერის საშუალებით. კონტრაქტორები ანგარიშვალდებული არიან და მუშაობენ საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის ხელმძღვანელობის ქვეშ, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს და მიიღოს მათი საქმიანობის შედეგები.

კონტრაქტორი მონაწილეობს იღებს საზოგადოების ინფორმირებულობის ამდლების კამპანიაში, ასრულებს მიწის ნაკვეთების და საკადასტრო ობიექტების აგემვას, აგროვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაციას, ამზადებს საკადასტრო აზომვით ნახაზებს, აგროვებს დოკუმენტებს, ახორციელებს ხარისხის შიდა კონტროლს, ეხმარება დაინტერესებულ პირებს მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული უთანხმოებების

მოგვარებაში, ატვირთავს საჯარო რეესტრის ელექტრონულ სისტემაში საკადასტრო აზომვით ნახაზებს, სარეგისტრაციო დოკუმენტებს, სივრცით მონაცემებს და ანგარიშებს, მონაწილეობს მონაცემთა გასაჯაროებაში და ასრულებს ტექნიკურ საველე სამუშაოებს საკადასტრო აზომვების შედეგების დასამოწმებლად.

## 8. დაინტერესებული პირები

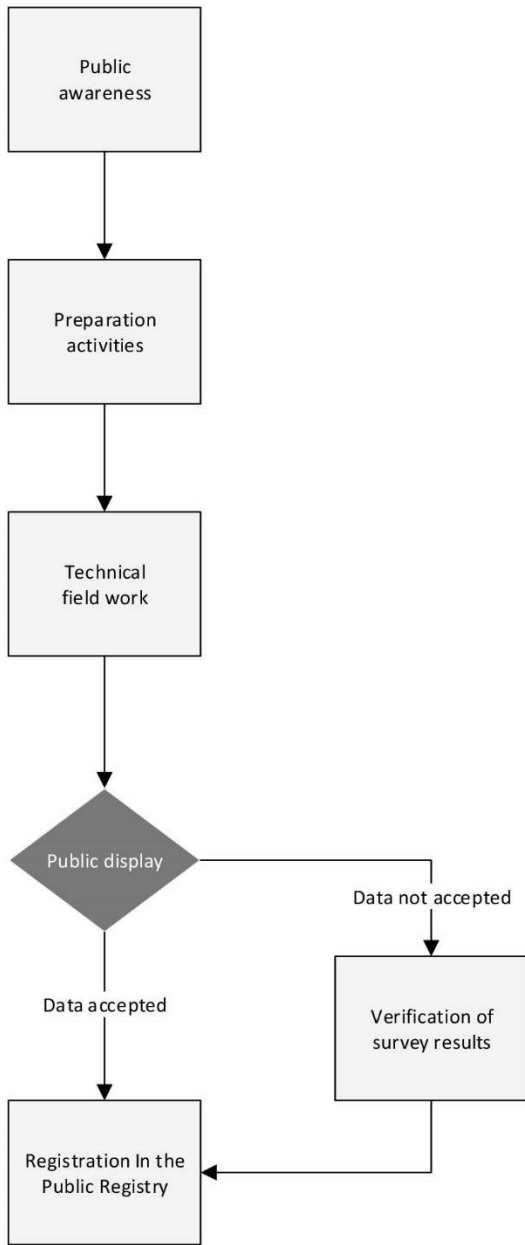
დაინტერესებული პირები თანამშრომლობენ კონტრაქტორთან მათ ქონებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის მომზადებისა და წარდგენის დროს. მონაცემების საჯაროდ გაცნობის პროცესში ისინი აკონტროლებენ თავიანთი ქონების შესახებ მონაცემებს. დაინტერესებულ პირებს კონტრაქტორთან თანამშრომლობა ევალებათ დემარკაციის და აზომვის პროცესშიც.

## პროცესის აღწერა

---

საპილოტო ფაზაში სისტემური რეგისტრაციის პროცესი მოიცავს: (სურათი 2):

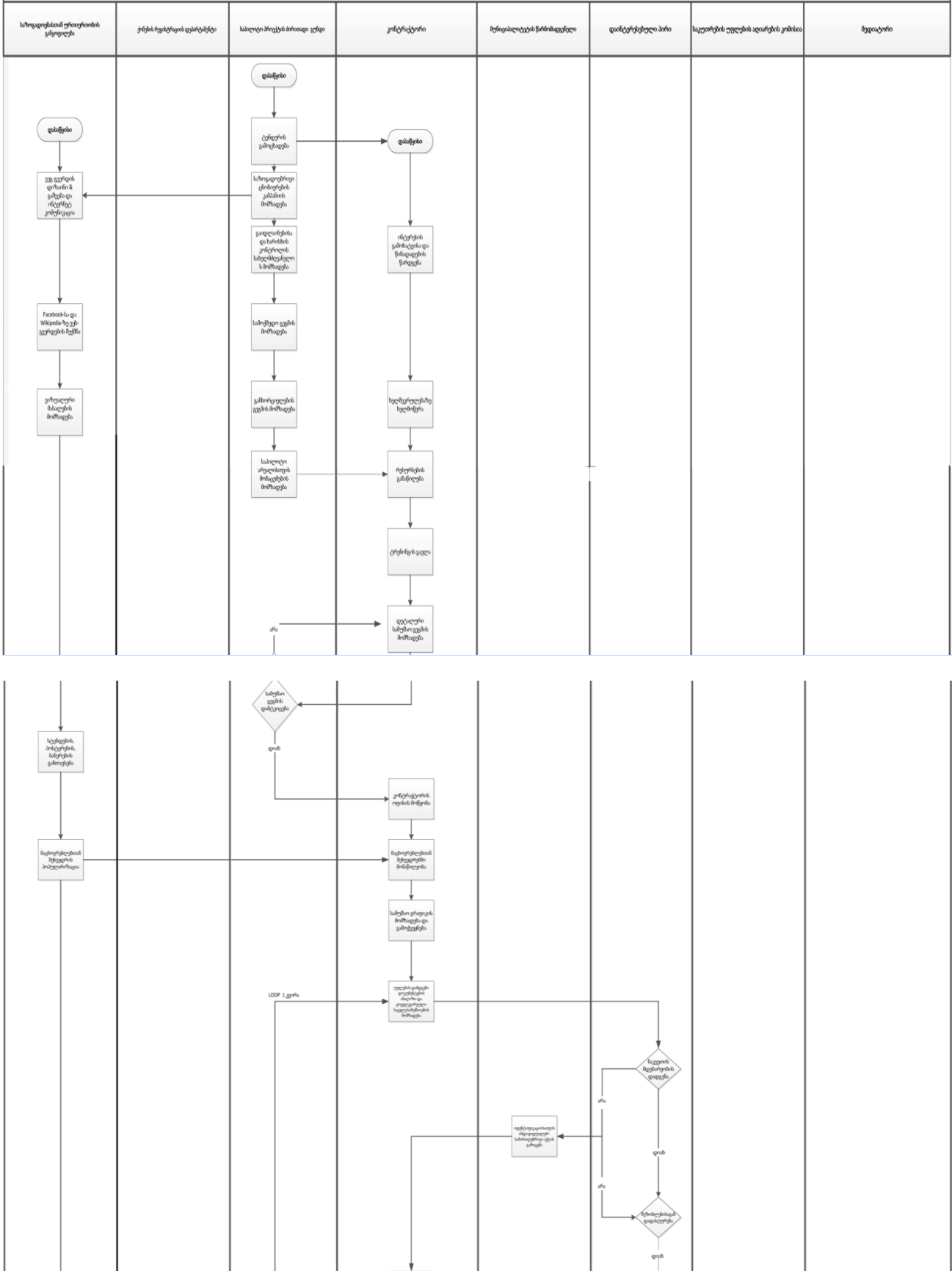
- მოსამზადებელი ღონისძიებები
- საზოგადოების ცნობიერების ამაღლებადონე
- ტექნიკური საველე სამუშაოები
- მონაცემების საჯაროდ გაცნობა
- აზომვის/აგეგმვის შედეგების დამოწმება
- რეგისტრაცია

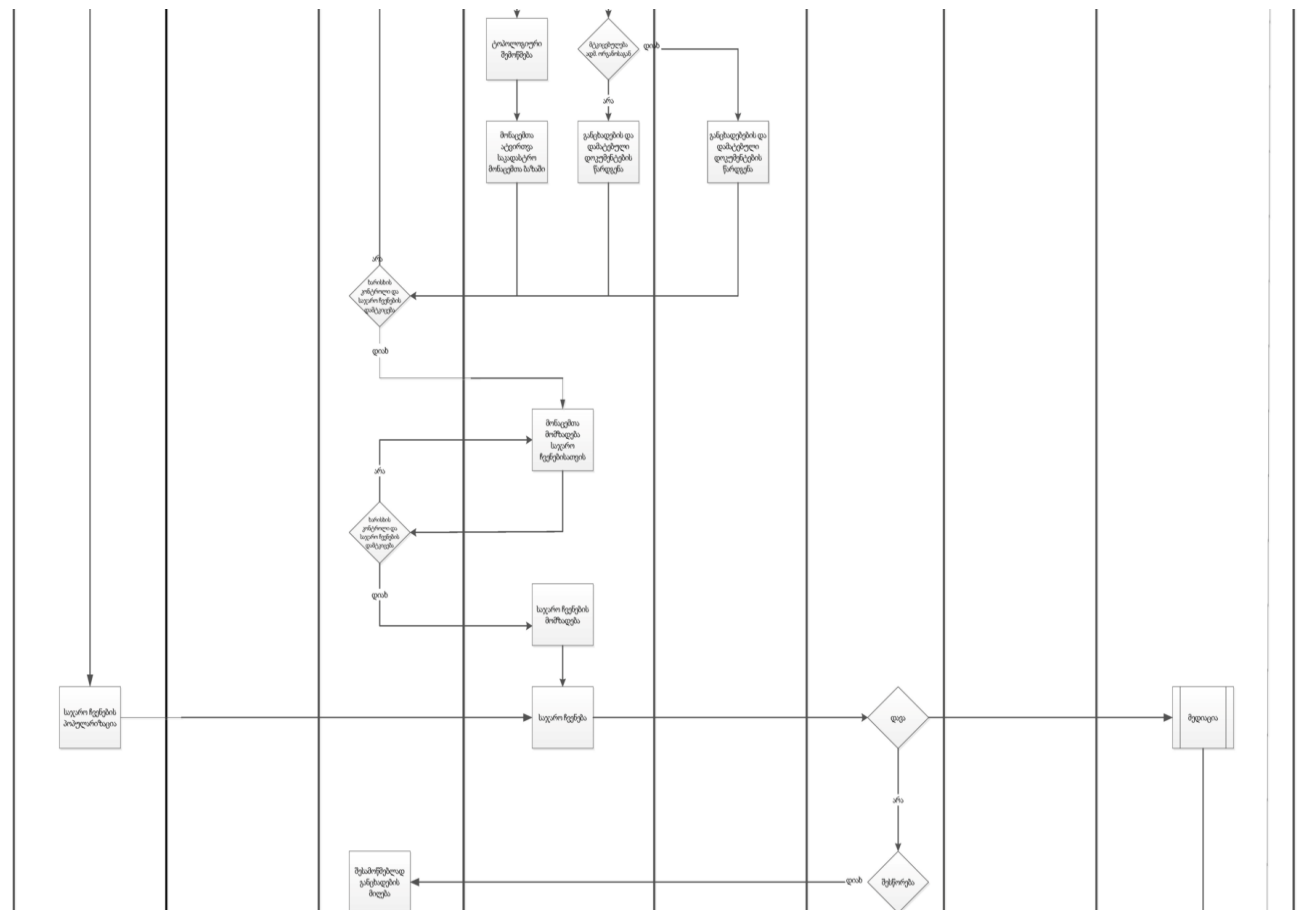
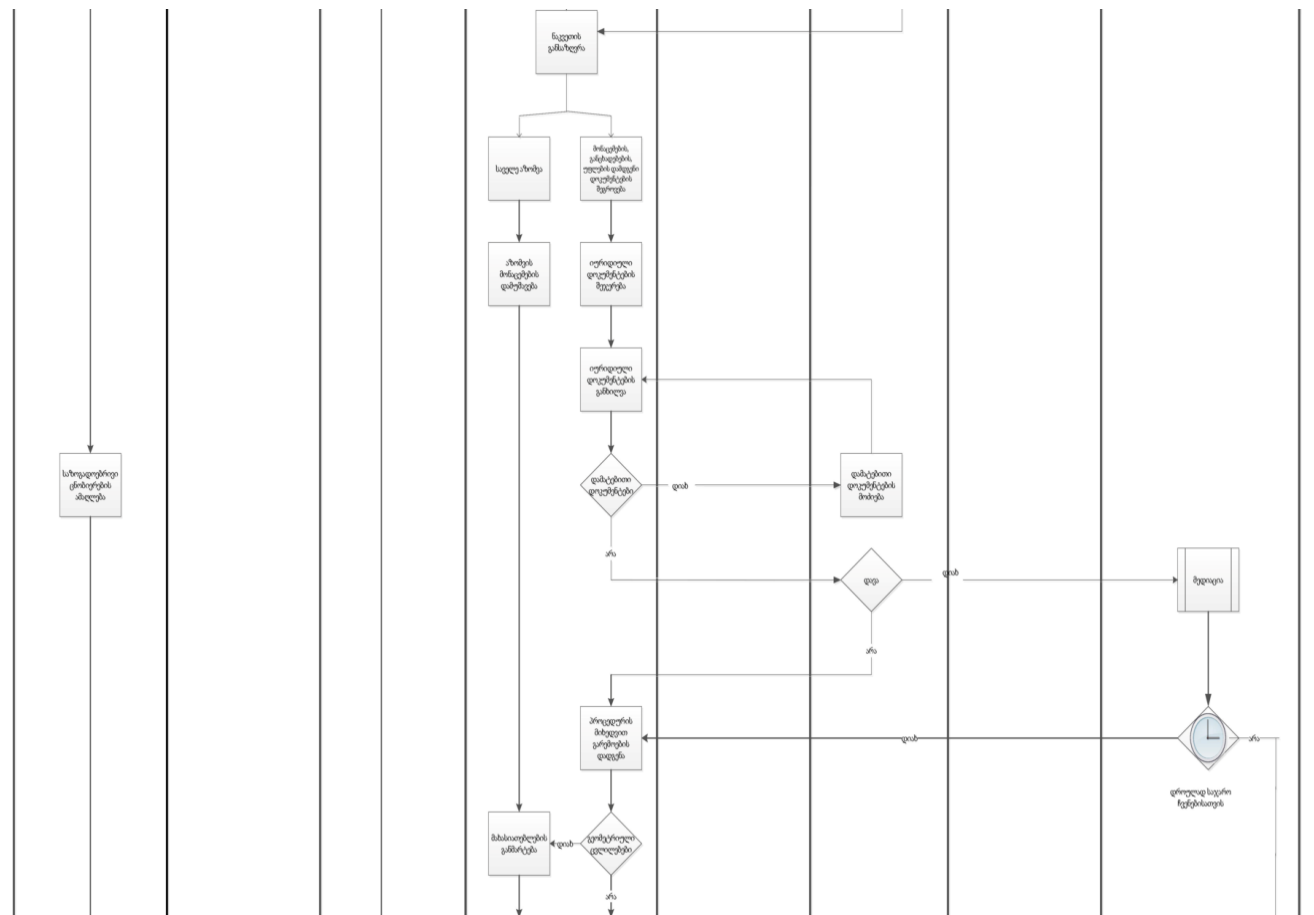


სურათი 2. სისტემური რეგისტრაციის ძირითადი ეტაპები.

საპილოტო არეალზე სისტემური რეგისტრაციის სქემა მოცემულია სურათ N3-ზე.

საპილოტო პროექტის არელების სისტემური რეგისტრაცია







- საამზომველო კომპანიის ტექნიკური შესარჩევი დავალება, რომლის საფუძველზეც მოხდება კონტრაქტორის შერჩევა საპილოტო პროექტის არეალზე საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების შესასრულებლად.
- საკადასტრო აზომვის/რეგისტრაციის ხელშეკრულებების ტექნიკური სპეციფიკაციები, რომელშიც აღწერილია დავალების ფარგლებში ჩასატარებელი სამუშაოების სახეები, სტანდარტები, წარსადგენი მასალები, ხანგრძლივობა, ეტაპები და ინსტიტუციური ღონისძიებები.
- სისტემური რეგისტრაციის საპილოტო პროექტის სახელმძღვანელო პრინციპები (წინამდებარე დოკუმენტი), რომელშიც აღწერილია საპილოტო არეალებზე სისტემური რეგისტრაციის წარმოების და ზუსტი საკადასტრო მონაცემების მომზადების, შეგროვებისა და გასაჯაროებისათვის საჭირო კომპონენტების, სამუშაოს მიმდინარეობის, პროცედურების, მხარეთა როლების და ფუნქციების აღწერა.
- ხარისხის კონტროლის სახელმძღვანელო, რომელშიც განსაზღვრულია სააგენტოსა და კონტრაქტორების სახელმძღვანელო პრინციპები და რომელშიც მოცემულიაშესაბამისი საკონტროლო ჩამონათვალი და ცხრილები სისტემური რეგისტრაციის მონაცემების ხარისხის შესამოწმებლად.
- სამოქმედო გეგმა, რომელშიც წარმოდგენილია დეტალური ინფორმაცია საპილოტო პროექტის წარმატებით განხორციელებისთვის საჭირო ძირითადი ამოცანების შესახებ.

## 10. ტექნიკური საველე სამუშაოებისთვის ხელშეკრულებების მომზადება

პროექტის ძირითადი გუნდის შესყიდვების სპეციალისტი ამზადებს შესყიდვების დოკუმენტაციის პაკეტს.

საამზომველო კომპანიები წარმოადგენენ სატენდერო წინადადებებს ტენდერის მოთხოვნების შესაბამისად.

სააგენტოს სატენდერო წინადადებების შეფასების კომისია, რომელიც ეხმარება პროექტის ძირითად გუნდს, აფასებს წარმოდგენილ სატენდერო წინადადებებს საკვალიფიკაციო მოთხოვნების და სატენდერო დოკუმენტაციაში განსაზღვრული კრიტერიუმების საფუძველზე.

გამარჯვებული სატენდერო წინადადების გამოვლენის შემდგომ, შესყიდვების სპეციალისტი მოამზადებს კონტრაქტს.

## 11. საპილოტო არეალისთვის მონაცემების მომზადება

პროექტის ძირითადი გუნდი საპილოტო არეალისთვის მონაცემებს ამზადებს შემდეგ ინფორმაციაზე დაყრდნობით:

- სააგენტოს სარეგისტრაციო მონაცემთა ბაზა;
- ამონაწერები სააგენტოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივიდან;
- არქივის მიერ მოწოდებული საკომლო წიგნის ჩანაწერები;
- მიწების განაწილების სია თანდართულ მიწის გამოყოფის გეგმებთან ერთად ერთად ან მათ გარეშე, დამტკიცებული მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, სააგენტოს ან მუნიციპალიტეტის მოთხოვნით;
- ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), რომელიც მოწოდებულია შემოსავლების სამსახურის, ფინანსთა სამინისტროს ან მუნიციპალიტეტის მიერ.

სამუშაო მოიცავს მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის და საკომლო წიგნის ქაღალდის ვერსიების ციფრულ ფორმატში გადაყვანას, საჭირო მონაცემების მიღების მიზნით.

## 12. კონტრაქტორისთვის მიწოდებული მონაცემები

12.1. სააგენტომ საპილოტო არეალისთვის უნდა წარმოადგინოს შემდეგი მონაცემები:

- ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია) XLSX ფაილის და ქაღალდის ვერსიის ფორმით.

- მიწების განაწილების სია, თანდართულ მიწის გამოყოფის გეგმებთან ერთად ან მათ გარეშე, რომელიც გაცემულია მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, თუ ეს შესაძლებელია.
- ინფორმაცია მესაკუთრეების შესახებ რეგისტრაციის მონაცემთა ბაზიდან ან ცნობა სააგენტოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივიდან.
- პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ მომზადებული წინამდებარე სახელმძღვანელო პრინციპები და შესაბამისი კანონმდებლობა.

#### 12.2. სააგენტო კონტრაქტორისთვის უზრუნველყოფს

- წვდომას ვებრუკის სერვისზე (WMS) შემდეგი მონაცემებისთვის:
  - რეგისტრირებული საკადასტრო ობიექტები (არსებული საკადასტრო რუკები)
  - ორთოფოტოები
  - ტოპოგრაფიული მონაცემები.
- 1998 წლიდან 2006 წლამდე პერიოდში სხვადასხვა საერთაშორისო პროექტების (მსოფლიო ბანკის, USAID-ის, KFW-ს, გაეროს განვითარების პროგრამის) მიერ შექმნილ მიწების ინვენტარიზაციის მონაცემებს SHP ფაილების ფორმით.
- მონაცემთა ბაზაზე წვდომას სარეგისტრაციო დოკუმენტების და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივის ცნობების გასაცნობად.

12.3. სააგენტო კონტრაქტორს მისცემს უფლებას, პროგრამების (აპლიკაციების), დოკუმენტების, ანგარიშების და ვებბმულით რუკების ასატვირთად, ისარგებლოს ინტერნეტ ტექნოლოგიებზე დაფუძნებული პროგრამული უზრუნველყოფით.

12.4. სააგენტო კონტრაქტორს მიანიჭებს უფლებამოსილებას, რომ ორგანიზება გაუწიოს მედიაციის პროცესს.

12.5. არქივი კონტრაქტორს მისცემს საკომლო ჩანაწერების ელექტრონული ბაზით სარგებლობის შესაძლებლობას.

## 13. სასწავლო სემინარები

პროექტის ძირითადი გუნდი ჩაუტარებს სწავლებას საპილოტო პროექტში მონაწილე თანამშრომლებს, კონტრაქტორებს, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებს, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წევრებს და მედიატორებს. სწავლება მიზნად ისახავს რეგისტრაციის პროცესის დაგეგმვის, მართვის და იმპლემენტაციისთვის საჭირო უნარების გაუმჯობესებასა და ცოდნის გაღრმავებას. სწავლებაზე აქცენტი გაკეთდება სამართლებრივი საფუძვლების, დავების გადაწყვეტის ალტერნატიული მექანიზმების, მიწის აზომვების ტექნიკური სტანდარტების, მიწის რეგისტრაციის პროცესის და საზოგადოების ინფორმირებულობის ამალღების კამპანიაზე.

- პროექტის ძირითადი გუნდის წევრებს სემინარები ჩაუტარდებათ შემდეგ საკითხებში: კონტრაქტორების ზედამხედველობა და მონიტორინგი, მიღებული გამოცდილების გამოყენების ტექნოლოგიები, პროექტის მონიტორინგი და შეფასება, სამართლებრივი საფუძვლები, დავების გადაწყვეტის ალტერნატიული მექანიზმები, მიწის აზომვების ტექნიკური სტანდარტები, მიწის რეგისტრაციის პროცესი და საზოგადოების ინფორმირებულობის ამალღების კამპანია, ასევე, სააგენტოს ელექტრონული დოკუმენტაციის მართვის სისტემა<sup>23</sup>.
- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დეპარტამენტს სწავლება ჩაუტარდებათ სამართლებრივ საფუძვლებზე.
- მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებს და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებს სემინარები ჩაუტარდებათ- სამართლებრივ საფუძვლებში, მიწის რეგისტრაციის პროცედურებსა და საპილოტო პროექტთან დაკავშირებულ კანონისმიერ ვალდებულებებზე.
- მედიატორებს სემინარები ჩაუტარდებათ მედიაციის პროცედურებსა და საკანონმდებლო საფუძვლებზე, აგრეთვე, საპილოტო პროექტთან დაკავშირებულ კანონისმიერ ვალდებულებებზე.
- კონტრაქტორებმა - მიწის რეგისტრაციის პროცედურებში, საკანონმდებლო საფუძვლებში, მიწის ნაკვეთების აზომვების ტექნიკურ სტანდარტებში, ქალთა საკუთრების უფლებებსა და საპილოტო პროექტთან დაკავშირებულ კანონისმიერ ვალდებულებებზე.

---

<sup>23</sup>NAPRWEB.

მუნიციპალიტეტებისთვის და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიების წევრებისთვის სემინარების მომზადებაში, პროექტის ძირითად გუნდს დახმარებას გაუწევს GIZ პროექტი - „კერძო და ადმინისტრაციული სამართლის სისტემის განვითარების ხელშეწყობა საქართველოში“.

## 14. კონტრაქტორის მოსამზადებელი საქმიანობა

### 14.1. დეტალური სამუშაო გეგმა

კონტრაქტში მითითებული პერიოდის განმავლობაში კონტრაქტორმა საპილოტო პროექტის ძირითად გუნდს უნდა წარუდგინოს დეტალური სამუშაო გეგმა, დაგეგმილი საქმიანობის შესრულების დეტალურ გრაფიკთან ერთად.

პროექტის ძირითადმა გუნდმა უნდა გაანალიზოს ეს გეგმა და წარმოადგინოს კომენტარები და წინადადებები საბოლოო ვერსიისთვის.

კონტრაქტორმა საველე სამუშაოები უნდა დაიწყოს დეტალურ სამუშაო გეგმაზე საბოლოო თანხმობის მიღების შემდეგ.

### 14.2. კონტრაქტორის ოფისი

კონტრაქტორმა სისტემური რეგისტრაციის საპილოტო არეალში უნდა დააფუძნოს ოფისი , რომელსაც გამოიყენებს რეგისტრაციის პროცესში საჭირო ღონისძიებებისთვის.

- ოფისი განლაგებული უნდა იყოს მოსახლეობისთვის იოლად მისადგომ ადგილას და მდებარეობდეს საზოგადოებრივ უწყებებთან (როგორცაა ადმინისტრაციული შენობები, სკოლა და სხვა) ახლოს;
- ოფისი უნდა იყოს ავეჯით გაწყობილი, აღჭურვილი და მზად ვიზიტორების მისაღებად;
- ოფისის სამუშაო საათები მოსახერხებელი უნდა იყოს დაინტერესებული პირებისთვის;
- შესაძლებელი უნდა იყოს ოფისთან ტელეფონით ან ელფოსტით დაკავშირება.

### 14.3. სამუშაო გრაფიკი

საველე სამუშაოების დაწყებამდე კონტრაქტორმა უნდა წარმოადგინოს გრაფიკი, საპილოტო არეალის კონკრეტულ ფართობებზე სამუშაოს ჩატარების თარიღების მითითებით. ამგვარად, დაინტერესებული პირები მზად იქნებიან მიაწოდონ კონტრაქტორს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობას მიიღებენ დემარკაციის პროცესში.

## საზოგადოების ინფორმირებულობა

---

საპილოტო პროექტის მიმდინარეობის განმავლობაში, საზოგადოებრივი ცნობიერების ამაღლების წარმატებული კამპანიის წარმოების მიზნით, სააგენტომ და GIZ-მა, USAID-ის G4G პროექტის დამხრებით შეიმუშავეს კომუნიკაციის სტრატეგია და სამოქმედო გეგმა, რომელიც იქნება სამიზნე აუდიტორიასთან და დაინტერესებულ მხარეებთან კომუნიკაციის საფუძველი (იხ. 1-ლი დანართი).

კომუნიკაციის სტრატეგიის ზოგადი მიზანია საპილოტო პროექტის ამოცანების მოქალაქეებისთვის, მუნიციპალიტეტებისთვის, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისთვის უკეთ განმარტება და დაინტერესებული პირების წახალისება საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო განაცხადის შესატანად.

ამ მიმართულებით ძირითადი საქმიანობა მოიცავს ადგილობრივი ოფისების ვიზუალური სიმბოლოების შემუშავებას, საინფორმაციო მასალების გავრცელებას, შეხვედრების ორგანიზებას, ინტერნეტკომუნიკაციის ორგანიზებას, პოპულარიზაციას და საინფორმაციო კამპანიის განხორციელებას, ფილმების გადაღებას და პრეზენტაციებს.

ყველა შესაბამისი მასალა ხელმისაწვდომი უნდა იყოს იმ ენებზე, რომლებზეც საუბრობს ადგილობრივი მოსახლეობა.

მოსახლეობის ინფორმირებულობის დონის ამაღლების კამპანიაში გათვალისწინებული უნდა იყოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც სტიმულს მისცემს ქალებს დაარეგისტრირონ თავიანთი ქონება. ეს ღონისძიებები მოიცავს გენდერული საკითხებისადმი მიძღვნილ სპეციალურ შეხვედრებს ქალებთან მიწის რეგისტრაციის წინ და საჯარო საინფორმაციო შეხვედრების ორგანიზებას ისეთ დროს და ადგილას, რომელიც მოსახერხებელი იქნება პირებისთვის, რომლებსაც სხვადასხვა ოჯახური ვალდებულებები გააჩნიათ.

## 15. საზოგადოების ცნობიერების ამაღლების კამპანიის მოსამზადებელი სამუშაოები

კომუნიკაციის სტრატეგიის საფუძველზე, პროექტის ძირითადმა გუნდმა და საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახურმა უნდა მოამზადონ საზოგადოების ცნობიერების ამაღლების კამპანია, რომელსაც შემდეგი კონკრეტული მიზნები ექნება:

- რეგისტრაციის საჭიროების და სარგებლის შესახებ ინფორმირება;
- ყველა დაინტერესებული მხარის, მათ შორის მოსახლეობის, ფუნქციების და მოვალეობების შესახებ ინფორმირება;
- კონტრაქტორის საქმიანობის შესახებ ინფორმირება;
- განსაკუთრებული ყურადღების დათმობა ქალებისთვის, მოსახლეობის დაუცველი ფენებისთვის, ეთნიკური უმცირესობებისთვის და შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებისთვის.

საპილოტო ფართობის მოსახლეობასთან და სხვა მონაწილე მხარეებთან კომუნიკაცია, ასევე ინფორმაციის და ვიზუალური მასალების მომზადება და ბეჭდვა უნდა დაიწყოს საამზომველო კომპანიის (იხ. მე-10 თავი) შესარჩევი ტენდერის გამოცხადების შემდეგ.

საველე სამუშაოების დაწყებამდე, სულ მცირე, 15 დღით ადრე საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახურმა უნდა:

- განათავსოს საინფორმაციო სტენდები და პოსტერები/ბანერები საპილოტო არეალზე;
- პროექტის ძირითადი გუნდს და კონტრაქტორის მიაწოდოს სარეკლამო ფურცლები და ბროშურები მოსახლეობისთვის დასარიგებლად;
- მოამზადოს და აამოქმედოს ვებგვერდი და ინტერნეტკომუნიკაციის საშუალებები;
- შექმნას Facebook-ის გვერდი, განათავსოს ინფორმაცია Wikipedia-ში და შექმნას არხი YouTube-ზე.

## 16. დანტერესებული პირების რეგისტრაციის პროცესში ჩართვისთვის მისაღები ზომები

საზოგადოების ცნობიერების ამაღლების კამპანიის ფარგლებში სააგენტომ თავის ვებგვერდზე, მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე<sup>24</sup> და საპილოტო არეალის თვალსაჩინო ადგილებში<sup>25</sup>

- უნდა განათავსოს განცხადებები ადმინისტრაციული პროცედურების შესახებ, რომელიც მოიცავს ინფორმაციას დაინტერესებული პირების, მიწის ნაკვეთების მდებარეობის, რეგისტრაციის დაწყება-დასრულების თარიღების შესახებ;
- საველე სამუშაოების დაწყებამდე, სულ მცირე, 15 დღით ადრე უნდა გამოაქვეყნოს შეტყობინება მომავალი საკადასტრო აზომვის შესახებ.

## 17. შეხვედრა საპილოტო არეალის მოსახლეობასთან

საპილოტო ფართობის მოსახლეობასთან საველე სამუშაოების დაწყებამდე შეხვედრა ინფორმირებულობის დონის ამაღლების კამპანიის მნიშვნელოვანი ნაწილია.

შეხვედრას ორგანიზებას უწევს საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი. მოწვევა შეხვედრამდე, სულ მცირე, 7 დღით ადრე უნდა გამოაქვეყნდეს და მასში მითითებული უნდა იყოს შეხვედრის თარიღი, ადგილი, დრო და დღის წესრიგი. ეს ინფორმაცია უნდა განთავსდეს საზოგადოებრივ ადგილებში, დაიბეჭდოს ბუკლეტებში, რომლებიც დაურიგდება მოსახლეობას, განთავსდეს ინტერნეტში, დაიბეჭდოს ადგილობრივ გაზეთებში და გადაცემულ იქნეს რადიოთი და ტელევიზიით.

შეხვედრას გაუძღვება საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის მენეჯერი და მას დაესწრებიან მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლები და კონტრაქტორი.

შეხვედრაზე მოსახლეობას წარედგინება შემდეგი ინფორმაცია:

- პროექტის მნიშვნელობა;

<sup>24</sup>საჭიროებისამებრ

<sup>25</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის მე-20 მუხლი

- რეგისტრაციის სარგებელი, კერძოდ საკუთრების დაკანონება, უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების შესაძლებლობა, ინფორმაცია გადასახადების შესახებ რომლებსაც მოსახლეობა არ გადაიხდის სისტემური რეგისტრაციის პროექტის ფარგლებში<sup>26</sup>;
- სააგენტოს, საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის და კონტრაქტორების ვალდებულებები;
- საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის და კონტრაქტორის ოფისის მდებარეობა;
- კონტრაქტორის დეტალური სამუშაო გეგმა;
- რეგისტრაციის პროცესში მოსახლეობის მოვალეობები, მათ ქონებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის მომზადება და წარდგენა, პრეტენზიების წარდგენა, საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდთან თანამშრომლობა, კონტრაქტორთან თანამშრომლობა დემარკაციის და აზომვების პროცესში, რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ზეპირი ინფორმაციის, დოკუმენტების ან/და მტკიცებულებების წარდგენა, საკადასტრო ამზომველების მითითებების შესაბამისად;
- ის პირები/ორგანოები, რომლებსაც მოსახლეობას შეუძლია წარუდგინოს კითხვები, კომენტარები და საჩივრები, მათი წარდგენის ფორმა და საშუალებები, ინფორმაციის და საჩივრების წარდგენის შემდეგ მოსალოდნელი საპასუხო ღონისძიებები.

იმ საპილოტოარეალში, სადაც უმცირესობები ცხოვრობენ, ამ ჯგუფების თითო წარმომადგენელი მაინც უნდა იქნეს შეხვედრაზე მიწვეული.

## 18. რეგიონული ფასილიტატორის მონაწილეობა

საინფორმაციო კამპანიის მხარდასაჭერად რეგიონული ფასილიტატორი (იხ. პარაგრაფი 2.9) მთელი პროექტის პერიოდში ასრულებს საინფორმაციო და საკონსულტაციო საქმიანობას. საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახურთან ერთად, ის ორგანიზებას უწევს შესაბამის ღონისძიებებს საპილოტო არეალში და მოქალაქეებს აწვდის ინფორმაციას რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნორმატიული აქტების შესახებ.

<sup>26</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის მე-14 მუხლი

## 19. კონტრაქტორის მონაწილეობა

საინფორმაციო კამპანიის მხარდასაჭერად კონტრაქტორმა უნდა შეასრულოს შემდეგი საქმიანობა:

- მონაწილეობა მიიღოს საპილოტო არეალის მოსახლეობასთან საველე სამუშაოების დაწყების წინ გასამართ შეხვედრაში (იხ. მე-17 თავი).
- გაავრცელოს რეგისტრაციის პროცესის, გრაფიკის, საჯარო გაცნობის და სხვა საკითხების შესახებ ინფორმაციის შემცველი სარეკლამო ფურცლები და პოსტერები.

## ტექნიკური საველე სამუშაოები

---

### 20. მეთოდოლოგია და სამუშაოების აღწერა

ტექნიკური საველე სამუშაოები მოიცავს კერძო პირების, საქართველოს მთავრობის და ადგილობრივი მუნიპალიტეტის მიწის ნაკვეთების, მათზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების აზომვას და დოკუმენტაციის შეგროვებას საჯარო რეესტრში ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციისთვის, თუ ეს ნაკვეთები

- არ არის რეგისტრირებული;
- რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით;
- არსებობს სხვაობა ფაქტობრივ საკუთრებასა და უფლებისდამდეგენ დოკუმენტებს შორის;
- ნაკვეთების მდებარეობა არასწორად არის განსაზღვრული;
- აქვთ გეომეტრიული პრობლემები, მაგალითად, საზღვრების ურთიერთგადაფარვა და სხვა.

პრიორიტეტი ენიჭება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციას.

კონტრაქტორმა უნდა მოამზადოს მონაცემები, რომლებიც მისცემს სააგენტოს საშუალებას:

- დაადგინოს საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობა მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივ მდებარეობასთან;
- უზრუნველყოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობა;
- უზრუნველყოს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების შესაბამისობა მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან და შეიტანოს შესაბამისი ცვლილებები საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული პროცედურების შესაბამისად.

## 21. მონაცემების ანალიზი და საველე სამუშაოების მომზადება

კონტრაქტორმა საკადასტრო აზომვა უნდა ჩაატაროს უფლებისდამდგენი დოკუმენტების (თუ ხელმისაწვდომია) ანალიზის საფუძველზე, კანონმდებლობით განსაზღვრული პროცედურების მიხედვით.

მომზადება იწყება რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების შეჯერებით ორთოფოტოებთან. ამ მიზნისთვის გამოიყენება უპილოტო საფრენი აპარატით (დრონით) 2016 წელს გადაღებული 10სმ GSD რეზოლუციის ორთოფოტოები.<sup>27</sup>

გამოსახულების ვიზუალური შემოწმებისას გამოვლინდება ნაკვეთების და შენობების არასწორად განსაზღვრული მდებარეობა რაც დაექვემდებარება განმეორებით აზომვას. ამ მეთოდით შესაძლებელია გამოვლინდეს ფაქტობრივ საკუთრებასა და საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტებს შორის არსებული სერიოზული შეუსაბამობები.

დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული ობიექტების იდენტიფიცირება ხდება სარეგისტრაციო მონაცემთა ბაზის და საკადასტრო მონაცემთა ბაზის შეჯერების საშუალებით.

გეომეტრიული პრობლემების მქონე ნაკვეთები გამოვლინდება არსებულ უბნებში ახალი ნაკვეთების ჩასმის შემდეგ.

<sup>27</sup>ამჟამად სააგენტო კონტრაქტორს აწვდის ორთოფოტოების ორ წყებას: 2000 წლის 20სმ GSD-ის ორთოფოტოებს და 2016 წლის დრონით გადაღებულ 10სმ GSD-ის ორთოფოტოებს. ჰორიზონტალური პოზიციონირების სიზუსტე 95%-იანი ცდომილება პირველი ტიპის ორთოფოტოებისთვის შეადგენს 70სმ-ს და მეორე ტიპისთვის - 35სმ-ს.

ხშირ შემთხვევაში ანალიზი და საველე სამუშაოები დიდ დროს მოითხოვს, შესაბამისად, უმჯობესია ველზე გასვლა და ყველაფრის აზომვა.

## 22. მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის პროცედურები<sup>28</sup>

თუ საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტებით (იხ. მე-11 თავი) მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის სარწმუნოდ დადგენა შეუძლებელია, მდებარეობა უნდა მიუთითოს მიწის მესაკუთრემ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირმა ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელმა.

- 1) <sup>29</sup>საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვარი და კონფიგურაცია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) ადასტურებენ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირები;
- 2) მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც განსაზღვრულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით ან/და რომელიც არ არის ასახული საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე, დგინდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;
- 3) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადასტურებაზე უარის თქმის ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ადგილსამყოფლის შესახებ ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას ადგენს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შეფასებისა და შეჯერების საფუძველზე, სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელმა უნდა მოამზადოს და ხელი მოაწეროს ანგარიშს, სადაც აღინიშნება ამგვარი მიწის ნაკვეთი და

<sup>28</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის მე-15 მუხლი

<sup>29</sup>მარჯვენა ფრჩხილით აღნიშვნა გამოიყენება მითითებულ დოკუმენტში პარაგრაფების ორიგინალური წყობის შესანარჩუნებლად

მისი მფლობელის დადგენის მიზნით მიღებული ზომები. ეს ანგარიში შეტანილ უნდა იქნეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფაილსა და არქივში;

- 4) მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შესაძლებელია როგორც ცალკეული მიწის ნაკვეთების, ისე სარეგისტრაციო ბლოკში შემავალი მიწის ნაკვეთების ან მათი ნაწილის ფაქტობრივი მდებარეობის ერთობლივად დადგენა.

## 23. აზომვითი სამუშაოების პროცედურები და სტანდარტები

საკადასტრო აზომვა უნდა ეფუძნებოდეს მიწის ნაკვეთისაზომებს და ორთოფოტოებს. ორთოფოტოები გამოყენებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ორიენტაციისთვის, საველე სამუშაოების მომზადებისთვის, მიახლოებითი პოზიციური კონტროლისთვის, საველე ნახაზების მომზადებისთვის და მონაცემების გასაჯაროებისთვის.

სამუშაოები უნდა შესრულდეს „მიწის რეგისტრაციის საპილოტო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო საველე/აზომვითი სამუშაოების ტექნიკური სპეციფიკაციების“<sup>30</sup> შესაბამისად (მე-2 დანართი).

ეს სამუშაოები მოიცავს შემდეგ საქმიანობას:

- 23.1. სარეგისტრაციო ბლოკების განსაზღვრა, თუ ისინი არ არის დადგენილი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;
- 23.2. ლოკალური საკონტროლო წერტილების დადგენა ტაქეომეტრის ან სხვა ოპტიკური ინსტრუმენტების საშუალებით, მათ შორის :
- პუნქტების დადგენა;
  - კოორდინატების დადგენა გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემის (GNSS) ტექნოლოგიების ან ადგილობრივი სადგურების გამოყენებით;

<sup>30</sup>შემდგომში „საპილოტო პროექტის ტექნიკური სპეციფიკაციები“

23.3. საზღვრების (რომლებიც არ არის გამოყოფილი მყარი მიჯნით: ღობეებით, ქვებით და ა.შ.) დემარკაცია. მიწის ნაკვეთის შესახებ საკადასტრო მონაცემების შეგროვება ხდება ფაქტობრივი საკუთრების საზღვრის მიხედვით, რომელსაც ადასტურებენ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები/მოსარგებლები. სადავო საზღვრების შემთხვევაში უნდა მომზადდეს ოქმი და აიზომოს ყველა მოდავე მხარის მიერ მითითებული საზღვრები;

23.4. ინსტრუმენტული აზომვა  $\pm 15$  სმ ჰორიზონტალური პოზიციონირების (მიბმის) სიზუსტით:

- მიწის ნაკვეთის საზღვრისთვის;
- შენობების განაშენიანების ფართობისთვის;
- ცალკე უფლების ობიექტებისთვის;
- ობიექტებისთვის, რომლებიც საჭიროა სერვიტუტების და სხვა სამართლებრივი შეზღუდვების აღსანიშნად;
- სამართლებრივი შეზღუდვის ან/დაან/და დატვირთვის საზღვრისთვის;
- ხაზობრივი ნაგებობებისთვის, როგორცაა საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი, რომლებზეც არსებობს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გრძივ მეტრზე და გაიცემა მშენებლობის ნებართვა;
- წერტილოვანი ობიექტებისთვის;
- ნაკვეთის (სარეგისტრაციო ბლოკის) მეზობლად მდებარე ტოპოგრაფიული ობიექტებისთვის (გზა, ბუჩქნარი, ტყე, წყლით დაფარული ტერიტორიები);

23.5. აზომვის მონაცემთა დამუშავება და კოორდინატების გაანგარიშება WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში;

23.6. კოორდინატების (დაკავშირებული კოდების, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადაყვანა გეოგრაფიულ საინფორმაციო სისტემაში (GIS) და პოლიგონური ფენების და ატრიბუტული ცხრილების აგება;

- 23.7. მიღებული სივრცითი მონაცემების ტოპოლოგიური შემოწმება;
- 23.8. საკადასტრო ნახაზების ნაბეჭდი და ელექტრონული ასლების მომზადება 23.4 პარაგრაფში ჩამოთვლილი პარამეტრების და ბლოკის საზღვრის ჩვენებით;
- 23.9. სივრცითი მონაცემების, რუკების და ანგარიშების ატვირთვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონულ სისტემაში და დოკუმენტების ნაბეჭდი ასლების ყოველკვირეულად მიწოდება საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის რეგიონული ფასილიტატორებისთვის (იხ. პარაგრაფი 2.9).

## 24. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის საჭირო მონაცემების და დოკუმენტაციის შეგროვება

საველე სამუშაოების განმავლობაში კონტრაქტორი ვალდებულია:

- 24.1. შეაგროვოს მონაცემები სააგენტოს მიერ მიწოდებული საველე ფორმებისთვის;
- 24.2. შეაგროვოს განაცხადები საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის;
- 24.3. გადაიღოს პირადობის მოწმობების ასლები (თუ ხელმისაწვდომია) განაცხადებაზე დართვის მიზნით;
- 24.4. შეაგროვოს დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი ორიგინალი დოკუმენტაცია და უზრუნველყოს მათი უსაფრთხოება;
- 24.5. მოამზადოს შეხვედრის ოქმი სადავო საზღვრების დადგენის მიზნით ;
- 24.6. აღწეროს ყველა მიღებული ან მომზადებული დოკუმენტი.

კონტრაქტორი უნდა ეცადოს, რომ საველე ფორმებისთვის მონაცემების შეგროვებას დაესწრონ არა მარტო მამაკაცები, არამედ მათი მეუღლეებიც.

არაქართულენოვანმა მცხოვრებლებმა ქართულად მოსაუბრე პირს უნდა მიანიჭონ მინდობილობა, რომ მათი სახელით შეავსოს საველე ფორმები.

ოფისის სამუშაო მოიცავს შემდეგ საქმიანობას:

24.7. იურიდიული დოკუმენტაციის შექცერება;

24.8. თითოეული შემთხვევისთვის სამართლებრივი ღონისძიებების განსაზღვრა და შემდეგი ასპექტების შემოწმება:

- არის თუ არა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი ძალაში მყოფი და სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მონაცემთა ბაზაში დაცული მონაცემების შესაბამისი;
- არის თუ არა შეგროვებული განაცხადები და საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები სრული და სამართლებრივად გამართული; საჭიროებისამებრ, მომსახურების პროვაიდერმა უნდა ურჩიოს დაინტერესებულ პირებს დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა, მაგალითად, თუ საკომლო ჩანაწერები ან/და მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები შეიცავს მონაცემებს დაინტერესებულ პირის შესახებ;
- შეიცავს თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო მონაცემთა ბაზა მონაცემებს ქონების სხვა პირზე რეგისტრაციის შესახებ;
- შეიცავს თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემთა ბაზა მონაცემებს ქონების სხვა პირისთვის მიკუთვნების შესახებ;

24.9. ინფორმაციის მოძიებას გირავნობის, იპოთეკის, ყადაღის, საგადასახადო გირავნობის, მოვალეთა რეესტრში განთავსების შესახებ;

24.10. განაცხადების და დოკუმენტების ატვირთვას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერნეტტექნოლოგიებზე დაფუძნებული პროგრამული უზრუნველყოფის საშუალებით და ნაბეჭდი ასლების და ორიგინალი დოკუმენტების ყოველკვირეულად მიწოდებას საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის რეგიონული ფასილიტატორებისთვის (იხ. პარაგრაფი 2.9). თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/ოფიციალური პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და სახელმწიფო ორგანოს მიერ, განაცხადი წარდგენილ უნდა იქნეს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის სახელით;

24.11. განაცხადების მომზადებას და ატვირთვას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ინტერნეტტექნოლოგიებზე დაფუძნებული პროგრამული უზრუნველყოფის საშუალებით საკუთრების უფლების აღიარების ადგილობრივი კომისიისთვის წარსადგენად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გასაჯაროების შემდეგ.

## 25. დაინტერესებული პირების იურიდიული დახმარება

საველე სამუშაოების დროს და მთელი პროცესის განმავლობაში რეგიონული ფასილიტატორი, პროექტის ძირითად გუნდთან ერთად, იურიდიულ საკითხებში კონსულტაციას გაუწევს დაინტერესებულ პირებს, განუმარტავს მათ პროცესის არსს, აუხსნის, რა დოკუმენტაციაა საჭირო და როგორ შეიძლება მათი მოპოვება, ასევე გაუწევს იურიდიულ დახმარებას ისეთ პროცედურებში, როგორცაა მედიაცია, აზომვის შედეგების გადამოწმება და სხვადასხვა იურიდიული პროცედურები.

## 26. კონტრაქტორის მიერ წარსადგენი მასალები

კონტრაქტორმა პროექტის ძირითად გუნდს მონაცემები უნდა წარუდგინოს ოთხ ეტაპად: საველე სამუშაოების დროს, გასაჯაროების წინ, შედეგების გადამოწმებისას და საბოლოო წარდგენისას. კონტრაქტორს უნდა ჰქონდეს უფლება, ისარგებლოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერნეტტექნოლოგიებზე დაფუძნებული პროგრამული უზრუნველყოფით აპლიკაციების, დოკუმენტების და ანგარიშების ასატვირთად და ვებბმულით რუკების ასატვირთად.

### 26.1. საველე სამუშაოების დროს წარმოდგენილი მონაცემები

საველე სამუშაოების დაწყების შემდეგ კონტრაქტორმა ყოველ კვირას უნდა წარმოადგინოს მონაცემები და დოკუმენტაცია. თითოეულ ჯერზე წარმოდგენილი ინფორმაცია უნდა მოიცავდეს შემდეგს:

26.1.1. ლოკალური საკონტროლო წერტილების დადგენის ანგარიშს (ამგვარი წერტილები შეიძლება დადგინდეს ტაქეომეტრის ან სხვა ოპტიკური ინსტრუმენტების საშუალებით, იხ. 23.2), მათ შორის:

- სამუშაოების მოკლე აღწერა PDF ფაილის ფორმატში;
- ფართობის აღწერა, ხელმოწერილი კონტრაქტორის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ, დასკანირებული ნაბეჭდი ასლის და PDF ფაილის ფორმატში;
- საწყისიაზომვა ASCII ფორმატში ტაქეომეტრისთვის ან დაუმუშავებელ ფორმატში გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემისთვის (GNSS);
- მონაცემთა დამუშავების ჩამონათვალი დამუშავებისშემდგომი მონაცემებისთვის.

26.1.2. ინსტრუმენტული კვლევის ანგარიში, მათ შორის:

- სამუშაოთა მოკლე აღწერა PDF ფორმატში;
- აზომილი წერტილების კოორდინატებ, ხელმოწერილი კონტრაქტორის წარმომადგენლის მიერ, წარმოდგენილი ნაბეჭდი ასლისა და სკანირებული ვერსიის სახით PDF ფორმატში;
- საწყისიაზომვა ASCII ფორმატში ტაქეომეტრისთვის ან დაუმუშავებელ ფორმატში გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემისთვის (GNSS);
- მონაცემთა დამუშავების ჩამონათვალი დამუშავებისშემდგომი მონაცემებისთვის;
- საველე ნახაზების სკანირებულ ვერსია PDF ფორმატში.

26.1.3. ყველა აზომილი ლოკალური საკონტროლო და საზღვრის წერტილი XLSX ფორმატში.

26.1.4. შეგროვებული, მომზადებული და შედგენილი დოკუმენტაცია თითოეული მიწის ნაკვეთისთვის/ნაგებობისთვის, შემდეგი დოკუმენტების ჩათვლით:

- განაცხადი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, ხელმოწერილი დაინტერესებული პირის მიერ და სკანირებული PDF ფორმატში;
- საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითნახაზი, რომელიც შედგება გრაფიკული ნაწილისგან და საველე ფორმისგან, ხელმოწერილი დაინტერესებული პირის და ამზომველის მიერ, ხელმოწერილი და ბეჭდით დამოწმებული კონტრაქტორის მიერ;
- მესაკუთრის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის წარმოდგენილი დოკუმენტების ასლები PDF ფორმატში;
- თანმხლები დოკუმენტაცია (მისი არსებობის შემთხვევაში), როგორცაა სადავო საზღვრების აღმოჩენის ოქმი, მედიაციის ხელშეკრულება, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სათანადოდ ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული, დასკანირებული PDF ფორმატში;
- განაცხადი მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისადმი გასაჯაროების შემდეგ, თუ მიწის ნაკვეთი თვითნებურად არის დაკავებული;
- მიწის ნაკვეთის საზღვრის და მასზე მდებარე ნაგებობების ფოტოსურათები JPG ფორმატში;
- დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი (თუ ხელმისაწვდომია), სკანირებული PDF ფორმატში.

26.1.5. საპილოტო არეალის განცხადების წარდგენის მომენტისთვის დღისთვის განახლებული აზომვითნახაზი SHP ფაილის ფორმატში წინასწარ განსაზღვრული ატრიბუტებით.

## 26.2. საჯაროდ გაცნობამდე წარმოდგენილი მონაცემები

საჯაროდ გაცნობამდე წარმოდგენილი მონაცემები მოიცავს შემდეგს:

26.2.1. საკადასტრო აგეგმვის საფუძველზე მომზადებულ საკადასტრო რუკებს, რომლებზედაც დატანილია მონაცემები მიწათმფლობელის/საკუთრების რეგისტრაციის უფლების მქონე პირის და მიწათმოსარგებლის შესახებ, მათ შორის:

- საპილოტო პროექტის ფართობის სათანადო მასშტაბის რუკის ნაბეჭდასლს კედელზე ჩამოსაკიდებლად, სარეგისტრაციო

ბლოკების დადგენის მიზნით. ის უნდა მოიცავდეს ორთოგოტოებს რეგისტრირებული ბლოკების საზღვრების დატანით;

- თითოეული სარეგისტრაციო ბლოკისთვის 1:1000–1:2000მასშტაბის აზომვითი ნახაზის ნაბეჭდასლს მაგიდაზე გამოყენებისთვის. ის უნდა მოიცავდეს ორთოგოტოებს 23.4 პარაგრაფში ჩამოთვლილი ობიექტების დატანით. ძველი საზღვრები შავი ფერით იქნება ნაჩვენები, ხოლო ახალი - ყვითლად;

26.2.2. თითოეულ სარეგისტრაციო ბლოკში მიწათმფლობელთა სიას ქალაქის ვერსიის და XLSX ფაილის ფორმატში;

26.2.3. თითოეული სარეგისტრაციო ბლოკის საკადასტრო აგეგმვის/აზომვის დაწყება-დასრულების თარიღებს PDF ფორმატში;

26.2.4. გასაჯაროებისთვის მომზადებულმონაცემებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდსა(www. npr.gov.ge) და მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში) გამოსაქვეყნებლად.

## 26.3. აზომვის შედეგების გადამოწმებისას წარმოდგენილი მონაცემები

კონტრაქტორმა უნდა წარმოადგინოს პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ აზომვის შედეგების დასამოწმებლად მოთხოვნილი მთელი მონაცემები.

## 26.4. მონაცემების საბოლოო წარმოდგენა

საბოლოო მონაცემები წარმოდგენილ უნდა იქნეს აგეგმვის შედეგების გადამოწმების დასრულებიდან (26.3 პარაგრაფი) არაუგვიანეს 5 კალენდარული დღის ვადაში და უნდა მოიცავდეს შემდეგს:

26.4.1. 26.1 და **Error! Reference source not found.** პუნქტებში ჩამოთვლილი მონაცემების ელექტრონულ ვერსიებს, შედეგების გადამოწმებისას (პუნქტი 26.3) განსაზღვრული დამატებების და შესწორებების ჩათვლით;

26.4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის საბოლოო ანგარიშის ნაბეჭდი ასლის და PDF ფორმატის ფაილის წარმოდგენას. ეს ანგარიში უნდა მოიცავდეს შემდეგს:

- რეგისტრაციის მთლიანი პროცესის აღწერას;
- კონტრაქტორის მიერ მონაცემების ხარისხის კონტროლის დეტალურ ანგარიშს;
- რეგისტრაციის შედეგების სტატისტიკურ მონაცემებს;
- სისტემური რეგისტრაციის პროცესში შეცვლილი მონაცემების რეზიუმეს, რომელიც, სულ მცირე, უნდა შეიცავდესმიწის ნაკვეთის ნომერს, მფლობელის/მოსარგებლის სახელს, შესრულებულ სამუშაოს, მიღებული დოკუმენტების ტიპს და ნომერს;
- ანალიზის ნაწილს, რომელშიც აღწერილი იქნება, რა იქნა მიღწეული, რა არ იქნა მიღწეული, რა არის ამის მიზეზები და რა რეკომენდაციები იქნა შემუშავებული.

## 26.5. ელექტრონული ფაილების დასახელებები

მომზადებული და შეგროვებული დოკუმენტაცია უნდა განთავსდეს ფაილებში, შემდეგი პირობითი დასახელებებით:

ცხრილი 3. ფაილების პირობითი დასახელებები

დოკუმენტი	ტიპი	ფაილის სახელი	საქალაქი (ფოლდერი)
		მანგლისი	84.18
ლოკალური საკონტროლო წერტილების დადგენის ანგარიში (26.1.1)	PDF	rp.84.18.005_151116.pdf	ანგარიშები
ინსტრუმენტული კვლევის ანგარიში (Error! Reference source not found.)	PDF	rs.84.18.005_151116.pdf	ანგარიშები
აზომვის შედეგების დამოწმების ანგარიში (Error! Reference source not found.-ე თავი)	PDF	rv.84.18.005_151116.pdf	გადამოწმება
ყველა აზომილი ლოკალური საკონტროლო და სასაზღვრო წერტილების ჩამონათვალი (Error! Reference source not found.)	XLSX	lp.84.18.005_151116.xlsx	ანგარიშები
რეგისტრაციის დოკუმენტები, მათ	PDF	dr.84.18.NNNNNNN.pdf	დოკუმენტები

შორის: განაცხადი (27) თითოეული ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ( <b>Error! Reference source not found.</b> ) შეგროვებული დოკუმენტები (26.1.3) და სხვა			
საპილოტო პროექტის ფართობის რუკა ( <b>Error! Reference source not found.</b> )	PDF	mp.84.18_151116.shp	გეგმები
სარეგისტრაციო ბლოკის აზომვითი ნახაზი (0)	PDF	sp.84.18.005.pdf	გეგმები
საპილოტო ფართობის აზომვითი ნახაზი (26.1.5)	SHP	sp.84.18_151116.shp sp.84.18_151116.shx sp.84.18_151116.dbf sp.84.18_151116.prj	გეგმები
მიწათმფლობელთა ჩამონათვალი ( <b>Error! Reference source not found.</b> )	XLSX	lo.84.18.005.xlsx	დოკუმენტები
საკადასტრო აზომვითი სამუშაოების დაწყების და დასრულების თარიღები ( <b>Error! Reference source not found.</b> )	PDF	dc.84.18.005.xls	სხვა
რეესტრი	DOCX	rb.84.18.005.docx	დოკუმენტები
<p>სადაც:</p> <p>dc, dr, lo, lp, mp, rp, rs, rv, sp, rb      აღნიშნავს დოკუმენტის ტიპს</p> <p>84      ზონის ნომერს</p> <p>18      სექტორის ნომერს</p> <p>005      სარეგისტრაციო ბლოკის ნომერს</p> <p>NNNNNNN      განაცხადის ნომერს</p> <p>151116      დოკუმენტის თარიღს DDMMYY ფორმატით (DD-დღე, MM-თვე, YY-წელი)</p>			

## დოკუმენტაციის განხილვა

## 27. პროცედურები და ანალიზი პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ

ხარისხის კონტროლის გავლის შემდეგ პროექტის ძირითადი გუნდი განიხილავს კონტრაქტორის მიერ ატვირთულ სარეგისტრაციო დოკუმენტებს, შემდეგი ასპექტების შესამოწმებლად:

- არის თუ არა განაცხადი და საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები სრული და იურიდიულად გამართული;
- არის თუ არა დაინტერესებული პირის შესახებ მონაცემები საკომლო წიგნიდან ამონაწერში ან/და დაინტერესებული პირი შეყვანილია თუ არა მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში;
- შეიცავს თუ არა სააგენტოს სარეგისტრაციო მონაცემთა ბაზამონაცემებს ქონების სხვა პირზე რეგისტრაციის შესახებ;
- შეიცავს თუ არა სააგენტოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემთა ბაზა მონაცემებს, რომ ქონება სხვა პირზე იქნა გაცემული;
- დადასტურებულია თუ არა დაინტერესებული პირის იდენტურობა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მიერ.

პროექტის ძირითადი გუნდმა ასევე უნდა

- დაადასტუროს, რომ ყველა შემთხვევაში იურიდიული ქმედებები სათანადოდ დასაბუთებულია და დოკუმენტირებულია კონტრაქტორის მიერ;
- გასცეს ინსტრუქციები დამატებითი დოკუმენტაციის შესახებ.

განხილვის საფუძველზე, პროექტის ძირითადი გუნდი გასცემს რეკომენდაციას დამტკიცების ან უარყოფის შესახებ. უარყოფის შემთხვევაში დოკუმენტაცია დაბრუნებული იქნება შესასწორებლად და პროექტის ძირითადი გუნდი დაუწესებს კონტრაქტორს საბოლოო ვადას პრობლემის გასასწორებლად.

## 28. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნები

### 28.1. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირისგანცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

#### 28.1.1. სარეგისტრაციო დოკუმენტების ლეგალიზების საფუძვლები

სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პარაგრაფის<sup>31</sup> შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო დოკუმენტების ლეგალიზების საფუძვლებია:

- ა) <sup>32</sup>მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი;
- ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს;
- გ) მეზღვების ამხანაგობის მიერ გაცემული მეზღვის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მეზღვების დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მეზღვების ამხანაგობის ბეჭედი;
- დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ;
- ე) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992

<sup>31</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონი.

<sup>32</sup>ეს ნუმერაცია გამოყენებულია სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის პარაგრაფების ორიგინალური თანამიმდევრობის შენარჩუნების მიზნით.

წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე – თუ არ დგინდება სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) მიწების განაწილების სიის დამტკიცების ფაქტი.

ა) - ე) პუნქტებში მითითებული დოკუმენტები გამოცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/ოფიციალური პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და სახელმწიფო ორგანოს მიერ. შესაბამისად, განაცხადი წარმოდგენილ უნდა იქნეს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ<sup>33</sup>, რაც არგამორიცხავს დაინტერესებული პირის უფლებას, თავად მოითხოვოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

### 28.1.2. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი

28.1.3 პარაგრაფის დამატებითი პირობებით რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს საკუთრების (სარგებლობის) უფლების დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტები<sup>34</sup>:

- ა) 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება;
- ბ) საკომლო წიგნიდან ამონაწერი;
- გ) მეზალის წიგნაკი;
- დ) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე;
- ე) ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია);
- ვ) „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა;

<sup>33</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის მე-3 მუხლის მე-3 პარაგრაფი

<sup>34</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-3 მუხლის პარაგრაფი 1(ბ)

ზ) სასამართლო აქტი.

ა) - ზ) პუნქტებში მითითებული დოკუმენტების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადს წარმოადგენს დაინტერესებული პირი.

### **28.1.3. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის დამატებითი პირობები**

1. კომლის წევრის (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი - მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედების დროისათვის არსებული პერიოდისა (2007 წლის 20 სექტემბერი).
2. უძრავ ნივთზე კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და აღინიშნება მათი საერთო საკუთრების შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ სააგენტოს არ წარედგინება კომლის ყველა წევრის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლ(ებ)ი იქნება წარმოდგენილი, ხოლო კომლის დანარჩენი წევრების ნაწილში გაკეთდება მითითება თანამესაკუთრის არსებობის თაობაზე.
3. საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა კომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. ის პირები, რომელთა შესახებ საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მითითებულია კომლიდან გასვლის შესახებ შემდეგი ხასიათის შენიშვნები: „გათხოვდა“ (თუკი მითითებულია საკომლო წიგნის იმ გრაფაში, რომელშიც აღინიშნება კომლიდან მუდმივად წასვლის მიზეზი), „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“ და ა.შ., არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.
4. საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციასა ან „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების (შემდეგში – ბრძანებულება) საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების

ცვლილებაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს საკომლო ჩანაწერებით გათვალისწინებული ერთ-ერთი პირი. თუ საკომლო ჩანაწერში მითითებული კომლის ყველა წევრი გარდაცვლილია, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისა და ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების მოთხოვნის უფლება აქვს კომლის ბოლო გარდაცვლილი წევრის მემკვიდრეს.

5. საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების შემდეგ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საერთო საკუთრების უფლება წარმოეშობათ და, ერთ-ერთი თანამესაკუთრის გარდაცვალების შემთხვევაში, მის წილზე საკუთრების უფლება გადადის მემკვიდრეობით.
6. იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარმოდგენილია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სია, მოთხოვნილია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ან N:327 ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება კომლის წევრთა თანასაკუთრების უფლება. ასეთ დროს რეგისტრაციის მიზნებისთვის გამოიყენება კომლის წევრების შემადგენლობის შესახებ ეროვნულ არქივში დაცული ინფორმაცია, ამ მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.
7. №327 ბრძანებულების საფუძველზე უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად ითვლება, თუ სააღრიცხვო ბარათზე ან/და საკადასტრო რუკაზე დატანილია ბეჭედი ან/და რეგისტრატორის ხელმოწერა.
8. იმ შემთხვევაში, თუ საკომლო წიგნის ჩანაწერების შესაბამისად, მიწის რეფორმის შემდგომ პერიოდში მიწის ნაკვეთის ფართობი მცირდება, ამასთან, არც ეროვნულ არქივში, არც შესაბამის მუნიციპალიტეტსა და არც სააგენტოში არ არის დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ფართობის შემცირების საფუძვლების/მიზეზების შესახებ, რეგისტრაცია ხორციელდება მიწის რეფორმის პერიოდის ბოლო მონაცემების შესაბამისად.
9. იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და დაინტერესებული პირის სახელისა და გვარის იდენტური მონაცემებით სააგენტოში დაცულია N:327 ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას და დაინტერესებულ პირს სთავაზობს, დააზუსტოს მოთხოვნა სააღრიცხვო ბარათის კუთვნილებასთან

დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი დააზუსტებს მოთხოვნას და დაადასტურებს, რომ სააღრიცხვო ბარათში ასახული და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები იდენტურია, რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქციით.

10. თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ ინფორმაცია არ შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დასტურდება მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობით.

## 28.2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი

35

1. საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.
2. თუ უფლებამოსილისახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად.
3. თუ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ შენობა-ნაგებობის ფართობი ან/და კონფიგურაცია შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშეა შეცვლილი, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს არაუმეტეს 10 პროცენტით აღემატება.
4. თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს 10 პროცენტზე მეტით აღემატება, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მთელ ფართობზე

<sup>35</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-12 მუხლი

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ ზედმეტად დაკავებულფართობზე წარდგენილია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლებისდამადასტურებელი დოკუმენტი.

5. ამმუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ზედმეტად დაკავებულ მიწისნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარუდგენლობის შემთხვევაში საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელდოკუმენტში მითითებულ განაშენიანების ფართობზე, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულიდასაშვები ცდომილების გათვალისწინებით.
6. თუ ზედმეტი განაშენიანებული ფართობისთვის არ იქნა წარმოდგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, კონტრაქტორი მოამზადებს და ატვირთავს მონაცემებს, რომელიც საჭიროა სააგენტოს მიერ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის განაცხადის წარსადგენად გასაჯაროების შემდეგ სააგენტოს ინტერნეტზე დაფუძნებული პროგრამული უზრუნველყოფის გამოყენებით. შემდეგ კომისია იმოქმედებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის შესაბამისად (2007 წლის 20 სექტემბერი).

### **28.3. სხვა პირების სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია<sup>36</sup>**

1. საჯარო რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია მართლზომიერ მესაკუთრეს და მოსარგებლეს შორის წერილობითი შეთანხმება, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი, და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.
2. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად.

ამ მუხლით დადგენილ შემთხვევაში დაინტერესებულ პირს შეიძლება წარმოადგენდეს როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, ისე მოსარგებლის უფლებამონაცვლე.<sup>37</sup>

<sup>36</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-8 მუხლი.

## **28.4. თვითნებურად დაკავებული მიწები, რომლებიც ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას**

საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა:

1. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).
2. კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

## **28.5. თვითნებურად დაკავებული მიწები, რომლებიც არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას<sup>38</sup>**

1. საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა:

ა) პირუტყვის გადასარევი ტრასა;

ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად;

<sup>37</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის, მე-7 მუხლის მე-4 პარაგრაფი.

<sup>38</sup>„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლი.

გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას;

დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა;

ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა;

ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები;

ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი;

თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები;

ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები;

კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები;

ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ექვემდებარება პრივატიზებას;

მ) სასაფლაო და პანთეონი;

ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები;

ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

2. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული მაგისტრალური მილსადენების დაცვის III და IV ზონებში თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

3. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

## **28.6. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი<sup>39</sup>**

1. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

2. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

---

<sup>39</sup> „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლი.

3. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

4. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, კომისია დაინტერესებული პირის განცხადებას განიხილავს მისი მიღებიდან 2 თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია 2 თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადა დამატებით გაზარდოს არაუმეტეს 6 თვით.

5. სავარაუდო მემკვიდრეზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შემდეგ სამკვიდრო მოწმობის გაცემის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

6. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. ამგვარი მიწის ნაკვეთი 1 წლის ვადით, პირობითად რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრებად ამ კანონისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად. ამ 1 წლის ვადაში სახელმწიფო ქონების მართვის ორგანოს არა აქვს უფლება განკარგოს ეს ნაკვეთი ან დააწესოს მასზე შეზღუდვები.

თითოეული ამგვარი შემთხვევისთვის პროექტის ძირითადი გუნდი მოამზადებს სპეციალურ ანგარიშს, რომელიც უნდა შეიცავდეს ამ ქონებასთან დაკავშირებულ მთელ დამადასტურებელ დოკუმენტებს და ინფორმაციას.

სააგენტო ანგარიშვალდებულია ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს წინაშე და მიმართავს მას თხოვნით შეწყვიტოს ყველა სამართლებრივი მოქმედება ამ ქონებასთან მიმართებაში საპილოტო პროექტის - მიწის ბაზრის განვითარების კომპონენტის განხორციელების პერიოდში.

7.საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს მის კომპეტენციაში არსებულ საკითხებზე.

## 29. ტიპური პრობლემების მოგვარება

### 29.1. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები

კონტრაქტორმა უნდა დაადგინოს თვითნებურად დაკავებული მიწები. თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწისნაკვეთი,<sup>40</sup> კონტრაქტორი მოამზადებს საჭირო მონაცემებს სააგენტოს მიერ საკუთრების აღიარების უფლების კომისიისთვის წარსადგენად მონაცემთა გასაჯაროების შემდეგ<sup>41</sup>. ამ მიზნით:

1. დაინტერესებული პირის წინასწარი თანხმობით, კონტრაქტორი სააგენტოს სთხოვს დამატებით ინფორმაციას ადმინისტრაციული საჩივრების და მიწათსარგებლობის ტიპის შესახებ.

2. სააგენტოს შუამდგომლობას უნდა ერთვოდეს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია და მართლზომიერი მფლობელობის არარსებობის დადასტურება.

3. კომისიის მომართვის შემთხვევაში, სააგენტო ვალდებულია, 2 სამუშაო დღის ვადაში განსაზღვროს სააგენტოს შესაბამისი სტრუქტურული ქვედანაყოფის/ტერიტორიული ერთეულის თანამშრომელი, რომელიც მოცემულ საქმეზე წარმოადგენს სააგენტოს კომისიის სხდომაზე.

<sup>40</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის მე-8 მუხლი.

<sup>41</sup>პროექტის ძირითად გუნდს ასევე შეუძლია განაცხადის წარდგენა საკუთრების ნუფლების აღიარების კომისიისთვის.

კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. კომისია უფლებამოსილია გადაწყვეტილების მიღებამდე მოუსმინოს შუამდგომლობის ავტორს.<sup>42</sup>

## 29.2. სასაზღვრე მიჯნაზე მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობა <sup>43</sup>

1. მიწის ნაკვეთების სასაზღვრო მიჯნაზე მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვის შედეგად მიღებული ჯამური ფართობი შეესაბამება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართობების ჯამს, მიწის ნაკვეთები მხარეთა თანხმობით რეგისტრირდება ერთ საკადასტრო ერთეულად, თუ არ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ხელის შეშლელი გარემოება. ასეთ შემთხვევაში ამონაწერში აისახება ინფორმაცია მიწის ნაკვეთების სასაზღვრო მიჯნის დაუდგენლობის შესახებ, ხოლო მხარეთა შორის დავას წყვეტს სასამართლო (ან, მხარეთა შეთანხმებით, არბიტრაჟი) საზიარო უფლების გაუქმებისათვის დადგენილი წესით.

2. მიწის ნაკვეთების ერთ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაციაზე მხარეთა თანხმობის არარსებობის შემთხვევაში თითოეული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვა ხორციელდება დაინტერესებული პირების მიერ მითითებული საზღვრების გათვალისწინებით. ამ წესით შედგენილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები არ საჭიროებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ დადასტურებას.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები და სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია სააგენტოს მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით გათვალისწინებული პირობითი განცხადებების შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში რეგისტრაციის საფუძველია. ამ წესით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება მისი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრამდე და მასზე არ ვრცელდება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით განსაზღვრული უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის წესი.

## 29.3. მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია <sup>44</sup>

1. თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების

<sup>42</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-9 მუხლი.

<sup>43</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-10 მუხლი.

<sup>44</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის მე-10 მუხლი.

შეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ფართობს ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობს არაუმეტეს 15 პროცენტით აღემატება, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირდება მისი საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

2. მყარ სასაზღვრო მიჯნას წარმოადგენს ღობე ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობა, რომელიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან და რომლის გადაადგილებაც შეუძლებელია მისი ან მისი ნაწილის განადგურების ან დანიშნულების მოსპობის გარეშე, რომლითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის დადგენა და არსებობდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

3. ეს წესი ეხება მხოლოდ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან. ზედმეტად დაკავებული განაშენიანებული ფართობისთვის კონტრაქტორმა უნდა მოამზადოს და ატვირთოს მონაცემები, რომელიც აუცილებელია სააგენტოს მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის განაცხადის წარსადგენად მონაცემების გასაჯაროების შემდეგ სააგენტოს ინტერნეტზე დაფუძნებული პროგრამული უზრუნველყოფის გამოყენებით. ამის შემდეგ კომისია იმოქმედებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (2007 წლის 20 სექტემბერი) შესაბამისად.

## 29.4. რეგისტრაცია არასრულყოფილი ან ურთიერთშეუსაბამო საიდენტიფიკაციო მონაცემების არსებობის შემთხვევაში<sup>45</sup>

1. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საქართველოს მოქალაქისა და საქართველოში მცხოვრები უცხოელის იდენტიფიცირებისა და პირადობის დადასტურებისათვის გამოიყენება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის –

<sup>45</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-13 მუხლი .

სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზა.

2. თუ დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული სახელები ან/და გვარები ერთმანეთს არ შეესაბამება, გადაწყვეტილება მიიღება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

# საჯაროდ გამოცხადება

რეგისტრაციის პროცესში მოპოვებული და საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდის/მუნიციპალური სამუშაო ჯგუფის მიერ დამტკიცებული მონაცემები გამოქვეყნდება საჯარო გაცნობისთვის<sup>46</sup> და დაინტერესებულ პირებს შეუძლიათ ამ მონაცემების გადამოწმება. თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმება ამ ინფორმაციას, მას უფლება აქვს მიმართოს განცხადებით სააგენტოს. თუ საჯარო გაცნობისთვის გამოქვეყნებული ინფორმაცია არ იქნა ამგვარად გასაჩივრებული, ის ჩაითვლება დამტკიცებულად და იურიდიული ძალის მქონედ.

საჯაროდ გამოცხადების პროცედურები განსაზღვრულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აზომვის შედეგების საჯარო გაცნობისთვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №153 ბრძანების დანართებში. 1-ლი დანართის მე-2 მუხლის შესაბამისად:

- საპილოტო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგები თვეში ერთხელ ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე<sup>47</sup>, ასევე, შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე<sup>48</sup>, მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციულ შენობაში, ყველასათვის ხელმისაწვდომ, თვალსაჩინო ადგილზე. მოძრაობის უნარშეზღუდული პირებისთვის, რომლებმაც მიუთითეს ეს გარემოება განაცხადის ფორმაში, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საჯარო გამოცხადებისას წარმოდგენილი ინფორმაციის წვდომის ალტერნატიული საშუალებები.
- დაინტერესებულ პირებს უფლება აქვთ გასაჯაროებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში მიმართონ სააგენტოს, საკადასტრო აღწერის კონკრეტული შედეგების გადამოწმების მოთხოვნით. დაინტერესებულ პირებს უნდა ეცნობოთ ამ უფლების შესახებ.
- საჯაროდ გამოცხადების მიზნებისთვის საოფისე ფართი უნდა უზრუნველყოს მუნიციპალიტეტმა. ის ავეჯით უნდა იყოს გაწყობილი,

<sup>46</sup> „საჯარო გაცნობა“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №153 ბრძანებით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ გათვალისწინებული წესით.

<sup>47</sup> [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge).

<sup>48</sup> ასეთის არსებობის შემთხვევაში

შესაფერისი უნდა იყოს შეხვედრებისთვის და უნდა უზრუნველყოფდეს ტექნიკურ პირობებს, რომლებიც 31-ე პარაგრაფშია აღწერილი.

## 30. კონტრაქტორის მომზადება და მონაწილეობა

კონტრაქტორა უნდა მოამზადოს 26.2 პარაგრაფში ჩამოთვლილი ყველა დოკუმენტი საჯაროდ გამოქვეყნებისთვის.

## 31. წარსადგენი დოკუმენტაცია

საჯაროდ გამოქვეყნებული დოკუმენტები მოიცავს შემდეგს<sup>49</sup>:

- 31.1. კედელზე განსათავსებელი საპილოტო პროექტის ფართობის რუკას შესაბამის მასშტაბში სარეგისტრაციო ბლოკების დასადგენად, რომელიც შედგება ორთოფოტოებისგან, სარეგისტრაციო ბლოკების საზღვრების დატანით.
- 31.2. თითოეული სარეგისტრაციო ბლოკის აზომვითი ნახაზის ნაბეჭდას 1:1000-1:2000 მასშტაბებში კედელზე განსათავსებლად, რომელიც შედგება ორთოფოტოებისგან, 23.4 პარაგრაფში განსაზღვრული მონაცემების დატანით. ძველ საზღვრები შავად არის ნაჩვენები, ახალი - ყვითლად.
- 31.3. მიწისმესაკუთრეთა სიას თითოეულ სარეგისტრაციო ბლოკში ქალაქის ვერსიის და XLSX ფაილის ფორმით.
- 31.4. საკადასტრო აზომვის/აგეგმვის დაწყება-დასრულების თარიღებს თითოეული სარეგისტრაციო ბლოკისთვის PDF ფორმატში.

## 32. განცხადება

საჯაროდ გამოცხადების შესახებ ინფორმაცია უნდა გამოქვეყნდეს სააგენტოს და მუნიციპალიტეტის ვებგვერდებზე.<sup>50</sup>

<sup>49</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, მე-2 მუხლის მე-2 პარაგრაფი

<sup>50</sup>ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

საჯაროდ გამოცხადების დაწყების თარიღი უნდა გამოცხადდეს რადიოში, ტელევიზიით და,სულ მცირე, ორ ეროვნულ გაზეთში. ეს ინფორმაცია უნდა განმეორდეს თანამიმდევრობით 5 დღის განმავლობაში საჯაროდ გამოცხადებამდე და საჯაროდ გამოცხადების ბოლო 5 დღის განმავლობაში.

საჯაროდ გამოცხადებამდე,სულ მცირე, 3 დღით ადრე უნდა გამოიკრასპოსტერები საზოგადოებრივ ადგილებში და მოსახლეობას დაეგზავნოთ ბროშურები. მასალებში მითითებული უნდა იყოს საჯაროდ გამოცხადების დაწყება-დასრულების თარიღები, სამუშაო საათები, როდესაც მოსახლეობას შეუძლია მონაცემებს გაეცნოს, აგრეთვე მესაკუთრის უფლება, მოითხოვოს შედეგების გადამოწმება და გაასაჩივროს, მისი აზრით, არასრული ან მცდარი მონაცემები. პოსტერები და ბროშურები თავის ადგილას უნდა იყოს საჯაროდ გამოცხადების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

საჯაროდ გამოცხადების პერიოდში ვიზიტორებისთვის ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ბროშურები ქალთა საკუთრების უფლებების შესახებ და სააგენტოს საინფორმაციო ბიულეტენი. ამ ბროშურებში წარმოდგენილი უნდა იყოს ინფორმაცია ქალებისთვის მიწის რეგისტრაციის მნიშვნელობის, მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული უფლება-მოვალეობების, ერთპიროვნული ან საზიარო ქონების რეგისტრაციის სარგებლის და საკუთარი უფლებების მოთხოვნის და დამტკიცების შესახებ.

### **33. პროექტის ძირითადი გუნდის სამუშაო**

მუნიციპალური სამუშაო ჯგუფის რეგიონული ფასილიტატორი (იხ. 2.9 პარაგრაფი) მონაცემების გასაჯაროების დროს 10 დღის განმავლობაში ყოველ სამუშაო დღეს ოფისში უნდა იმყოფებოდეს დილის 9 საათიდან 18 საათამდე აზომვების შედეგების გადამოწმების შესახებ განაცხადების მისაღებად.

### **34. კონტრაქტორის სამუშაო**

კონტრაქტორის,სულ მცირე, ერთი სპეციალისტი მონაცემების გასაჯაროების დროს 10 დღის განმავლობაში ყოველ სამუშაო დღეს ოფისში უნდა იმყოფებოდეს დილის 9 საათიდან 18 საათამდე აზომვის შედეგების განმარტებისთვის.

## 35. საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმება

დაინტერესებულ პირებს ინფორმაციის საჯაროდ გამოქვეყნებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში უფლება აქვთ მიმართონ განცხადებით პროექტის ძირითად გუნდს საკადასტრო აღწერის კონკრეტული შედეგების გადამოწმების მოთხოვნით<sup>51</sup>. განაცხადი უნდა წარედგინოს რეგიონულ ფასილიტატორს (იხ. 2.9 პარაგრაფი).

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს შეუძლია საკუთარი ინიციატივით გამოსცეს ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც გადამოწმების საფუძველს შეადგენს<sup>52</sup>.

საკადასტრო აღწერის შედეგებს სააგენტო გადამოწმებს შესაბამისი განცხადების წარდგენიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში. სააგენტო უფლებამოსილია ადგილზე შეამოწმოს საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, დაინტერესებული პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მონაწილეობით<sup>53</sup>.

კონტრაქტორი შეასრულებს ტექნიკურ საველე სამუშაოებს პროექტის ძირითადი გუნდის ზედამხედველობის ქვეშ.

პროექტის ძირითადი გუნდი ვალდებულია დაინტერესებულ პირებს შეატყობინოს საკადასტრო აღწერის შედეგების ადგილზე გადამოწმების თარიღი და დრო<sup>54</sup>. თუ დაინტერესებული პირი ვერ ესწრება საჯაროდ გამოცხადების პროცესს, გადამოწმება უნდა მოხდეს მის გარეშე და დაინტერესებულ პირს ეცნობება გადამოწმების შედეგების შესახებ.

საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების საფუძველზე, პროექტის ძირითადი გუნდი უფლებამოსილია შეცვალოს საკადასტრო აღწერის შედეგად შედგენილი საკადასტრო რუკა, სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა ნუსხა, წარდგენილი საჯაროდ გამოცხადების დროს<sup>55</sup>. საპილოტო პროექტის ფარგლებში შესრულებული საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების საფუძველზე შეცვლილი სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმა უნდა

<sup>51</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, 1-ლი მუხლი

<sup>52</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, მე-5 მუხლი

<sup>53</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, მე-5-ლი მუხლი

<sup>54</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, მე-2 მუხლი

<sup>55</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, მე-3 მუხლი

დადასტურდეს მესაკუთრეთა ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონეპირთა ხელმოწერით.<sup>56</sup>

## ხარისხის კონტროლი

---

ხარისხის კონტროლი ხორციელდება ხარისხის კონტროლის სახელმძღვანელო პრინციპების შესაბამისად. მას ერთობლივად ახორციელებს კონტრაქტორი, საპილოტო პროექტის ძირითადი გუნდი, გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი და დაინტერესებული პირები, აქედან:

- კონტრაქტორები- შიდა ხარისხის კონტროლს ტექნიკური საველე სამუშაოების დროს, აზომვის შედეგების დამოწმებისას და საბოლოოდ წარდგენის წინ. პროექტის ძირითად გუნდს წარედგინება მხოლოდ ის მონაცემები, რომელმაც გაიარა კონტრაქტორის შიდა ხარისხის კონტროლი;
- პროექტის ძირითადი გუნდი - ხარისხის კონტროლს ტექნიკური საველე სამუშაოებისას, საჯარო გამოცხადებამდე, აზომვის შედეგების დამოწმებისას, საბოლოოდ წარდგენისას და რეგისტრაციის შემდეგ. რეგისტრაციისთვის წარდგენილ უნდა იქნეს მხოლოდ პროექტის ძირითადი გუნდის მიერ შემოწმებული მონაცემები;
- გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი - ხარისხის კონტროლს რეგისტრაციის წინ. საჯარო რეესტრში შეიძლება დარეგისტრირდეს მხოლოდ ის მონაცემები, რომელიც შემოწმდა გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ;
- დაინტერესებული პირები ამოწმებენ მათი ნაკვეთების შესახებ მონაცემებს საჯარო გამოცხადების დროს.

## საჩივრების განხილვა

---

დაინტერესებულ პირებს შეუძლიათ კითხვების, კომენტარების და საჩივრების მომზადება და წარდგენა პროექტის ძირითადი გუნდისთვის მუნიციპალიტეტში არსებული ოფისიდან. რეგიონული ფასილიტატორი აღნიშნავს და აღწერს ამ

---

<sup>56</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-2 დანართი, მე-4 მუხლი

ინფორმაციის მიღებას. პროექტის ძირითადი გუნდი შეისწავლის საკითხს და მოამზადებს პასუხს, რომელიც შემდეგ ოფიციალურად გადაეცემა დაინტერესებულ პირებს 10 კალენდარული დღის ვადაში. საჭიროებისამებრ, პროექტის ძირითად გუნდს შეუძლია მოსთხოვოს განმარტებები კონტრაქტორს, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს ან ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს.

## დავების გადაწყვეტა

საპილოტო პროექტში გამოყენებული უნდა იქნეს დავების გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალებები მხარეთა შორის კონფლიქტების მოსაგვარებლად, სტანდარტული სასამართლო პროცედურების გარეშე. თუ დავის მოგვარება ამ გზით ვერ მოხერხდა, მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს, როგორც ეს კანონშია გათვალისწინებული.

### 36. დავების გადაწყვეტის არაოფიციალური მექანიზმი

დავების გადაწყვეტის არაოფიციალურ მექანიზმში მონაწილეობას იღებენ რეგიონული ფასილიტატორი ან/და კონტრაქტორი. არც ერთ მათგანს არა აქვს გადაწყვეტილების მიღების უფლება რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, მაგრამ შეუძლიათ ხელი შეუწყონ მხარეთა შორის კომუნიკაციას. მათი ძირითადი ამოცანაა, იპოვონ საერთო წერტილი დიალოგის დასაწყებად. ფასილიტატორი უნდა დაეხმაროს მხარეებს სიტუაციის გაანალიზებაში თითოეულ მათგანთან ცალკე შეხვედრის საშუალებით. ის უნდა ეცადოს გამოავლინოს მხარეების მოტივები, გააკეთოს განმარტებები და მიაღწიოს კონსენსუსს. ფასილიტატორმა ხელი უნდა შეუწყოს კომუნიკაციას და ინფორმაციის მიწოდებას დაინტერესებული მხარეებისთვის, მაგრამ არ უნდა მიიღოს უშუალოდ მონაწილეობა მხარეთა შორის მოლაპარაკებებში.

#### 36.1. კონტრაქტორის მონაწილეობა

კონტრაქტორის დახმარება დავების გადაწყვეტაში მოიცავს შემდეგს:

- პრობლემის ობიექტურად შესწავლა და ტექნიკური მონაცემების შეგროვება, დაინტერესებული პირისთვის სასურველი გადაწყვეტილების მიუხედავად;

- სივრცითი მონაცემების სხვადასხვა წყაროს შედარება, რომლის მიხედვით გაისაზღვრება, შეიცვალა თუ არა მიწათსარგებლობა დროთა განმავლობაში და გადაადგილდა თუ არა საზღვრები.

## 36.2. რეგიონული ფასილიტატორის მონაწილეობა

რეგიონული ფასილიტატორი მონაწილეობას მიიღებს დავების გადაწყვეტის პროცესში, შემდეგი საქმიანობის გზით:

- მხარეთა შორის კომუნიკაციის დამყარება;
- რეგისტრაციის პროცესის განმარტება;
- საკითხების განმარტება და დავის გადაწყვეტის ვარიანტების შეთავაზება.

## 37. დავების გადაწყვეტის ალტერნატიული მექანიზმი

თუ შეუძლებელია დავის გადაწყვეტა კონტრაქტორის დახმარებით, კონტრაქტორმა უნდა დანიშნოს შეხვედრა მედიატორთან/მედიატორ ნოტარიუსთან.

გადაწყვეტილებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში, მხარეებმა ერთობლივი შეთანხმებით უნდა შეარჩიონ მედიატორი სააგენტოს მიერ მომზადებული ჩამონათვალიდან. თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან, მედიატორს დანიშნავს სააგენტო.

მედიაცია სრულდება სანოტარო მედიაციისათვის მიმართვიდან/საქმეში მედიატორის ჩართვიდან არაუგვიანეს 3 კვირისა.

შეთანხმების მიუღწევლობის ან სანოტარო მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში, სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილება მიიღებაკანონში მითითებული წესების შესაბამისად<sup>57</sup>.

მედიაციის პროცესის დეტალური აღწერა მოცემულია მე-3 დანართში.

<sup>57</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-18 მუხლის მე-2 პარაგრაფი

# რეგისტრაცია

პროექტის რეგისტრაციის დეპარტამენტში რეგისტრატორის მიერ დოკუმენტაციის და აზომვითი ნახაზების კანონთან შესაბამისობის დადგენის და ხარისხის გადამოწმების შემდეგ, ის წარუდგენს მათ გეოდეზიის და გეოინფორმაციის დეპარტამენტს, სადაც საკადასტრო აზომვების სპეციალისტები შეიტანენ მიწის ნაკვეთს სააგენტოს საკადასტრო ელექტრონულ ბაზაში.

ბაზაში წარმატებით ინტეგრაციის შემდეგ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი აწარმოებს რეგისტრაციას რეგისტრაციის მოთხოვნების შესაბამისად (38-ე თავი)

თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში პროექტის რეგისტრაციის დეპარტამენტი კონტრაქტორის მომზადებულ განაცხადს წარუდგენს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (იხ. 29.1 პარაგრაფი) და აწარმოებს რეგისტრაციას კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ.

## 38. რეგისტრაციის მოთხოვნები

რეგისტრატორი საჯაროდ აწარმოებს რეგისტრაციას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად<sup>58</sup>

### 38.1. მართლზომიერ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია<sup>59</sup>

1. თუ საპილოტო პროექტის ფარგლებში სამუშაოების შესრულების შედეგად დადგინდა, რომ მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფელი უცნობია, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია ამ პირის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ, ხოლო თუ მართლზომიერი მფლობელი გარდაცვლილია და მისი უფლებამონაცვლე ვერ დგინდება, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია გარდაცვლილი პირის უფლებამონაცვლის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ. მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი ძალაშია, სანამ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე შესამღებელი იქნება საკუთრების უფლების აღიარება.

<sup>58</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-7 მუხლი

<sup>59</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-7 მუხლი

2. თუ საპილოტო პროექტის ფარგლებში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე უარს აცხადებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია ამ პირის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ. მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი ძალაშია 3 წლის განმავლობაში. თუ ამ ვადაში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ არ დარეგისტრირდება, ეს ჩანაწერი გაუქმდება.
3. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილ ვადებში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირდება და მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი უქმდება განცხადებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობის გარეშე.
4. მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც საპილოტო პროექტის ფარგლებში შესრულებული სამუშაოების შედეგად ვერ დადგინდება მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლების არსებობა, 1 წლის ვადით, პირობითად რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრებად ამ კანონისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად. ამ 1 წლის ვადაშისახელმწიფო ქონების მართვის ორგანოს არა აქვს უფლება განკარგოს ეს ნაკვეთი ან დააწესოს მასზე შეზღუდვები.

თითოეული ამგვარი შემთხვევისთვის პროექტის ძირითადი გუნდი მოამზადებს სპეციალურ ანგარიშს, რომელიც უნდა შეიცავდეს ამ ქონებასთან დაკავშირებულ მთელ დამადასტურებელ დოკუმენტებს და ინფორმაციას.

სააგენტო ანგარიშვალდებულია ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს წინაშე და მიმართავს მას თხოვნით შეწყვიტოს ყველა სამართლებრივი მოქმედება ამ ქონებასთან მიმართებით საპილოტო პროექტის მიწის ბაზრის განვითარების კომპონენტის განხორციელების პერიოდში.

სააგენტომ უნდა უზრუნველყოს დაუდგენელი მესაკუთრის და მის მიერ მისაღებიზომების შესახებ ინფორმაციის გასაჯაროება ოფიციალური შეტყობინების და სააგენტოს ვებგვერდზე ბმულის, ასევე ადგილობრივ/ეროვნულ გაზეთში განცხადების გამოქვეყნების საშუალებით 1- წლიანი ვადის გასვლამდე 2-3 თვით ადრე.

მარეგისტრირებული უწყების გადაწყვეტილების გასაჩივრების შესახებ დებულებები (38.3 პარაგრაფი) ეხება დაუდგენელ მფლობელს.

5. აღნიშნულ ვადაში ამ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობის გარეშე, ხოლო აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ ამ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

### **38.2. მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული ფიზიკური პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია<sup>60</sup>**

- 3) თუ 28.3 პარაგრაფში განსაზღვრული წესით საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული ფიზიკური პირია, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლება, ხოლო მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

### **38.3. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების პროცედურა**

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის შესაბამისად:

1. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.
2. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

---

<sup>60</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის კანონის მე-8 მუხლი.

3. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

4. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს ამ მონაცემების საფუძველზე ამონაწერის თუ სხვა სამართლებრივი აქტის გაცემას, თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

5. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს აღნიშნული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მოქმედებას

## გამოყენებული დოკუმენტაციის ნუსხა

---

### კანონები

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწისნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

„საჯარო რეესტრის შესახებ“

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“

### კანონქვემდებარე აქტები

ქვემოთ ჩამოთვლილი კანონქვემდებარე აქტები ასახულია წინამდებარე სახელმძღვანელოში და ჩამოთვლილია მხოლოდ მითითებისთვის.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის დადგენილება №351 „იმ დასახლებათა განსაზღვრის შესახებ, რომლებშიც ხორციელდება საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაცია“

იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №153 „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“.

## სახელმძღვანელოები

ირიგაციის და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტის მე-2 კომპონენტის საოპერაციო სახელმძღვანელო, 2016 წლის ოქტომბერი.

მიწისპილოტური რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო საველე/აზომვითი სამუშაოების ტექნიკური სპეციფიკაციები, 2014– 2016წწ.

## სხვა

საპილოტო პროექტის სამუშაო გეგმა, 2015 წლის დეკემბერი

საპილოტო პროექტის საკომუნიკაციო სტრატეგია და სამოქმედო გეგმა, USAID G4G პროექტი, 2015 წლის თებერვალი

მიწის რეგისტრაციის და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია, 2015 წლის მაისი.

1-ლი დანართი. კომუნიკაციის სტრატეგია და სამოქმედო გეგმა  
მოსახლეობის ინფორმირებულობის დონის ასამაღლებლად

---

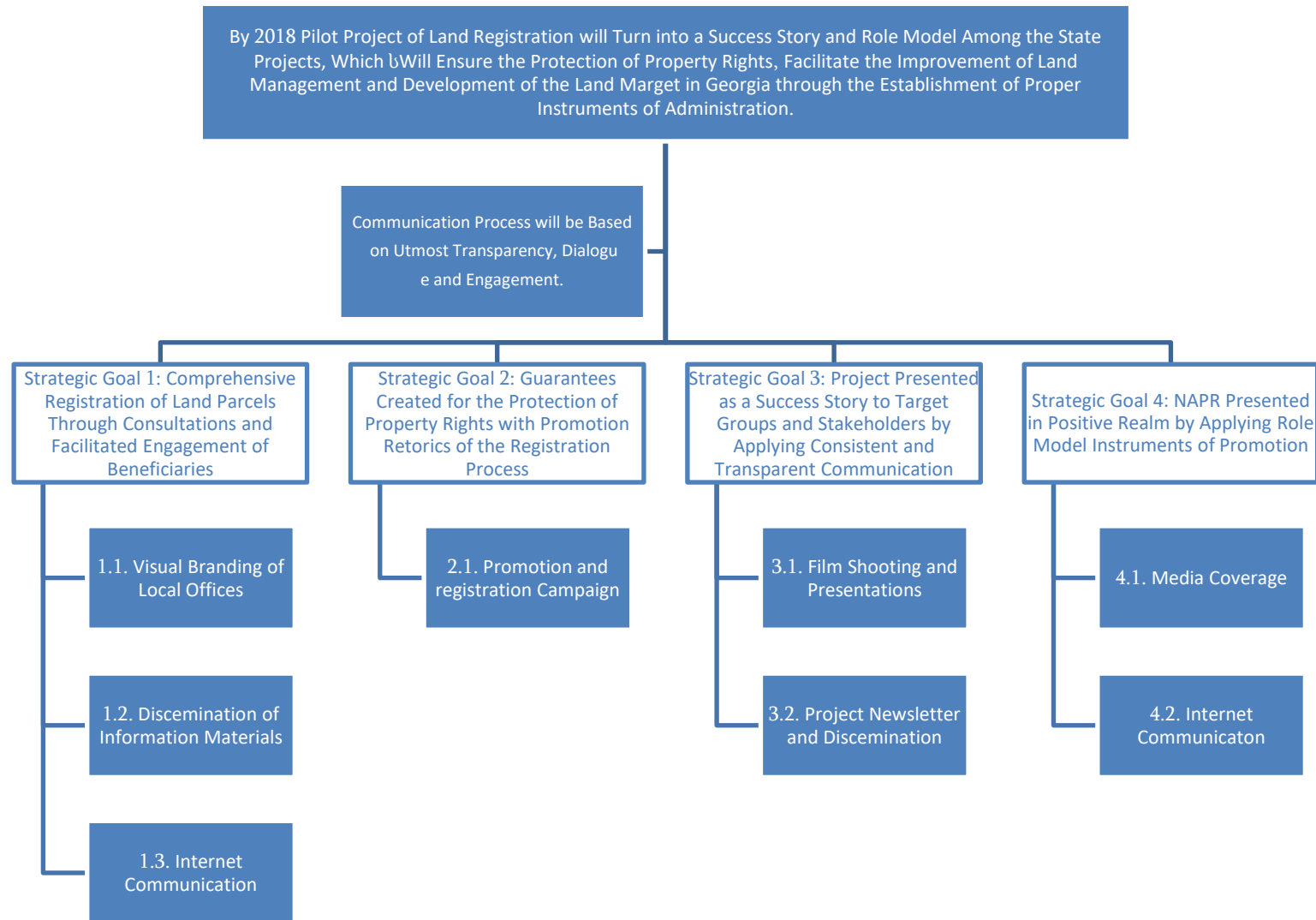


Figure 3.Goals and approach to communication strategy.

Table 4. Action plan for raising public awareness.

Activity	2017										Performance Indicator	Resource Name	
	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec			
<b>STRATEGIC GOAL 1: COMPREHENSIVE REGISTRATION OF LAND PARCELS THROUGH CONSULTATIONS AND FACILITATED ENGAGEMENT OF BENEFICIARIES</b>													
<b>1.1. Visual Branding of Local Offices</b>													
Selection and design of local offices												Office plots are chosen in every pilot area	NAPR
The equipment of offices with relevant techniques and inventory												All offices are equipped	NAPR
Design and install the name plates												Placed in every administrative unit	GIZ
Design and install the information stands													GIZ
Design and place the posters/banners													NAPR
Design and place a large map of the administrative unit													NAPR
Design and provide the staff uniforms (caps, shirts, bags)												All staff members are fully equipped	NAPR
Design and provide the staff badges													NAPR
<b>Budget</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>1.2. Dissemination of Information Materials</b>													
Draft the narrative for information materials												Narrative and design are prepared and endorsed	NAPR
Design the information materials													NAPR

Activity	2017										Performance Indicator	Resource Name	
	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec			
Print triplets												Materials are printed	GIZ
Draft the frequently asked questions												Narrative and design are prepared and endorsed	NAPR
Prepare the information schedules													NAPR
Disseminate the information materials in general public												3 meetings are held in each unit and 50 000 items of information materials are disseminated	NAPR
Organize informational meetings													NAPR
Informing Georgian citizens living abroad (through embassies and consulates)												Triplets are disseminated to 127 embassies, 9 consulates, 16 diaspora offices. The citizens got information by calling the hotline.	NAPR
<b>Budget</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>1.3. Internet Communication</b>													
Create a Facebook page and communicate												Information is posted and has been seen by 500 000 users	NAPR
Place the information at Wikipedia													NAPR
Create a channel at YouTube and Internet communication													NAPR
Prepare informational schedules and statistical visuals												8 posts monthly	NAPR
Post regularly													NAPR
<b>Budget</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

Activity	2017										Performance Indicator	Resource Name	
	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec			
<b>STRATEGIC GOAL 2: GUARANTEES CREATED FOR THE PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS WITH PROMOTION RHETORIC OF THE REGISTRATION PROCESS</b>													
<b>2.1. Promotion and Information Campaign</b>													
Shoot a video clip												Placed in 7 TV companies	GIZ
Place a commercial through regional media													GIZ
Design an insert and place it in the printed media												5000 inserts are disseminated through regional newspapers	NAPR
Create flashbanners													NAPR
<b>Budget</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>STRATEGIC GOAL 3: PROJECT PRESENTED AS A SUCCESS STORY TO TARGET GROUPS AND STAKEHOLDERS BY APPLYING CONSISTENT AND TRANSPARENT COMMUNICATION</b>													
<b>3.1. Film Shooting and Presentations</b>													
Shoot a film depicting the project implementation												5 minute film has been shot	NAPR
Compose a list of stakeholders												3 month schedule is designed and endorsed	NAPR
Negotiate with Stakeholders; Define a Schedule													NAPR
Organize meetings for the provision of information												12 meetings are held with various groups	NAPR /PPCT
Draft and disseminate a report on meetings													NAPR
<b>Budget</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>3.2. Project Newsletter and Dissemination</b>													

Activity	2017										Performance Indicator	Resource Name		
	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec				
Prepare a concept for the newsletter													NAPR	
Preparation of design options													NAPR	
Compose a list of addressees													NAPR	
Draft and disseminate the newsletter													NAPR	
<b>Budget</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		NAPR	
<b>STRATEGIC GOAL 4: NAPR PRESENTED IN POSITIVE REALM BY APPLYING ROLE MODEL INSTRUMENTS OF PROMOTION</b>														
<b>4.1. Media Coverage</b>														
Present the project													4 events have been held, 100 journalists have attended them	NAPR
Hold reporting press conferences														NAPR
Participate in TV and radio programs													60 media materials have been disseminated	NAPR
Place articles in the printed media														NAPR
Disseminate press-releases														NAPR
<b>Budget</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

# საპილოტო პროექტის ბროშურები





NATIONAL AGENCY OF  
**PUBLIC  
REGISTRY**

**Register your land**  
title easily and become a landowner!

 **THE WORLD BANK**

 The European Union  
for Georgia  
EUA Justice: Support to the Justice Reform

 german  
cooperation  
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

 giz

*On November 21, 2014 the Ministry of Finance of Georgia and the International Development Association (IDA) of the World Bank Group concluded the Financing Agreement for the purpose of improving irrigation and drainage services in the selected areas, as well as the development of the rules and procedures for the national program of land registration. The first component of this project is being implemented by the Ministry of Agriculture of Georgia (MOA) and the second one – by the Ministry of Justice of Georgia through the National Agency of the Public Registry (NAPR).*

## About project

The Land Market Development Component envisages systematic registration of land titles in 12 settlements across Georgia specified in the GoG Regulation No 351 of July 28. Within the

framework of this project land plots in private, state and municipality ownership will be surveyed and registered, a unified database will be established and discrepancies in the cadastral data will be corrected.

### Where the Pilot Project will be implemented?

The 12 settlements across Georgia listed below have been selected for the implementation of the Pilot Project and they represent various land registration problems:

- 📍 Manglisi (Tetritskaro Municipality);
- 📍 Jimiti (Gurjaani Municipality);
- 📍 Arboshiki (Dedoplistskaro Municipality);
- 📍 Arkhiloskalo (Dedoplistskaro Municipality);
- 📍 Salkhino (Vani Municipality);
- 📍 Karaleti (Gori Municipality);
- 📍 Zaridzebi (Tianeti Municipality);
- 📍 Vedidkari (Martvili Municipality);
- 📍 Lakhamula (Mestia Municipality);
- 📍 Saguramo (Mtskheta Municipality);
- 📍 Mzsiguli (Sagarejo Municipality);
- 📍 Shuakhevi (Shuakhevi Municipality).



3

## How the Pilot Project is going to help you?

If you have a land plot, which you can't register due to the lack of ownership evidence, deficiencies in the documents, ownership disputes, cadastral survey costs, or any other obstacles, forget about these issues! From now on NAPR will take care of your problems under the Pilot Project. NAPR will carry out the Pilot Project activities with the help of the Municipal Working Group involved in the Pilot Project and a contractor company.

- ✚ A Municipal Working Group comprises the representatives of the local municipality, mediators, the World Bank regional facilitators and NAPR representatives;
- ✚ A contractor selected through the tender procedure will be responsible for the field works component.



## Locating a Land Plot

- ✦ Locating a land plot is the basis for a cadastral survey under the Pilot Project. A land plot can be located by request of a landowner, a person eligible to apply for a land title registration and/or by instruction of a municipality representative. Each of them shall accurately specify the location of a land plot to be registered;
- ✦ If necessary, the location of a land plot shall be confirmed by the neighbors;
- ✦ If neither the ownership evidence specifies the location of a land plot, nor the neighbors verify the land plot boundaries, an individual administrative legal act shall be issued by a municipality representative to identify such a land plot;
- ✦ If the ownership evidence accurately locates a land plot, the neighbors' verification and/or an individual administrative legal act issued by a municipality are not required.



## Cadastral Survey

- ✚ A contractor shall carry out a cadastral survey of a land plot. Based on the ownership evidence collected through the systemic procedures, a contractor shall visit the site and accurately survey a land plot with the proper equipment and prepare a survey plan meeting all the standard requirements;
- ✚ After a land plot survey, a land owner/rightful owner shall furnish his/her application for a land title registration to a contractor;
- ✚ A contractor shall announce the date of a survey publicly at least 15 calendar days prior to the commencement of the works.

## Registration Procedures








- ✚ The registration procedures shall start on the basis of an application, survey plan, the ownership evidence collected by NAPR in advance and the other required data;
- ✚ Before the registration completion the cadastral survey results shall be displayed in the visible places of the Municipal Building and posted on the NAPR website to allow citizens to check the data;
- ✚ If a citizen finds any inaccuracies in the publicly disclosed data, he/she can lodge a complaint within 10 calendar days. A citizen shall furnish his/her complaint to a regional facilitator. NAPR shall review such a complaint within 10 calendar days and if necessary, make a decision on the corrections in the data.

## Dispute Resolution Has Become Easier

- ✚ If a land plot is disputed, a Municipal Working Group and a contractor will help you to resolve a dispute. If the parties fail to reach an agreement, a contractor will offer mediation – an alternative way of dispute resolution. Thus you will be able to avoid litigation;
- ✚ If the parties fail to reach an agreement, a disputed land plot will be registered as one plot by consent of the parties. In addition to the area belonging to the co-owners, the title of the registry will contain a note that the land plot boundaries are not specified (coordinates and area) and the dispute will be resolved by court or through arbitration by mutual agreement of the parties;
- ✚ If the parties refuse to register the disputed land plot as one land plot, each land plot shall be surveyed in the boundaries specified by the parties. Such registration proceedings shall be suspended until the reasons for suspension are eliminated.



## Important!

-  If you cannot register your land because you bought it years ago and the transaction was informal (oral or written) without any notarization or application to the Public Registry, now you can apply to either a notary or the Public Registry during the Project implementation, formalize the transaction free of charge and register your land plot easily;
-  If you occupy a land plot unrightfully and have no ownership evidence, NAPR will apply to the Commission for Recognition of Land Titles on your behalf. The Commission will make a decision free of charge within the shortest possible time. You can register your land plot free of charge based on an ownership certificate issued by the Commission;
-  if a land plot is in the community ownership, all the members of the community shall be registered as co-owners of such a land plot on the basis of their ID documents;
-  If the actual area of a land plot is 15% larger than the area specified in the ownership evidence and is enclosed (fenced), the actual area of a land plot shall be registered in the Public Registry;
-  If the built-up area or the area under crops is more than 10% larger than the area specified in the registration documents, the actual situation (i.e. the actual built-up area) will be registered in the Public Registry;
-  If the evidence of rightful ownership is obtained through systemic procedures, but a rightful owner refuses to register a land plot, the Public Registry shall include the information about his/her right to apply for land title registration. Within a three year period such an owner can apply and register his/her land title;
-  If a land owner is deceased and his/her successor has no certificate of inheritance, the Public Registry shall include the information on such a successor's right to apply for the recognition of his/her land title in compliance with the Law "On Recognition of Property Rights of Land Plots Owned (Used) by Natural Persons and Legal Entities of Private Law";

8

- ✚ If a land owner cannot be identified, such a land plot shall be conditionally registered as state property. Such property cannot be alienated within one year. During this period a potential land owner can submit the ownership evidence to the Public Registry and easily register such a land plot without the need for the government's consent.

## All the following services will be delivered free of charge under the Pilot Project:

- ✚ collect and systemize the documents;
- ✚ prepare a survey plan;
- ✚ register the changes in the cadastral data;
- ✚ register in the Public Registry;
- ✚ specify the land plots registered without a survey plan (which means free of charge registration of the changes in order to specify the data without digital drawings);
- ✚ notarization of the parties' signatures on the transaction;
- ✚ mediation, including notary mediation;
- ✚ recognizing the ownership rights on an unrightfully occupied land plot;
- ✚ recognizing a land title.

**Systemic registration does not in any way limit the citizens' rights to register their land titles based on an individual application through the sporadic procedures.**

## About the State Reform of Land Registration

- ✦ The State Reform of Land Registration began on August 1, 2016 and consists of two stages. The Stage 1 - sporadic registration based on the individual applications of citizens across the country is successfully underway. The Stage 2 includes the systemic registration of land plots in the selected areas based on the data obtained and processed through the systemic procedures.
- ✦ The State Reform of Land Registration aims at simplifying the registration procedures of immovable property and protecting ownership rights. The goal of the Reform is to eliminate the obstacles faced by land owners in the land registration.
- ✦ The systemic registration is going on under the Land Market Development Component of the World Bank Irrigation and Land Market Development Project.



**THE WORLD BANK**



Registration of your land title in the Public Registry and the accurate and reliable data guarantee the protection of your ownership rights.

NATIONAL AGENCY OF  
**PUBLIC**  
REGISTRY



For additional information,  
please, contact us at 2 405 405,  
[info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)

11



☎ 2 405 405  
✉ info@napr.gov.ge  
www.napr.gov.ge

# Flayer on Women's Property Rights



NATIONAL AGENCY OF  
**PUBLIC  
REGISTRY**

Regardless of your gender  
you have the right



Regardless of your gender  
you have the right

☎ 2 405 405  
✉ info@napr.gov.ge  
www.napr.gov.ge

Did you know that according to the legislation of Georgia men and women have equal rights to immovable property concerning

- ownership
- lease
- use



The laws of Georgia guarantee equal ownership rights and gender equality. The Constitution of Georgia establishes the ownership rights as well as the other rights of women.

According to the current legislation and registration procedures of the Public Registry all owners are equal regardless their gender.



In addition to sole ownership, a woman can also be a co-owner of her parents' property. The parents' property may equally be inherited by their sons and daughters.

Both a husband and a wife can be registered as co-owners of the spouses' property.

**Remember!**  
Regardless of your gender you have the right

- to have an equal share in the inheritance, i.e. together with the other heirs you are entitled to an equal share of your parents' property;
- Even in case of existence of a will of parents or a parent, to demand your rightful share as specified in the law;
- to be a co-owner of the marital property;
- to conclude a prenuptial agreement stipulating your ownership rights and obligations.

#### Equal ownership rights are protected by the law!

The regional offices of NAPR, Public Service Halls and Community Centers offer consultations on ownership rights.

Call us at 2405405 or  
e-mail us at [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)  
[www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)

# დანართი 2. საკადასტრო საველე სამუშაოების ტექნიკური სპეციფიკაციები

---

## დოკუმენტის დანიშნულება

- 1) საველე აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების მაღალი სიზუსტით წარმოების წესის განსაზღვრა (იხ.დანართი 1);
- 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პილოტური რეგისტრაციისათვის საკადასტრო მონაცემების სტანდარტიზებული შეგროვების წესის განსაზღვრა (იხ.დანართი 2);
- 3) ნაკვეთების ერთობლიობის (ბლოკის)და მიწის ინდივიდუალურინაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ქალაქისდა ელექტრონული ვერსიების მომზადების წესის განსაზღვრა (იხ.დანართები 3, 2);
- 4) შესრულებული საკადასტრო სამუშაოების გაცნობისა და გამოქვეყნებისათვის საჭირო ვიზუალური და ტექსტური მასალის მომზადების წესის განსაზღვრა (იხ.დანართი 4);
- 5) ხარისხის შემოწმების წესის განსაზღვრა.

## ტექნიკური საველე სამუშაოების ზოგადი აღწერა

- 1) მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას ახდენს მესაკუთრე, მართლზომიერი მფლობელი, ფაქტობრივი მფლობელი ან უძრავი ქონების გადამცემი ორგანოს წარმომადგენელი;
- 2) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები გროვდება მისი ფაქტობრივი ფლობის, მოსაზღვრე მფლობელების/მოსარგებლეების მიერ დადასტურებული, საზღვრების მდგომარეობის შესაბამისად (იხ.დანართი 3);
- 3) საველე სამუშაოებისშესრულებისას ხდება აგეგმილი წერტილებისდოკუმენტირება (იხ.დანართი 2);
- 4) საველე სამუშაოებისშესრულებისას ხდება აგეგმილი წერტილების და საზღვრების მარკირება (იხ. დანართი 2);

- 5) საჭიროების შემთხვევაში ხდება იურიდიული საზღვრის დაფიქსირება როგორც ელექტრონულად, ისე ადგილზე მარკირებით;
- 6) სადავო საზღვრების აღმოჩენის შემთხვევაში დგება ოქმი (იხ.დანართი 6) და აიზომება თითოეული მოდავე მხარის მიერ მითითებული საზღვრები;
- 7) დასრულებულ საკადასტრო სამუშაოებზე დაყრდნობით, მზადდება ვიზუალური და ტექსტური მასალასაჯარო განხილვისათვის (იხ.დანართი 6);
- 8) სამუშაო არეალზე მოპოვებული ყველა მასალა ბარდება მარეგისტრირებელ ორგანოს ან სამუშაოს მიმღებს;
- 9) შემოწმების შედეგად აღმოჩენილი უზუსტობების და შეცდომების გასწორება ხდება შემსრულებლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან წინასწარ დათქმულ ვადაში.

# დანართი 1. აზომვის მეთოდები და სიზუსტე

## კოორდინატთა სისტემა

საპილოტო პროექტის ფარგლებში განსაზღვრული კოორდინატები უნდა შეესაბამებოდეს სახელმწიფო გეოდეზიური სისტემის კოორდინატებს.

## პოზიციონირების სიზუსტე

საკადასტრო აზომვის ნებისმიერი წერტილის ჰორიზონტალური პოზიციონირების სიზუსტე უნდა შეადგენდეს  $\pm 0.15$  მ-ს.

## აზომვის მეთოდები

საკადასტრო აზომვისთვის შეიძლება გამოყენებულ იქნეს აზომვის ნებისმიერი შესაბამისი მეთოდი, რომელიც უზრუნველყოფს ზემოთ მითითებულ სიზუსტეს.

## გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემით (GNSS) აზომვა

GNSS-ითაზომვისას გამოიყენება დიფერენციალის კორპუსის ფაზური დაკვირვება. ეს ხდება სტატიკური, სწრაფი სტატიკური, Stop&Go, კინემატიკური ან რეალური დროის რეჟიმში კინემატიკური (RTK) მეთოდებით. 1-ლ და მე-2 ცხრილში მოცემულია სპეციფიკაციები და დატვირთვის მინიმალური დრო თითოეული მეთოდისთვის.

ცხრილი 1. GNSS-ის დატვირთვის მინიმალური დრო ორსიხშირიანი მიმღებებისთვის

აზომვის მეთოდი	აღნუსხვის სიჩქარე	სატელიტების პოზიციის გათვალისწინების ფილტრი	> 5 კმ	5 კმ < 15 კმ
სტატიკური	15°	10°	30 <sup>m</sup>	30 <sup>m</sup> - 50 <sup>m</sup>
სწრაფი სტატიკური	5°	15°	15 <sup>m</sup>	15 <sup>m</sup> – 25 <sup>m</sup>
Stop & Go	1°	15°	180 epochs	180 epochs
რეალურ რეჟიმში კინემატიკური (RTK)	1°	15°	180 epochs	180 epochs

ცხრილი 2 .GNSS-ის დატვირთვის მინიმალური დრო ერთსიხშირიანი მიმღებებისთვის

აზომვის მეთოდი	აღნუსხვის სიჩქარე	სატელიტების პოზიციის გათვალისწინების ფილტრი	> 5 კმ	5 კმ < 10კმ
სტატიკური	15°	10°	45 <sup>m</sup>	45 <sup>m</sup> - 60 <sup>m</sup>
სწრაფი სტატიკური	5°	15°	30 <sup>m</sup>	30 <sup>m</sup> – 40 <sup>m</sup>
Stop & Go	1°	15°	180 epochs	180 epochs
რეალურ რეჟიმში კინემატიკური	1°	15°	180 epochs	180 epochs

### აზომვარეალური დროის რეჟიმში კინემატიკური (RTK) მეთოდით

კინემატიკური მეთოდით აზომვას წინ უნდა უძღოდეს სისტემის შემოწმების პროცედურები. ეს პროცედურები უნდა შესრულდეს ყოველ დღე საკადასტრო აზომვის წინ და შემდეგ. შემოწმება მოიცავს არსებული საკონტროლო წერტილის ან წინა დღეს აზომილი მყარი წერტილების დადგენას აზომილი ფართობის 5კმ-ის ფარგლებში. დადგენილი ჰორიზონტალური პოზიცია უნდა შედარდეს წერტილის ცნობილ პოზიციასთან და სხვაობა უნდა შეადგენდეს

$$\Delta \leq 0.050 \text{ მ-ს.}$$

### სტატიკური, სწრაფი სტატიკური და Stop & Go მონაცემების დამუშავება

მონაცემთა დამუშავება (საბაზისო გადაწყვეტილებები) და მონაცემთა ანალიზი (უმცირესი კვადრატები ან საშუალოდ აწონილი მნიშვნელობა) უნდა მოხდეს მწარმოებლის რეკომენდაციების შესაბამისად.

პოზიციონირების გამოყენებული მეთოდის მიუხედავად, საჭიროა ორმაგსხვაობიანი ფიქსირებული მთლიანრიცხვიანი გადაწყვეტა ყველა აზომვისთვის.

### გეოდეზიური სისტემის (Geo-CORS) გამოყენება

კინემატიკური მეთოდით (RTK) და გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემით (GNSS) სტატიკური აზომვა შეიძლება მოხდეს გეოდეზიური სისტემის (Geo-CORS) გამოყენებით. ამ შემთხვევაში უზრუნველყოფილი იქნება:

- კინემატიკური (RTK) მეთოდითკორექტირება, წარმოებული 1<sup>ს</sup>-ში RTCM 2.3 და RTCM 3.1 ფორმატში;
- სტატიკური მონაცემები 30<sup>ს</sup>დისკრეტიზაციის სიხშირითი RINEX ფორმატში, რომელიც შეიძლება ჩამოტვირთულ იქნეს Geo-CORS-ისვებგვერდიდან (geocors.napr.gov.ge).

გეოდეზიური სისტემა (Geo-CORS) უზრუნველყოფს კოორდინატების გაანგარიშების ონლაინ სერვისს, რაც საშუალებას აძლევს მომხმარებელს ატვირთოს სტატიკური მონაცემები RINEX ფორმატში და მიიღოს დამუშავებული და ადაპტირებული კოორდინატები ამოსავალი მონაცემების გაანგარიშებიდან სარეფერენციო სადგურების ხელით ან ავტომატური შერჩევით Geo-CORS-დან.

## ტაქეომეტრით აზომვა

ტაქეომეტრით აზომვისას გამოყენებულ უნდა იქნეს:

- ჰორიზონტალური წრიული ორიენტაცია კოორდინატებით (ინსტრუმენტი ცნობილ წერტილშია დაყენებული);
- გადაკვეთით (ინსტრუმენტი უცნობ წერტილშია დაყენებული)

ჰორიზონტალური წრიული ორიენტაცია მოიცავს,სულ მცირე,2 საორიენტაციო წერტილის განსაზღვრას ცნობილი კოორდინატებით.

ჰორიზონტალური წრიული ორიენტაცია გადაკვეთით უნდა მოიცავდეს,სულ მცირე,სამ საორიენტაციო წერტილს ცნობილი კოორდინატებით (4 წერტილს მხოლოდ კუთხეების გამოყენებისას).

სხვა დამატებითი მყარი წერტილი, სადაც განთავსებულია ტაქეომეტრი ან/და რომელიც გამოიყენება ტაქეომეტრის ორიენტაციისთვის, უნდა აიზომოს გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემით (GNSS) და მისი ჰორიზონტალური პოზიციონირების სიზუსტე უნდა შეადგენდეს

$$\sigma \leq 0.025 \text{ მ-ს.}$$

## საველე ნახაზები

იქ, სადაც არ გამოიყენება წერტილის კოდირება, ინსტრუმენტულიაზომვის პარალელურად, ოპერატორმა უნდა გამოიყენოს ორთოფოტოები საველე ნახაზზე ნაკვეთის მონაცემების დატანით. ნახაზზე მითითებული უნდა იყოს:

- საკონტროლო წერტილები

- საზღვრების წერტილები
- ნაკვეთების პოლიგონური ფენები
- შენობების პოლიგონური ფენები შენობების ინფორმაციით
- უფლებრივი შეზღუდვების საზღვრები და სხვა.

## დანართი 2. აზომვითი სამუშაოები

### მოსამზადებელი სამუშაოები

მოსამზადებელი სამუშაოები მოიცავს შემდეგ საქმიანობას:

- 1) სარეგისტრაციო ბლოკების განსაზღვრას, თუ ისინი არ არის დადგენილი მუნიციპალიტეტის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში.
- 2) ადგილობრივი საკონტროლო წერტილების განსაზღვრას ან დადგენას. ეს მოიცავს:
  - მარკირებას პალოებით, რკინის ღეროებით და სხვა;
  - სამ მყარ ობიექტთან, როგორცაა ღობის კუთხეები, ბოძები, ხეები და სხვა, მიზმის სამი მანძილის გაზომვას;
  - კოორდინატების განსაზღვრას, გლობალური სანავიგაციო სატელიტური სისტემის (GNSS), ტაქომეტრის ან სხვა ტექნოლოგიების გამოყენებით;
  - ადგილის აღწერის მომზადებას.

ტოპოგრაფმა უნდა განსაზღვროს რამდენი საკონტროლო წერტილი იქნება საჭირო პოზიციონირების სათანადო სიზუსტის უზრუნველსაყოფად (იხ. ზემოთ).

- 3) მყარი საზღვრების, როგორცაა ღობეები, ქვები და სხვა, არარსებობის შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს დროებითი (ხის შეღებილი) ან მუდმივი (რკინის შეღებილი) მარკერები.

### ადგილის აღწერა

ადგილის აღწერა უნდა მომზადდეს ქალაქის ვერსიის ფორმით, ქვემოთ მოცემული ფორმატის გამოყენებით, ხელმოწერილ უნდა იქნეს კონტრაქტორის წარმომადგენლის მიერ და დასკანირდეს PDF ფორმატში.

# ადგილის აღწერა

საპილოტედასახლება			მანგლისი
წერტილის ნომერი			R2
Typიპიე	<input checked="" type="checkbox"/> ლოკალური საკონტროლო წერტილი	<input type="checkbox"/> საზღვრის წერტილი	
მარკერი	<input type="checkbox"/> ხის პალო	<input checked="" type="checkbox"/> ლითონის ღერძი	
	<input type="checkbox"/> რკინის ღერძი	<input type="checkbox"/> სხვა	
კოორდინატები	UTM ზონა	38	
	ორდინატა ღერძი (x) [m]	აბსცისთა ღერძი (y) [m]	
	384162.802	4650386.304	
მდებარეობა ორთოფოტოზე ან ტოპოგრაფიულ რუკაზე		სამ მყარ ობიექტთან მიზმის მანძილი	
			
საერთო ფოტო		წერტილის მარკერის ფოტო	
			

მოამზადა	
უფლებამოსილი წარმომადგენელი	
თარიღი	

## დანართი 3. საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზები

### მუხლი 1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ცნება და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის ვალდებულება

1. საკადასტრო მონაცემები არის ამ წესის შესაბამისად ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზობრივინაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.
2. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი არის ამ წესის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.
3. სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია დაეყრდნოს საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ წესითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზისთვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.
4. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შედგენის მიზნით, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზობრივინაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ მონაცემები შეაგროვოს ობიექტის ადგილზე აგეგმვის/აზომვის საფუძველზე.

5. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეასრულოს წინამდებარე ტექნიკურ სპეციფიკაციებში დამტკიცებული ფორმების და წესების შესაბამისად.

6. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია განსაზღვროს სარეგისტრაციო ბლოკები, თუ ისინი არ არის დადგენილი მუნიციპალიტეტის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში.

## მუხლი 2. საკადასტრო აღწერის ზოგადი ტექნიკური პირობები

1. საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი) შედგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში.

2. საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტების აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე  $\pm 0.15\text{მ}$

3. აგეგმვის/აზომვის ზედდება დასაშვებია რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით.

4. საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე, ტექნიკური სპეციფიკაციების მოთხოვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები:

ა) მიწის ნაკვეთი;

ბ) შენობა-ნაგებობა;

გ) ცალკე უფლების ობიექტი;

დ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის საზღვრები;

ე) წერტილოვანი ობიექტი;

ვ) სხვა ტოპოგრაფიული ელემენტები;

ზ) სარეგისტრაციო ბლოკის საზღვარი.

ინდივიდუალური საკუთრების საგნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოდგენილ უნდა იქნეს ქალაქის მატარებელზე 1:100, 1:500, 1:1000, 1:2000 ან უფრო მცირე მასშტაბში.

### **მუხლი 3. საკადასტრო საზღვრის აღწერილობა**

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის მიერ საკადასტრო მონაცემების აღწერის დროს, აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე უნდა მიეთითოს საზღვრის ტიპი: ფიქსირებული ან/და არაფიქსირებული. არაფიქსირებული საზღვრის აგეგმვის შემთხვევაში მითითებული უნდა იყოს მყარ გეოგრაფიულ ობიექტთან მიმართებით მისი მდებარეობის განმსაზღვრელი მონაცემები.

### **მუხლი 4. საკადასტრო აღწერის დროს მოპოვებული ფოტომასალა**

საკადასტრო აღწერის დროს უნდა განხორციელდეს უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების გარდატეხის კუთხეებისა და უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საერთო ხედის ფოტოგადაღება. ფოტოსურათების ციფრული ვერსია „jpg.“ ფორმატის ფაილების სახით უნდა დაერთოს უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ციფრულ ვერსიას, რომლის შევსების წესი განისაზღვრება ამ დანართით გათვალისწინებული ინსტრუქციით. ამასთან, ფოტოს გადაღების თარიღი უნდა შეესაბამებოდეს უძრავი ნივთის საკადასტრო აღწერის თარიღს. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია გადაიღოს, სულ მცირე, 3 ფოტოსურათი.

### **მუხლი 5. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის შევსების ინსტრუქცია**

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის სტანდარტული ფორმა შედგება ორი - გრაფიკული და ტექსტური ნაწილისგან; იბეჭდება პორტრეტის (Portrait) ფორმით და ქალაქის A4 ფორმატზე.

### **მუხლი 6. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ფორმა**

1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ფორმის პირველი გვერდი უნდა შესრულდეს შემდეგი სახით:



2. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ფორმის მე-2 გვერდი უნდა შესრულდეს შემდეგი სახით:

საპილოტე ფართობი	ბლოკი	ნაკვეთი	განაცხადის №						
მიწის ნაკვეთის/ხაზობრივი ნაგებობის მდებარეობა/მისამართი		ფართობი [მ <sup>2</sup> ]	დანიშნულება						
შენობების/ნაგებობების ნომერი	დანიშნულება	მდგომარეობა	სართულების რაოდენობა						
უფლებრივი შეზღუდვის/დატვირთვის საზღვრების აღწერა		ვალდებულების ტიპი	ფართობი [მ <sup>2</sup> ]						
ხაზობრივი ნაგებობის ტიპი	ხაზობრივი ნაგებობის ფაქტობრივი სიგრძე (მ)	ხაზობრივი ნაგებობის გეგმარებითი სიგრძე (მ)	ხაზობრივი ნაგებობის თანამდევი წერტილოვანი ობიექტი						
საზღვარი	საზღვრის აღწერა	საკადასტრო აღწერის დამსწრე პირების სახელი და გვარი	საკადასტრო აღწერის დამსწრე პირების ტელეფონის ნომერი და ელფოსტის მისამართი (თუ ხელმისაწვდომია)						
1_____2									
2_____3									
3_____4									
4_____1									
რეგისტრაციისთვის წარდგენილი დოკუმენტები									
ამზომველის სახელი და გვარი									
ამზომველის პირადი მონაცემები									
ამზომველის ტელეფონის ნომერი და ელფოსტის მისამართი									
აზომვის მეთოდები									
<table border="1"> <tr> <td>აზომვის თარიღი</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ამზომველის ხელმოწერა</td> <td></td> </tr> <tr> <td>კონტრაქტორის უფლებამოსილი წარმომადგენლის</td> <td></td> </tr> </table>				აზომვის თარიღი		ამზომველის ხელმოწერა		კონტრაქტორის უფლებამოსილი წარმომადგენლის	
აზომვის თარიღი									
ამზომველის ხელმოწერა									
კონტრაქტორის უფლებამოსილი წარმომადგენლის									

ხელმოწერა და ბეჭედი		
დაინტერესებული პირი		
დაინტერესებული პირის პირადი მონაცემები		
დაინტერესებული პირის ტელეფონის ნომერი და ელფოსტის მისამართი (თუ ხელმისაწვდომია)		
დაინტერესებული პირის ხელმოწერა		
დაინტერესებული პირის მეუღლის ხელმოწერა		

## მუხლი 7. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის გრაფიკული მონაცემები

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის გრაფიკული ნაწილი უნდა მოიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

1. ჩრდილოეთის მიმართულების მაჩვენებელი ნიშანი.

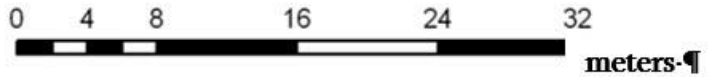
ნიმუში:



2. რიცხვითი და ხაზოვანი მასშტაბი (ნახაზი უნდა იქნეს წარმოდგენილი ერთ-ერთ შემდეგ მასშტაბში: 1:500, 1:1000, 1:2000 ან ზრდადი ათასჯერადი მასშტაბით).

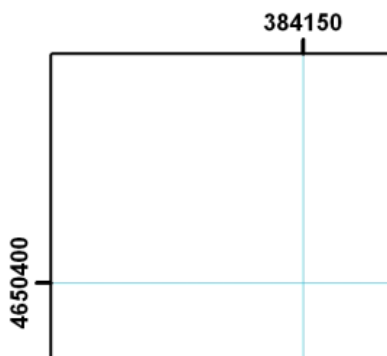
ნიმუში:

Scale-1:500



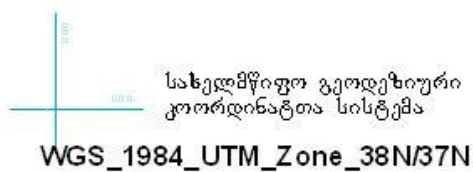
3. საკოორდინატო ბადე, რომელიც უნდა ემთხვეოდეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის კოორდინატებს, მთელ რიცხვამდე დამრგვალებული ინტერვალებით და შეესაბამებოდეს უძრავი ნივთის რეალურ მდებარეობას.

ნიმუში:



4. სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატთა სისტემის დასახელება, რომელშიც შესრულდა აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

ნიმუში:



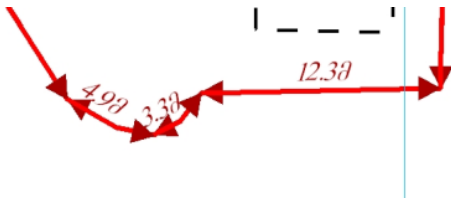
5. სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა/მისამართი. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის მიერ ეს ინფორმაცია უნდა მიეთითოს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით, ასეთის ვერმოძიების შემთხვევაში, მიეთითება უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის სახელწოდება.

6. მიწის ნაკვეთის შემდეგი მახასიათებლები:

ა) ფართობი - დამრგვალებული მთელ რიცხვამდე, კვადრატულ მეტრებში;

- ბ) დანიშნულება: „სასოფლო-სამეურნეო“ ან „არასასოფლო-სამეურნეო“;
- გ) ნაკვეთის საზღვრის გვერდების ზომები (მიეთითება იქ, სადაც მათი გამოსახვა არის შესაძლებელი).

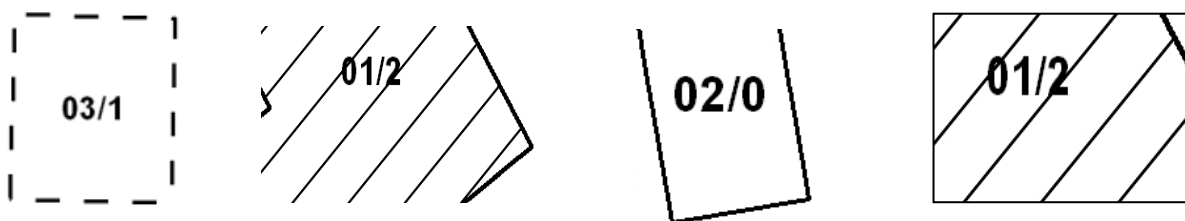
ნიმუში:



7. შენობა-ნაგებობის შემდეგი მახასიათებლები:

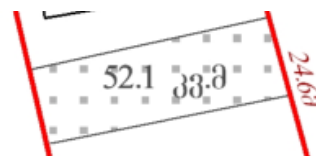
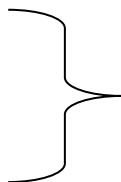
- ა) შენობა-ნაგებობის რიგითი ნომერი (დანომვრა იწყება მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში). საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ცვლილების რეგისტრაციისათვის, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე შენობა-ნაგებობების ნუმერაცია უნდა შეესაბამებოდეს საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული შენობა-ნაგებობების ნუმერაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ახალი შენობა-ნაგებობით ხდება ძველის ჩანაცვლება, ან/და აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დასტურდება უფლებარეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის/დანგრევის ფაქტი;
- ბ) სართულიანობა (მთელი რიცხვი), სართულიანობის დაუდგენლობის შემთხვევაში - 0;
- გ) მდგომარეობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული).

ნიმუში:



8. უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არსებული ვალდებულება: უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის გრაფიკული საზღვრების (გრაფიკულად გამოსახვის და დოკუმენტირების შესაძლებლობის არსებობის შემთხვევაში) პირობითი აღნიშვნა არის ერთგვაროვანი:

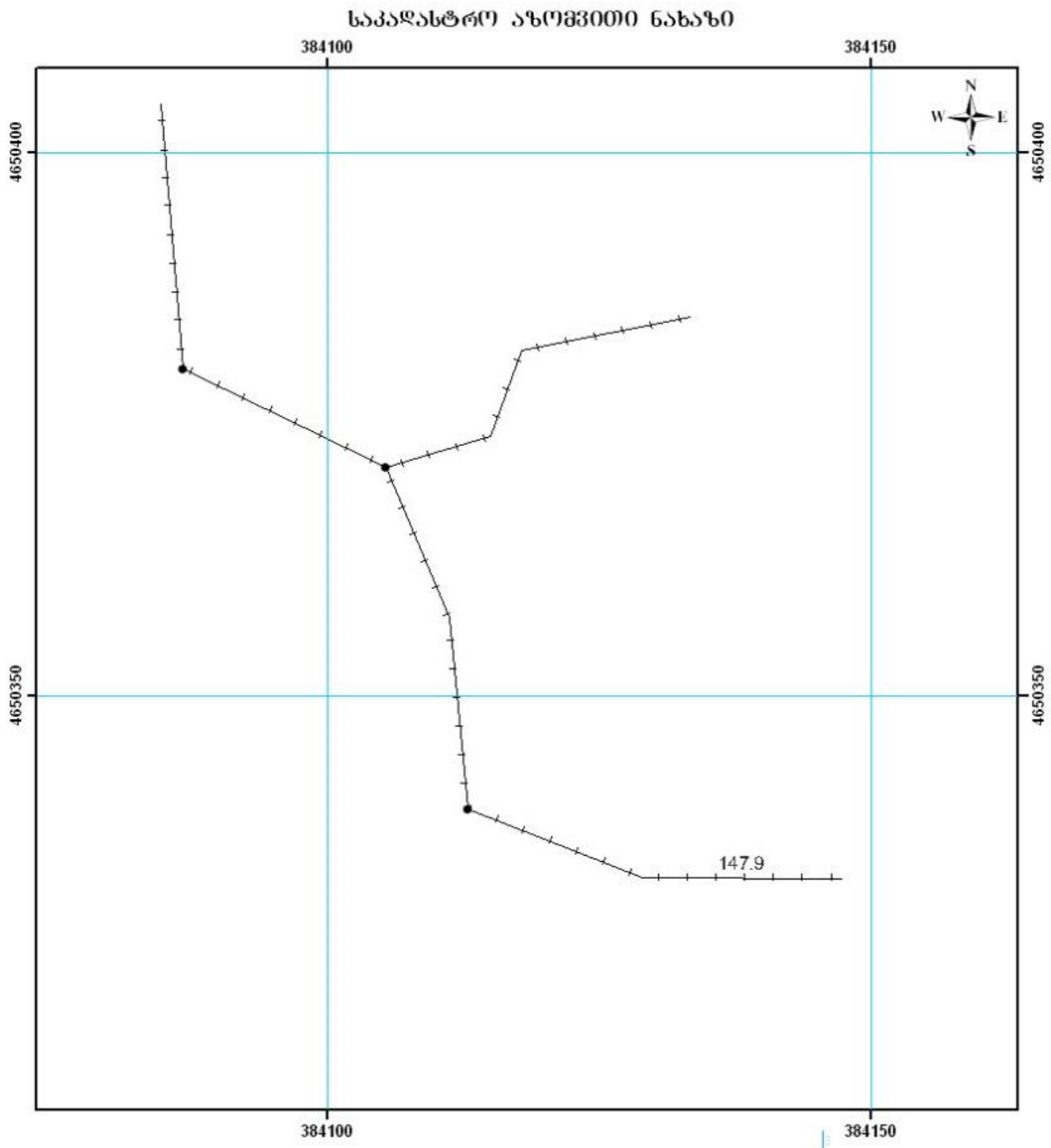
- ა) სერვიტუტი (ფართობით);
- ბ) უზუფრუქტი (ფართობით);
- გ) იჯარა (ფართობით);
- დ) ქირავნობა (ფართობით);
- ე) აღნაგობა (ფართობით);
- ვ) იპოთეკა (ფართობით);
- ზ) სხვა ფართობის მქონე შეზღუდვა.



9. ხაზობრივი ნაგებობა (ხაზობრივი ნაგებობის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეიძლება მომზადდეს შემდეგ ობიექტებზე: საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი, რომლებზეც არსებობს საკუთრების/სარგებლობის/მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გრძივ მეტრზე და გაიცემა მშენებლობის ნებართვა).

ნიმუში:

:



- ა) ხაზობრივი ნაგებობის ფაქტობრივი და გეგმარებითი სიგრძე მეტრებში.
- ბ) ხაზობრივი ნაგებობის თანამდები წერტილოვანი ობიექტების რაოდენობა.








10. საკადასტრო აგეგმვის/აზომვის შესრულების თარიღი.
















11. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის სახელი, გვარი და ხელმოწერა.


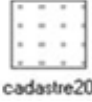









12. კონტრაქტორის უფლებამოსილი პირის სახელი, გვარი და ხელმოწერა.

13. დაინტერესებული პირის სახელი, გვარი და ხელმოწერა.

14. პირობითი აღნიშვნები, რომლითაც წარმოდგენილი უნდა იყოს გრაფიკული ინფორმაცია. პირობითი აღნიშვნებისკატალოგი ქვემოთ არის წარმოდგენილი.


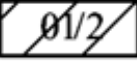




სახელი	კატეგორია : კადასტრი 2014	სიმბოლოს დასახელება და აღნიშვნა	ტიპი
კადასტრი1	სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატთა სისტემის წერტილი	 cadastre1	წერტილი(Point)
კადასტრი2	მარკირების წერტილი	 cadastre2	წერტილი(Point)
კადასტრი3	საზღვრის ხაზის გადაკვეთა	 cadastre3	წერტილი(Point)
კადასტრი4	ხაზობრივი ნაგებობის თანამდები წერტილოვანი ობიექტი	 cadastre4	წერტილი(Point)
კადასტრი31	შენობის კუთხის წერტილი	 cadastre31	წერტილი(Point)
კადასტრი10	ჭა	 cadastre10	წერტილი(Point)
კადასტრი11	ხე	 cadastre11	წერტილი(Point)

კადასტრი12	პალო	 cadastre12	წერტილი(Point)
კადასტრი5	გზა	 cadastre5	ხაზი(Polyline)
კადასტრი6	რკინიგზა	 cadastre6	ხაზი(Polyline)
კადასტრი7	ხაზობრივი ნაგებობა	 cadastre7	ხაზი(Polyline)
კადასტრი8	არხი	 cadastre8	ხაზი(Polyline)
კადასტრი9	კედელი	 cadastre9	ხაზი(Polyline)
კადასტრი32	საკადასტრო ფიქსირებული საზღვარი	 cadastre32	ხაზი(Polyline)
კადასტრი13	საკადასტრო არაფიქსირებული საზღვარი	 cadastre13	ხაზი(Polyline)
კადასტრი33	სადავო საზღვარი	 cadastre32	ხაზი(Polyline)
კადასტრი14	ხის ღობე	 cadastre14	ხაზი(Polyline)
კადასტრი15	მავთულის ღობე	 cadastre15	ხაზი(Polyline)
კადასტრი16	რკინის ღობე	 cadastre16	ხაზი(Polyline)
კადასტრი17	ცოცხალი ღობე	 cadastre17	ხაზი(Polyline)
კადასტრი30	ზომების ხაზები	 cadastre30	ხაზი(Polyline)
კადასტრი18	ნაკვეთი, საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტებით	 cadastre18	პოლიგონი(Polygon)

კადასტრი19	ნაკვეთი, საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი20	ვალდებულება		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი21	აშენებული შენობა-ნაგებობა		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი22	დანგრეული შენობა-ნაგებობა		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი23	მშენებარე შენობა-ნაგებობა		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი24	მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობა		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი25	წყლის ობიექტი		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი26	დაჭაობებული ტერიტორია		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი27	ტყით დაფარული ტერიტორია		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი28	ბუჩქნარით დაფარული ტერიტორია		პოლიგონი(Polygon)
კადასტრი29	სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორია		პოლიგონი(Polygon)

15. რომელიმე ზემოაღნიშნული ობიექტის დატანის აუცილებლობის შემთხვევაში უნდა დაემატოს შესაბამისი ლეგენდა.

ნიმუში:

<b>Address</b>			
<b>Purpose</b>	<b>Agricultural</b>		
<b>Conventional Signs</b>			
	Cadastral boundaries of a land plot		
	Buildings/structures, building number, number of floors		
	Under Construction		Demolished building
	Obligations		Linear structure
•	Point object related to a linear structure		
×	Mark of an adjacent land plot		

16. გაყოფის შედეგად დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების ციფრულ და ქალაქის ვერსიებს დამატებით შეიძლება დაერთოს გაყოფის ამსახველი სქემატური ნახაზი.

17. მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ამსახველ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე უნდა მიეთითოს გასაერთიანებელი ნაკვეთების საკადასტრო კოდები.

18. ამ დანართით დადგენილი, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია (შესაბამისი ველი) უნდა შეივსოს სრულყოფილად და შეესაბამებოდეს ციფრულ ვერსიაში მითითებულ ინფორმაციას.

## მუხლი 8. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ტექსტური ნაწილი

1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მეორე გვერდზე უნდა მიეთითოს ინფორმაცია აგეგმილი/აზომილი მიწის ნაკვეთის შესახებ, შესაბამის გრაფებში:

ა) ამზომველმა უნდა მიაწოდოს პირობითი ნომრები დაუნომრავ მიწის ნაკვეთებს;

ბ) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელმა პირმა უნდა აღნიშნოს მიწის ნაკვეთის მისამართი უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიხედვით, ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, ფიქსირდება ადგილმდებარეობის სახელწოდება;

გ) მიწის ნაკვეთის ფართობი გამოსახული უნდა იყოს მთელი რიცხვით და კვადრატულ მეტრებში;

დ) მითითებული უნდა იყოს ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო.

2. აგეგმილი/აზომილი შენობა-ნაგებობების შესახებ ინფორმაცია უნდა მიეთითოს შესაბამის გრაფებში:

ა) საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე შენობა-ნაგებობებს პირობით ნომერს ანიჭებს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი. პირობითი ნომრის მინიჭებისას, თუ შენობა-ნაგებობების რაოდენობა ათზე ნაკლებია, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელმა პირმა პირობითი ნომერი უნდა განსაზღვროს ორნიშნა რიცხვით, მაგალითად: 01, 02, 03 და ა. შ. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობების რიცხვი ათის ტოლი ან მეტია, პირობითი ნომრის განსაზღვრა ხდება შემდეგი სახით - 10, 11, 12 და ა. შ., ხოლო თუ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე შენობა-ნაგებობების რიცხვი ასის ტოლი ან მეტია - 100, 101, 102 და ა. შ.;

ბ) დანიშნულების გრაფაში უნდა მიეთითოს შენობა-ნაგებობის ტიპი, მაგალითად: საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, დამხმარე, შერეული და ა.შ.;

გ) შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის გრაფაში უნდა მიეთითოს: მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული. აღნიშნული უნდა გამოისახოს ინდივიდუალური პირობითი ნიშნებით და უნდა შეესაბამებოდეს რიგით ნომერს;

დ) სართულიანობის გრაფაში უნდა მიეთითოს შენობა-ნაგებობის სართულების რაოდენობა, ისე, რომ იგი რიგითი ნომრისგან გამოყოფილი იყოს წილადის ნიშნით.

3. თუ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არსებული უფლებრივი შეზღუდვის ან/და უფლებრივი დატვირთვის საკადასტრო საზღვრების აღწერა შესაძლებელია გამომისახოს გრაფიკულად, სავალდებულოა ვალდებულების სახის გრაფაში მიეთითოს:

- ა) სერვიტუტი;
- ბ) უზუფრუქტი;
- გ) იჯარა;
- დ) ქირავნობა;
- ე) აღნაგობა;
- ვ) იპოთეკა;
- ზ) სხვა სახის შეზღუდვა/დატვირთვა.

4. ხაზობრივი ნაგებობის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შედგენის შემთხვევაში საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესახებ მიეთითება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) ხაზობრივი ნაგებობის ტიპი: საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი და სხვა;

ბ) ხაზობრივი ნაგებობის ფაქტობრივი სიგრძე – ფაქტობრივი სიგრძე უნდა შეესაბამებოდეს ნაგებობის რეალურ სიგრძეს;

გ) ხაზობრივი ნაგებობის გეგმარებითი სიგრძე – გეგმარებითი სიგრძე უნდა შეესაბამებოდეს სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატთა სისტემით წარმოდგენილ დედამიწის ზედაპირზე გეგმილის სიგრძეს და ემთხვეოდეს (2D – ორგანზომილებიან) ციფრულ ვერსიაში შესაბამისი ხაზოვანი ფენის რეალურ სიგრძეს;

დ) ხაზობრივი ნაგებობის თანამდევი წერტილოვანი ობიექტი – ასეთი შეიძლება იყოს მხოლოდ კონკრეტულ ხაზობრივ ნაგებობაზე არსებული ქონება. მიეთითება ნაგებობის ტიპი და რაოდენობა.

5. ასაგეგმი/ასაზომი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების მართლზომიერი მფლობელების/მესაკუთრეების შესახებ მიეთითება შემდეგი ინფორმაცია:

- ა) მოსაზღვრე ნაკვეთების მართლზომიერი მფლობელების/მესაკუთრეების გრაფაში საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელმა პირმა საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე უნდა მიუთითოს ინფორმაცია მოსაზღვრე ნაკვეთ(ებ)ის მართლზომიერი მფლობელ(ებ)ის /მესაკუთრ(ებ)ის არსებობის შესახებ, შესაბამისი ლათინური ასოებით გამოყოფილი ნიშნულიდან ნიშნულამდე, საზღვრის მხარეს;
- ბ) მოსაზღვრე მართლზომიერი მფლობელ(ებ)ის/მესაკუთრ(ებ)ის სახელი და გვარი, პირადი ნომერი ან სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემი. ამასთანავე, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელმა პირმა უნდა მიუთითოს ინფორმაცია ზემოაღნიშნული პირების დაუდგენლობის შესახებ და დააკონკრეტოს მიზეზი.

6. საკადასტრო აღწერაზე დამსწრე პირები და მათი ხელმოწერა:

- ა) საკადასტრო აღწერაზე დამსწრე პირების გრაფაში უფლებამოსილმა პირმა უნდა მიუთითოს უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვაზე/აზომვაზე დამსწრე პირების სახელი და გვარი, პირადი ნომერი ან სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემი;
- ბ) იმ შემთხვევაში, თუ საკადასტრო აღწერაზე დამსწრე პირი და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი/მესაკუთრე ერთი და იგივე პირია, ინფორმაცია განმეორებით უნდა მიეთითოს შესაბამის გრაფაში.

7. ინფორმაცია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის შესახებ:

- ა) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის სახელი, გვარი;
- ბ) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის საიდენტიფიკაციომონაცემი;
- გ) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირისსაკონტაქტო ინფორმაცია;
- დ) საკადასტრო აზომვის მეთოდოლოგია:
  - დ.ა) მაღალისიზუსტისგეოდეზიურიხელსაწყო GPS-ისგამოყენებით GeoCORS-ის გეოდეზიური სისტემის საშუალებითრეალური დროის რეჟიმში(RTK);
  - დ.ბ) მაღალისიზუსტისგეოდეზიურიხელსაწყო GPS-ისგამოყენებით GeoCORS-ის გეოდეზიური სისტემის საშუალებითსტატიკურ რეჟიმში (STATIC);

- დ.გ) მაღალი სიზუსტის გეოდეზიური ხელსაწყო GPS-ის გამოყენებით, წინასწარ, ზუსტ კოორდინატებში, განსაზღვრულ წერტილზე დადგმული საბაზო GPS სადგურისა და GPS როვერის (მოძრავი სადგურის) საშუალებით (რეალური დროის რეჟიმში (RTK));
- დ.დ) მაღალი სიზუსტის გეოდეზიური ხელსაწყო GPS-ის გამოყენებით, წინასწარ, ზუსტ კოორდინატებში, განსაზღვრულ წერტილზე დადგმული საბაზო GPS სადგურისა და GPS როვერის (მოძრავი სადგურის) საშუალებით (სტატიკურ რეჟიმში (STATIC));
- დ.ე) სწრაფ სტატიკურ რეჟიმში საბაზო GPS სადგურისა და GPS როვერის (მოძრავი სადგურის) საშუალებით;
- დ.ვ) Stop & Go მეთოდით საბაზო GPS სადგურისა და GPS როვერის (მოძრავი სადგურის) საშუალებით;
- დ.ზ) ტაქეომეტრი
- დ.თ) თეოდოლიტი
- დ.ი) სხვა.

8. თარიღი, ხელმოწერა და ინფორმაცია დაინტერესებული პირის შესახებ

- ა) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების შესრულების თარიღი (რიცხვი, თვე, წელი);
- ბ) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი დამისიხელმოწერა;
- გ) დაინტერესებული პირის სახელი, მისი საიდენტიფიკაციომონაცემები, ელფოსტა დახელმოწერა;
- დ) დაინტერესებული პირის მეუღლის (მეუღლის არდასწრების შემთხვევაშიც) სახელი.

## მუხლი 9. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის ნიმუშის ჩამოტვირთვა შეიძლება სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდიდან ([www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)).

1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია შედგენილი უნდა იყოს შემდეგ დამოუკიდებელ ფენებად:

- ა) მიწის ნაკვეთი (პოლიგონური ფენა);

- ბ) შენობა-ნაგებობა (პოლიგონური ფენა);
- გ) ვალდებულება (პოლიგონური ფენა): უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის გრაფიკული საზღვრები (ასეთის დოკუმენტირების შესაძლებლობის არსებობის შემთხვევაში);
- დ) ხაზობრივი ნაგებობა (ხაზოვანი ფენა).

2. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსის დამატებითი ფენები შედგენილი უნდა იყოს შემდეგ დამოუკიდებელ ფენებად:

- ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრის გვერდები (ხაზოვანი ფენა), რომელიც იქმნება გვერდების ზომების ქაღალდის ვერსიაზე ვიზუალიზაციისათვის;
- ბ) ხაზობრივი ნაგებობის თანამდევი წერტილოვანი ობიექტები (წერტილოვანი ფენა), რომელიც იქმნება სარეგისტრაციო ხაზობრივ ნაგებობაზე არსებული ქონების წერტილის სახით ვიზუალიზაციისათვის;
- გ) მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის ნიშნული. დიდი ლათინური ასოებით მონიშნული წერტილები დაიტანება მეზობლად მდებარე სხვადასხვა მართლზომიერი მფლობელის ნაკვეთის საზღვრის გამოსაყოფად.

3. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ყოველი ობიექტის (წერტილოვანი, ხაზოვანი, პოლიგონური) ატრიბუტული ცხრილი უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

- ა) ობიექტი – ნაკვეთი, რომლის მონაცემებია:
  - ა.ა) ფართობი: რეალური/ზუსტი;
  - ა.ბ) დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო;
  - ა.გ) აზომვის მეთოდოლოგია: რიცხვითი ნომერი, შემდეგი ჩამონათვალის შესაბამისად:
    - ა.გ.ა) მაღალსიზუსტისგეოდეზიურიხელსაწყო GPS-ისგამოყენებით GeoCORS-ის გეოდეზიური სისტემის საშუალებითრეალური დროის რეჟიმში;
    - ა.გ.ბ) მაღალსიზუსტისგეოდეზიურიხელსაწყო GPS-ისგამოყენებით GeoCORS-ის გეოდეზიური სისტემის საშუალებითსტატიკურ რეჟიმში;
    - ა.გ.გ) მაღალი სიზუსტის გეოდეზიური ხელსაწყო GPS-ის გამოყენებით, წინასწარ, ზუსტ კოორდინატებში, განსაზღვრულ წერტილზე დადგმული საბაზო GPS სადგურისა და GPS როვერის (მომრავი სადგურის) საშუალებით რეალური დროის რეჟიმში;
    - ა.გ.დ) მაღალი სიზუსტის გეოდეზიური ხელსაწყო GPS-ის გამოყენებით, წინასწარ, ზუსტ კოორდინატებში, განსაზღვრულ წერტილზე დადგმული საბაზო GPS სადგურისა და GPS როვერის (მომრავი სადგურის) საშუალებით სტატიკურ რეჟიმში;

- ა.გ.ე) სწრაფი აზომვა GPS სადგურისა და GPS როვერის (მოძრავი სადგურის) საშუალებით სტატიკურ რეჟიმში;
- ა.გ.ვ) Stop & Go მეთოდით GPS სადგურისა და GPS როვერის საშუალებით
- ა.გ.ზ) ტაქეომეტრით
- ა.გ.თ) თეოდოლიტით
- ა.გ.ი) სხვა

ბ) ობიექტი – შენობა-ნაგებობა, რომლის მონაცემებია:

- ბ.ა) შენობა-ნაგებობის რიგითი ნომერი (დანომვრა იწყება მრავალერთეულიანი შენობების დანომვრით (01,02,..., 110 და ა.შ.);
- ბ.ბ) სართულიანობა (მთელი რიცხვი), სართულიანობის დაუდგენლობის შემთხვევაში - 0;
- ბ.გ) მდგომარეობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული).

გ) ვალდებულება -უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის საზღვრები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). გრაფაში მიეთითება ერთ-ერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი უფლების რიცხვითი ნომერი:

- გ.ა) სერვიტუტი;
- გ.ბ) უზუფრუქტი;
- გ.გ) იჯარა;
- გ.დ) ქირავნობა;
- გ.ე) აღნაგობა;
- გ.ვ) იპოთეკა.

დ) სხვა ფართობის მქონე შეზღუდვა/ვალდებულება.

ე) ობიექტი – ხაზობრივი ნაგებობა. გრაფაში მიეთითება შემდეგი ობიექტებიდან ერთ-ერთი: საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი. ამასთან, შენობა-ნაგებობის გეგმარებითი სიგრძე უნდა ემთხვეოდეს ხაზოვანი ფენის (2D) ელექტრონული ვერსიის გეგმილის სიგრძეს.

4. ტოპოლოგიური მოთხოვნები საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის სარეგისტრაციო ობიექტების ციფრული ვერსიისათვის:

- ა) პოლიგონურ ფენაში არ უნდა იყოს თვითგადაკვეთა და თვითგადაფარვა;
- ბ) წარმოდგენილ ფენაში არ უნდა არსებობდეს ჩანაწერი, რომელსაც არ გააჩნია შესაბამისი გრაფიკული ელემენტი, ან ერთნაირი ჩანაწერები

ერთმანეთთან დაუკავშირებელ ობიექტებზე, ან ერთი ჩანაწერი ერთი წერტილით მიერთებულ ობიექტზე;

გ) ხაზოვან ფენაში არ უნდა იყოს გაორმაგებული და გაწყვეტილი ხაზები, სარეგისტრაციო ხაზობრივი ობიექტი უნდა წარმოადგენდეს ერთ მთლიანობას, ერთ ჯამურ გრძივ მეტრში გამოხატულს;

დ) შენობა-ნაგებობების საზღვრები არ უნდა კვეთდეს ნაკვეთის საზღვრებს (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა და იმ შემთხვევისა, როცა მიწის ნაკვეთის საზღვარი წარმოდგენილია მუნიციპალიტეტის იმ სტრუქტურული ერთეულის მიერ, რომლის უფლებამოსილებასაც წარმოადგენს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის დაგეგმარება);

ე) წერტილოვან ობიექტზე გამავალი შესაბამისი კომუნიკაციის ხაზის გარდატეხის წერტილი უნდა ემთხვეოდეს (კვეთდეს) ამ სიმბოლოს;

ვ) ყველა ობიექტის ატრიბუტები უნდა იყოს შევსებული სრულყოფილად;

ზ) ციფრულ ვერსიაში არსებული ინფორმაცია უნდა შეესაბამებოდეს ქალაქის ვერსიაში დაფიქსირებულ ინფორმაციას;

თ) გაერთიანებული ან განაყოფი ნაკვეთების კონტურები უნდა შეესაბამებოდეს უკვე რეგისტრირებულ კონტურებს;

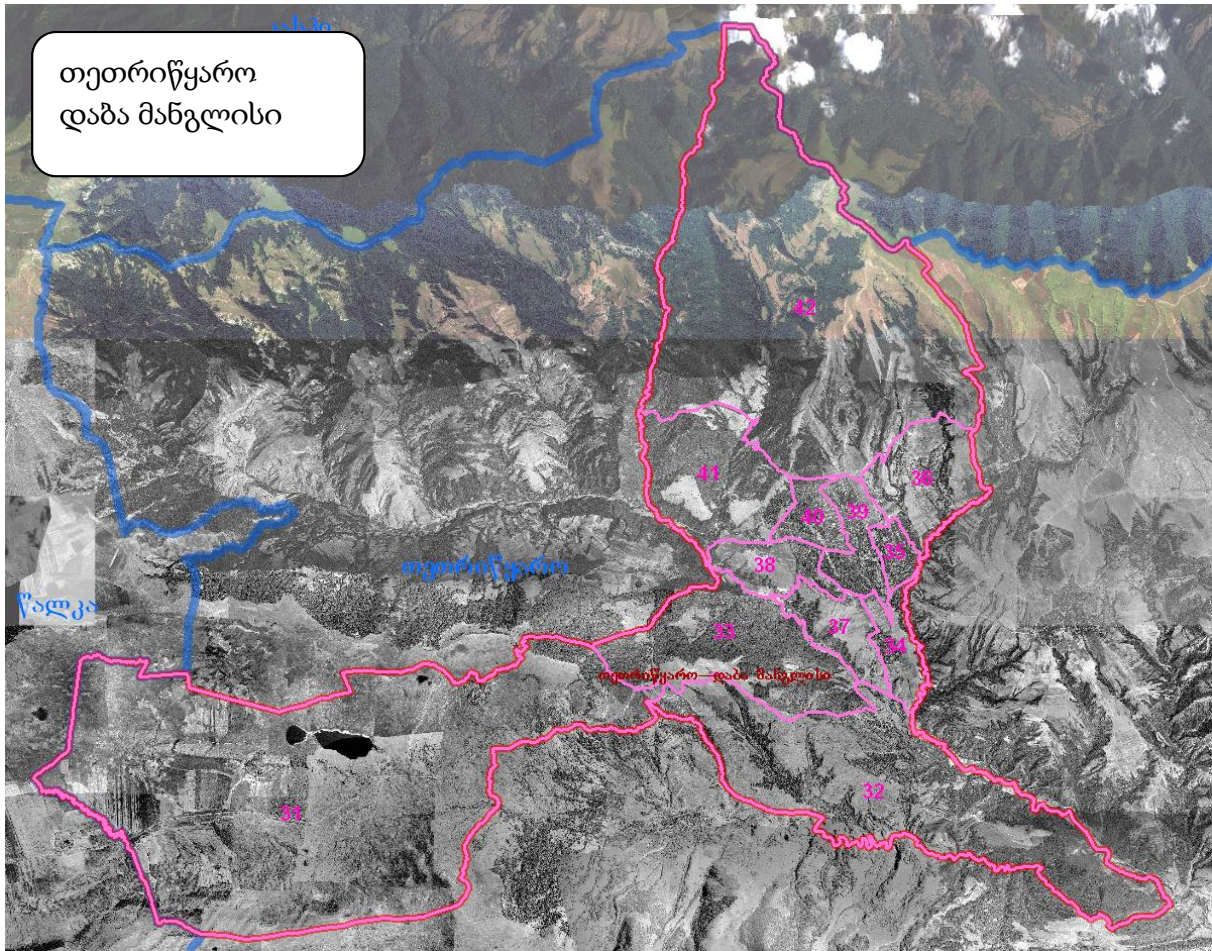
ი) სერვიტუტის საზღვარი არ უნდა ცდებოდეს სარეგისტრაციო ნაკვეთის საზღვარს.

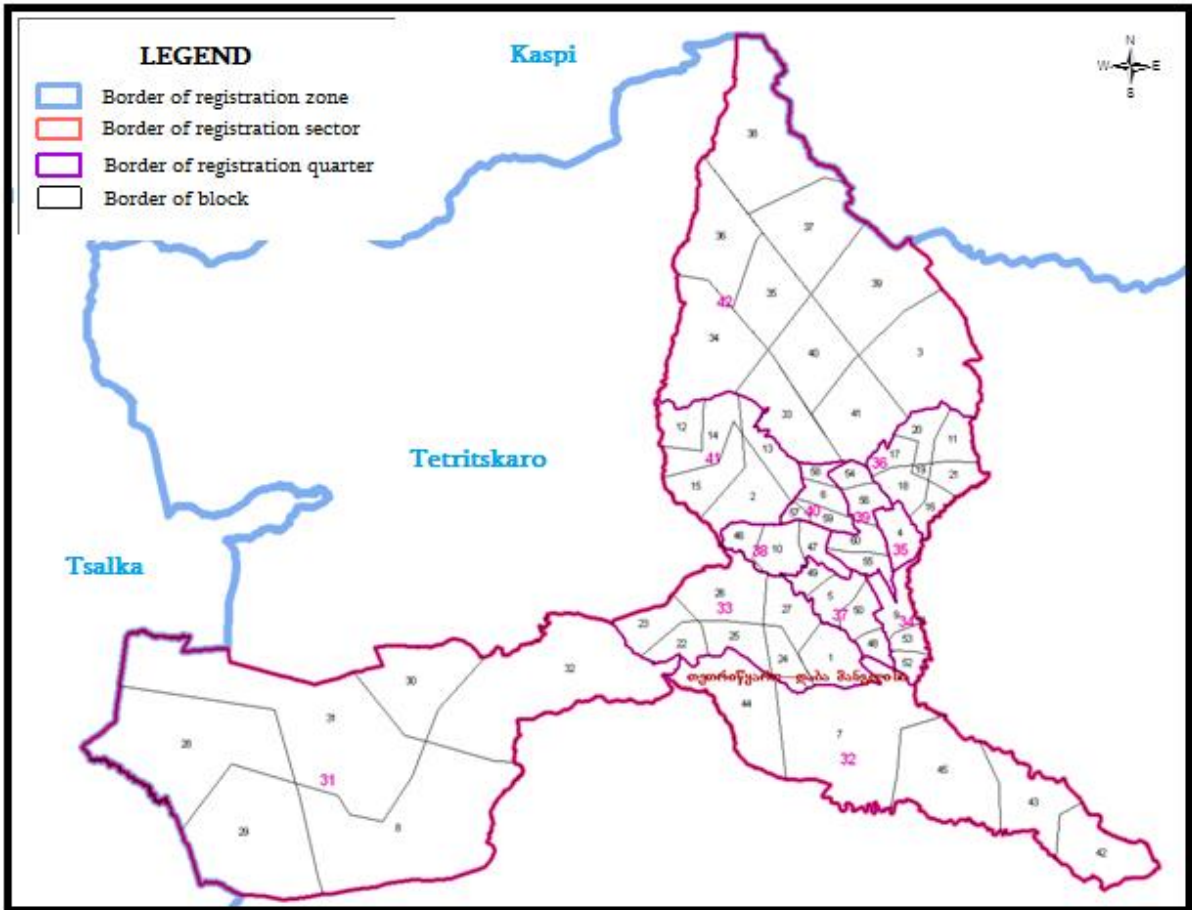
## დანართი 4. გასაჯაროებისთვის ვიზუალური და ტექსტური მონაცემების მომზადების პროცედურები

საჯარო ჩვენებაზე გამოსაქვეყნებლადმზადდება შემდეგი სახის ვიზუალური მასალა:

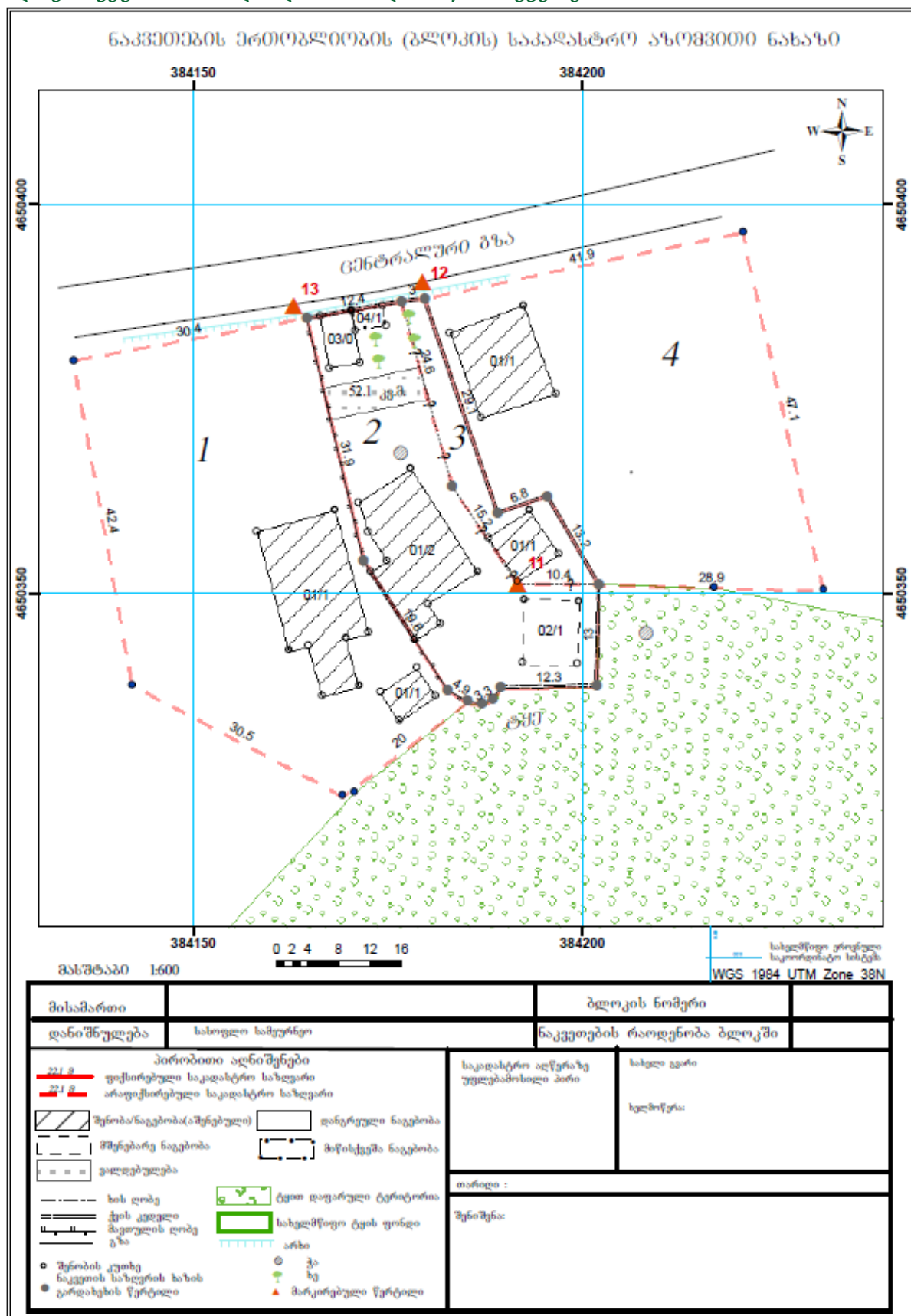
1. საკრებულოს მთლიანი რუკა ორთოფოტოზე და მის გარეშე, რომელზეც დატანილია სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტალის, ბლოკის საზღვრები.
2. ბლოკის გეგმა, რომელზეც გადანომრილია ყოველი აზომილი ნაკვეთი. ძველი საზღვრები აღნიშნული უნდა იყოს შავად და ახალი საზღვრები - ყვითლად.
3. ნაკვეთების მესაკუთრეთა ნუსხა, რომელშიც ნომერი უნდა შეესაბამებოდეს ბლოკის გეგმაზე ნაკვეთების ნომრებს.

*საკრებულოსრუკა გასაჯაროებისთვის*





ბლოკის გეგმა აზომილი დანომრილი მიწის ნაკვეთებით.



მესაკუთრეთა მონაცემების წუსხა

ფართობი (ზონა)													
საკრებულო											თარიღი		
უბანი													
No	გვარი	სახელი	მამის სახელი	ორგანიზაცია	ორგანიზაციის ნომერი	მისამართი	დაბადების თარიღი	პირადობის მოწმობა (თუ ხელმისა- წვდომია)	მიწის ნაკვეთის №	განაცხადის №	აზომილი ფართობი	ობიექტის ტიპი	მიწის ნაკვეთის სტატუსი


# დანართინ. სადავო საზღვრების დადგენის ოქმი სქემატური საზღვრით

**სადავო საზღვრების აღმოჩენის ოქმი სქემატური ნახაზით**

ნაკვეთის საკადასტრო კოდი (ან ნომერი) \_\_\_\_\_

ნაკვეთის მისამართი \_\_\_\_\_

**დაესწრნენ:**

სახელი გვარი	პირადი ნომერი

საველე საკადასტრო სამუშაოების წარმოებისას დაფიქსირდა საკუთრების საზღვრებთან დაკავშირებით  
დავა

**სადავო საკითხის შინაარსი:**

**ოქმს თან ერთვის:** სადავო მხარის საკითხის წერილობითი ფორმულირება  
სადავო საკითხის გეგმა/ჩანახაზი/ჩანახატი  
სხვა

**ოქმი შეადგინა:**

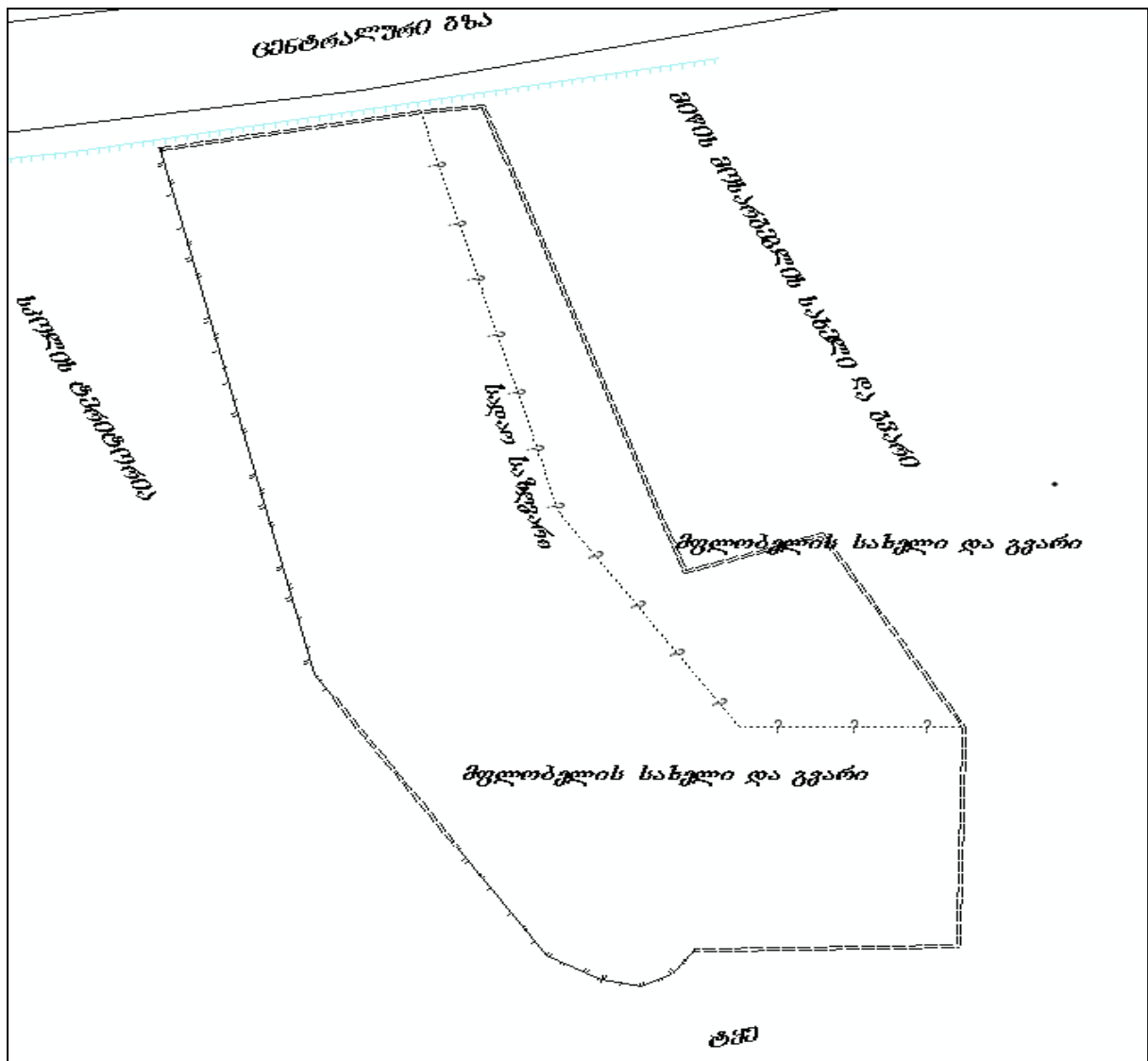
(სახელი გვარი) \_\_\_\_\_ ხელმოწერა და თარიღი

**მოდავე მხარეების დასტური:**

(სახელი გვარი) \_\_\_\_\_ ხელმოწერა და თარიღი

(სახელი გვარი) \_\_\_\_\_ ხელმოწერა და თარიღი

დასაწყისში წერია სადავო, უნდა იყოს სადავო



სქემის მასშტაბი პირობითია. (აქაც სადაო საზღვარი წერია და გასასწორებელია)

# დანართი 3. დავების გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება (მედიაცია)<sup>61</sup>

კონტრაქტორი სააგენტოსგან მიიღებს მედიატორის დანიშვნის  
უფლებამოსილებას.

## მუხლი 17. მედიაციის ზოგადი წესი

1. სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტომ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას, ან საქმეში მართავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს დამათითან ხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროს ადაა დგილს.
2. მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არსებობისას, სააგენტო შეარჩევს მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით აცნობებს და აინტერესებულ პირებს. მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არსებობისას, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც დაინტერესებულ პირებს შესთავაზებს 3 სამუშაო დღის ვადაში მედიატორების/მედიატორ ნოტარიუსების სიიდან შეარჩიონ მედიატორი/მედიატორ ნოტარიუსი. იმ მოდავემ ხარის, რომელიც არარის სარეგისტრაციო წარმოებაზე განმცხადებელი, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება ეგზავნება ფოსტით. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების ჩაბარების მიმართ მოქმედებს ამ წესის მე-5 მუხლის მე-7-მე-11 პუნქტებით დადგენილი წესი, წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით.

<sup>61</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის V თავი.

3. მოდავემხარეების მიერ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი შეირჩევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ერთობლივი განცხადების წარმოდგენით. იმ შემთხვევაში, თუ მოდავემხარეები, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევნებია მედიატორს/მედიატორი ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორი ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო. სააგენტოს მიერ მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის არჩევის შესახებ მოდავემხარეებს ეცნობებათ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით.
4. მოდავემხარეების ან სააგენტოს მიერ შერჩეულ მედიატორს/მედიატორი ნოტარიუსს ეგზავნება საქმესთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.
5. მედიაცია სრულდება სანოტარო მედიაციისათვის მიმართვიდან/საქმეში მედიატორის (მედიატორების) ჩართვიდან არაუგვიანეს 3 კვირისა. შეთანხმების მიუღწევლობის ან სანოტარო მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილება მიიღება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული ირეგისტრაციის სპეციალური იწესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი იწესის შესაბამისად.
6. მედიატორი შეიძლება იყოს როგორც ერთი, ისე რამდენიმე პირი, დავის სპეციფიკისა და სირთულის გათვალისწინებით.
7. მედიაციის ძირითადი პრინციპებია: ნებაყოფლობითობა, კეთილსინდისიერება, თანასწორობა, თანამშრომლობა, მედიატორის მიუკერძოებლობა და დამოუკიდებლობა, კონფიდენციალურობა.
8. მედიაციაში მონაწილეობენ მხარეები (მათი წარმომადგენლები), მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი. დავის გადაწყვეტის მიზნით, მხარეების ურთიერთშეთანხმებითა და მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის თანხმობით, მედიაციის პროცესში შეიძლება მონაწილეობა მიიღოს სხვა პირმაც.

## მუხლი 18. მედიაციის პროცედურები

1. მედიაციის სხდომა იმართება მედიაციისათვის წინასწარ განსაზღვრულ, მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ადგილას.

2. მედიაციის პროცესი კონფიდენციალურია. დაუშვებელია მედიატორისაგან იმ გარემოებათა შესახებ ახსნა-განმარტების მიღება, რომლებიც მას მხარეებმა მედიაციის პროცესში გაანდეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როცამხარეები თავად განაცხადებენ თანხმობას შესაბამისი ინფორმაციის გამჟღავნების შესახებ.
3. მხარეთა შორის მოლაპარაკების ხელშეწყობისა და საერთო ინტერესების გამოკვეთის მიზნით, მედიატორი მართავს როგორც მხარეებთან ინდივიდუალურ, ასევე მხარეთა ერთობლივ შეხვედრებს.
4. შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მხარეთა შორის ფორმდება მედიაციის შეთანხმება, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები და მედიატორი (მედიატორები), ხოლო ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი.
5. მხარეთაშეუთანხმებლობისშემთხვევაშიმედიატორიადგენსოქმს, რომელსაცხელსაწერენ (აწერს)მხარეები(მხარე) ან/დამედიატორები (მედიატორი), ხოლოხელმოწერებისნამდვილობასადასტურებსნოტარიუსი.
6. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად გაფორმებული მედიაციის შეთანხმება მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.
7. მედიაციის პროცესში მონაწილე მხარეს უფლება აქვს:

- ა) აირჩიოსმედიატორ(ებ)ი;
- ბ) მედიაციისპროცესისნებისმიერეტაპზეუარიგანაცხადოსმედიაციაზე;
- გ) წარადგინოსწინადადებებიმედიაციისპროცესისწარმართვასთანდაკავშირებით;
- დ) დავისგადაწყვეტისმიზნითწარადგინოსდოკუმენტაცია/ინფორმაცია;
- ე) მეორემხარესდამედიატორსდაუსვასშეკითხვები;
- ვ) გამოვიდესმედიატორთანინდივიდუალურიშეხვედრისინიციატივით;
- ზ) დავისგადაწყვეტისმიზნითშესაბამისიწინადადებებიწარუდგინოსმეორემხარეს;
- თ) მონაწილეობამიიღოსმეორემხარისმიერწარდგენილიმოსაზრებებისადაწინადადებებისგანხილვაში.

8. დაუშვებელია მედიაციის პროცესში მონაწილე მხარემ:

- ა) მეორემხარისთანხმობისგარეშეგახმაუროსმედიაციისპროცესშიმოპოვებულიინფორმაცია;
- ბ) გაუმართლებლადგააჭიანუროსმედიაციისპროცესი;
- გ) მედიატორზეანმედიაციისპროცესშიმონაწილესხვაპირზემოახდინოსფიზიკური,მორალურიანსხვასახისზეწოლაან/დაარაკორექტულადმოექცესმათ. მეორემხარეზე,

9. მედიაციის პროცესში მონაწილე მხარე ვალდებულია:

- ა) დაიცვას მიმდინარე კანონმდებლობის მოთხოვნები;
  - ბ) გამოცხადდეს მედიატორის მიერ დანიშნულ შეხვედრაზე, შესაბამისდროს ადადგილას;
  - გ) დაიცვას მხარეთა მიერ შეთანხმებული მედიაციის პროცესის წესი და პირობები;
  - დ) დაიცვას მედიაციის პრინციპები;
  - ე) დავის საგანთან დაკავშირებით მეორე მხარეს წარუდგინოს რეალური წინადადებები;
- 3) დროულად დაკეთდეს ინდისიერად შეასრულოს მხარეთა შორის გაფორმებული მედიაციის შეთანხმების პირობები.

10. მედიატორი:

- ა) წარმართავს მოდავე მხარეებს შორის მოლაპარაკების პროცესს;
- ბ) თითოეულ მხარეს აძლევს დავის წარმოშობის მიზეზებთან დაკავშირებით საკუთარი მოსაზრებების გამოთქმის შესაძლებლობას;
- გ) განსაზღვრავს მხარეების მოლოდინს მედიაციის პროცესიდან;
- დ) უზრუნველყოფს მოლაპარაკების პროცესისთვის კეთილგანწყობილი გარემოს ჩამოყალიბებას.

11. მედიატორს უფლება აქვს:

- ა) გაეცნოს დავის საგანთან დაკავშირებულ დოკუმენტაციას;
- ბ) შესთავაზოს მხარეს დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა;
- გ) მიიღოს საჭირო კონსულტაცია შესაბამისი დარგის სპეციალისტისგან;
- დ) ხელი შეუწყოს მხარეთა შორის დოკუმენტაციის, ინფორმაციისა და შეტყობინებების ურთიერთგაცვლას;
- ე) ჩანიშნოს მხარეებთან როგორც ინდივიდუალური, ისე ერთობლივი შეხვედრები;
- ვ) საერთო ინტერესების გამოკვეთის მიზნით, მხარეებს შესთავაზოს დავის გადაწყვეტის რამდენიმე ვარიანტის (საუკეთესო, მისაღები და მიუღებელი) შემუშავება და განხილვა.

12. მედიატორი ვალდებულია:

- ა) იყოს დამოუკიდებელი დამიუკერძოებელი;
- ბ) შეამოწმოს მხარეთა წარმომადგენლების წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება მედიაციის პროცესში მონაწილეობისა და მედიაციის შეთანხმებაზე ხელმოწერის უფლების თვალსაზრისით;
- გ) განუცხადოს მხარეებს იმ გარემოებების შესახებ, რომლებიც მედიატორს ხელს უშლის მედიაციის პროცესის წარმართვაში;
- დ) განუმარტოს მხარეებს მედიაციის შეთანხმების შედეგები.

13. მედიაციის პროცესში მხარეებთან ინდივიდუალური და ერთობლივი შეხვედრები მართება ისე, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მხარეთა თანასწორობის პრინციპი.

14. მხარეებს უფლება აქვთ წარმოადგინონ წინადადებები დავის გადაწყვეტის მიზნით ამათთან, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი წინადადებები არ უნდა არღვევდეს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებსან მესამე პირების კანონით და ცუდ უფლებებსა და კანონიერ ინტერესს.

15. დანიშნულ შეხვედრაზე, მედიატორის წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, მხარის ან მისი წარმომადგენლის განმეორებით გამოუცხადებლობა შესაძლებელია გახდეს მედიატორის მხრიდან მედიაციის შეწყვეტის საფუძველი.

16. მედიატორი უფლებამოსილია მოლაპარაკება წარმართოს შემდეგი ეტაპებით:

- ა) მედიაციის გახსნა (მედიატორის შესავალის იტყვა);
- ბ) მხარეთა ხსნა-განმარტებები დავის საგანთან დაკავშირებით (სადავო გარემოებების გამოვლენა და მხარეთა ინტერესების განსაზღვრა);
- გ) მხარეთა დისკუსია დღის წესრიგთან და განსახილველ საკითხებთან დაკავშირებით;
- დ) მედიატორის ინდივიდუალური გასაუბრება თითოეულ მხარესთან;
- ე) დავის გადაწყვეტის მიზნით წინადადებების შემუშავება;
- ვ) მედიაციის დასრულება.

17. მედიატორი მხარეებს განუმარტავს მხარეთა მორიგებით დავის დასრულების უპირატესობას, მედიაციის ამოცანასა და მიზანს, მედიაციის შეთანხმების შედეგებს.

18. მხარესთან ინდივიდუალური შეხვედრა, პირველ რიგში, უნდა ემსახუროდეს მხარის მომზადებას კონსტრუქციული და პატივისცემაზე დამყარებული მოლაპარაკებისთვის.

19. მედიაციის დასრულების/მედიაციის შეწყვეტის შესახებ სააგენტოს ცნობებამედიაციის დასრულებიდან 2 სამუშაო დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ მედიაციის დასრულების შესახებ სააგენტოს ცნობება საქმის წარმოების ავტომატიზებული სისტემით, მედიაციის შედეგად გაფორმებული/შედგენილი მედიაციის შეთანხმების, ოქმის ან მორიგების აქტის დედანის სააგენტოს მიერ წოდება მედიაციის დასრულებიდან 2 კვირის ვადაში.

## მუხლი 19. მედიატორის აცილება<sup>62</sup>

1. მედიატორმა არ შეიძლება წარმართოს მედიაცია, თუ იგი:

- ა) განსახილველ საქმეში თვითონ არის დაინტერესებული მხარე, ან მას რომელიმე მხარესთან საერთო უფლებები ან ვალდებულებები აკავშირებს;
- ბ) მონაწილეობდა სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენაში ან დოკუმენტის შედგენილი ამის ინათესავის მიერ;
- გ) საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარის ან მისი წარმომადგენლის ინათესავია;
- დ) საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარის წარმომადგენელია;
- ე) იყო ექსპერტიზა და საწყვეტ საკითხთან დაკავშირებით;
- ვ) შრომითურთიერთობაშია საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარესთან;
- ზ) მონაწილეობდა სადავო ქონებასთან დაკავშირებით მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებაში ან გამოცემაში;
- თ) პირადად, პირდაპირ ან არაპირდაპირ დაინტერესებულია საქმის შედეგით, ან თუ არსებობს სხვა ისეთი გარემოება, რომელიც ეჭვს იწვევს მის მიუკერძოებლობაში.

2. ამ მუხლის მიზნებისთვის ინათესავად ითვლება ამ სახელმძღვანელო პრინციპების 31-ე მუხლის მე-8 პარაგრაფით განსაზღვრული პირი.

3. მედიაციაში მონაწილე დაინტერესებულ მხარეს, რომელიც მიიჩნევს, რომ არსებობს მედიატორის აცილების საფუძველი, უფლება აქვს მედიაციის დასრულებამდე წერილობით განუცხადოს მას აცილება. აცილების შესახებ განცხადება დასაბუთებული უნდა იყოს.

4. აცილების შესახებ განცხადებას განიხილავს სააგენტო. მედიატორის აცილების შემთხვევაში, სააგენტო საქმეში რთავს სხვა ნოტარიუს მედიატორს/მედიატორს (მედიატორებს).

---

<sup>62</sup>სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, მე-19 მუხლი.

# დანართი 4. დოკუმენტების ფორმები

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: \_\_\_\_\_

პირადინომერი/საიდენტიფიკაციონომერი: \_\_\_\_\_

საცხოვრებელი/იურიდიული მისამართი: \_\_\_\_\_

წარმომადგენელი: \_\_\_\_\_

პირადინომერი: \_\_\_\_\_

მისამართი: \_\_\_\_\_

## განცხადება<sup>63</sup>

გთხოვთ მოახდინოთ საპილოტო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების/უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თეთრიწყარო, დაბა მანგლისი [ზონა: თეთრიწყარო, სექტორი: დაბა მანგლისი] დაგასცეთ:

1. საჯარო რეესტრიდან მონაწერი;
2. საკადასტრო გეგმა;
3. სარეგისტრაციო ბლოკის ერთიანი საკადასტრო რუკა.

თანახმა ვარ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეასრულოს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ყველა ქმედება/ღონისძიება, რაც აუცილებელია საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მათ შორის:

1. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დოკუმენტაციის გადაგზავნა;
2. მედიატორის/მედიატორინოტარიუსის დანიშვნა;
3. ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ საჯარო შეტყობინების გამოქვეყნება;
4. საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯაროდ გამოქვეყნება;
5. საკადასტრო აღწერის შედეგების ადგილზე გადამოწმება.

თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით უძრავი ნივთი მოხვედრება სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში, თანახმა ვარ, რომ მოხდეს სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრის კორექტირება, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ინფორმირებული ვარ, რომ საკადასტრო აღწერის კონკრეტული შედეგების გადამოწმების მოთხოვნით სააგენტოს შეიძლება მიემართოს საპილოტო პროექტის ფარგლებში ინფორმაციის საჯაროდ გამოქვეყნებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში. ამასთან, სააგენტო უფლებამოსილია ადგილზე შეამოწმოს საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე ჩემი ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მონაწილეობით.

დაინტერესებული პირი: -----

წარმომადგენელი: -----

თარიღი: „—“ \_\_\_\_\_ „2017

<sup>63</sup> დაკავშირებულია 24.2 პარაგრაფთან

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში  
უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი<sup>64</sup>

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში  
უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების

ოქმი № \_\_\_\_\_

მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის სახელი და გვარი:

\_\_\_\_\_

მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის თანამდებობა:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

უძრავი ნივთის მესაკუთრე/მოსარგებლე:

\_\_\_\_\_ ; პირადი

№ \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

უძრავი ნივთის მისამართი:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

\_\_\_\_\_

უძრავ ნივთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი/მისი რეკვიზიტები:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>64</sup>დაკავშირებულია 22-ე პარაგრაფთან.

ინფორმაცია

მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მართლზომიერი მფლობელების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

\_\_\_\_\_ ; პირადი

№ \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_ ; პირადი

№ \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_ ; პირადი

№ \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

დათვალიერების თარიღი და დრო: 20\_\_ წლის \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ ; საათი

\_\_\_\_\_

დათვალიერების მონაწილე პირები/ექსპერტები/სპეციალიტები:

\_\_\_\_\_ ; პირადი

№ \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_ ; პირადი

№ \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_ ; პირადი

№ \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

დათვალიერების მონაწილე პირების მოსაზრებები/შენიშვნები  
(ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

---

დათვალიერების და გამოკვლევის შედეგები:

---

---

---

---

დანართი: საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი \_\_\_\_\_ ფურცელი.

დათვალიერების მონაწილე პირთა ხელმოწერები:

---

---

---

მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა

---

**შენიშვნა:**

1. ოქმის ნომერი შედგება 5 ციფრისგან და ნომერი ენიჭება თანმიმდევრობით (მაგალითად: 00001).
2. ოქმის ნუმერაცია წარმოებს ყველა უფლებამოსილი პირის მიერ, დამოუკიდებლად.
3. მისამართის მითითება ხდება შემდეგი წესით (1. მუნიციპალიტეტი; 2. დასახლება, 3. დასახლებაში არსებული არეალის სახელწოდება, რომელიც, ჩვეულებრივ, საყოველთაოდ ცნობილია დასახლებაში მცხოვრებთა მიერ ან/და ასახულია ტოპოგრაფიულ რუკაზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ან ნაკვეთის (უძრავი ნივთის) მდებარეობის სხვა მაიდენტიფიცირებელი მისამართი

**საპილოტო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე  
დათვალიერების ოქმის შედგენის ინსტრუქცია<sup>65</sup>**

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა საპილოტო პროექტის ფარგლებში დგინდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ამ უფლებამოსილების შესრულების დროს ვალდებულია დაიცვას ადმინისტრაციული წარმოების პრინციპები.

გარემოებათა გამოკვლევის ძირითადი ინსტრუმენტია მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება და მომიჯნავე/მიმდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მფლობელების გამოკითხვა.

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ვალდებულია უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების პროცესის მიმდინარეობისა და დადგენილი გარემოებების შესახებ ინფორმაციასახოს ოქმში.

ოქმის შევსების დროს გასათვალისწინებელი მნიშვნელოვანი გარემოებები:

1. ოქმების ნუმერაცია სისტემური რეგისტრაციის საპილოტო პროექტისთვის უნდა დაიწყოს ერთიდან.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში  
უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების  
ოქმი №00001

ოქმების ნუმერაცია განისაზღვრება თითოეული წარმომადგენლის მიერ ინდივიდუალურად, მზარდი თანმიმდევრობით.

2. ოქმში უძრავი ნივთის მესაკუთრის/მოსარგებლის შესახებ მონაცემების შევსება სავალდებულოა, მიუხედავად იმისა, იღებს თუ არა მონაწილეობას ის ადგილზე დათვალიერების პროცესში.

უძრავი ნივთის მესაკუთრე/მოსარგებლე:

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

3. უძრავი ნივთის მისამართის შესახებ ინფორმაციის ოქმში ასახვა სავალდებულოა.

<sup>65</sup>დაკავშირებულია 22-ე პარაგრაფთან

იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხდება ზუსტი მისამართის იდენტიფიცირება, შესაძლებელია მიეთითოს მხოლოდ დაბის, სოფლის ან ქუჩის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სახელწოდება.

უძრავი ნივთის მისამართი:

\_\_\_\_\_

4. უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდის მითითება სავალდებულოა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ნივთი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და მინიჭებული აქვს კოდი.

უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

\_\_\_\_\_

5. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მითითება ოქმში სავალდებულოა, რაც შეეხება მის რეკვიზიტებს, საკმარისია დოკუმენტის ნომრის და თარიღის მითითება.

თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს არ აქვს ეს რეკვიზიტები, მიეთითება მხოლოდ დოკუმენტის დასახელება.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენის შემთხვევაში შესაძლებელია მიეთითოს მხოლოდ სააღრიცხვო ბარათი ან საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი.

უძრავ ნივთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი/მისი რეკვიზიტები:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6. მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების დროს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მართლზომიერი მფლობელების შესახებ ინფორმაციის მითითება სავალდებულოა. თუ ამ პირების შესახებ ინფორმაციის მოძიება ვერ მოხერხდა, მიეთითება მხოლოდ ის ინფორმაცია, რომელიც მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლისთვის არის ცნობილი.

ინფორმაცია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მართლზომიერი მფლობელების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_  
(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

7. დათვალიერების პროცესში მონაწილე პირების შესახებ ინფორმაციის ასახვა სავალდებულოა.

მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების პროცესში ექსპერტების/სპეციალისტების ჩართვა სავალდებულო არ არის, თუმცა მათი მონაწილეობის შემთხვევაში უნდა მიეთითოს მათი მონაცემები და ექსპერტული/სპეციალური ცოდნის შესახებ ინფორმაცია.

დათვალიერების მონაწილე პირები/ექსპერტები/სპეციალისტები:

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_

(სახელი და გვარი)

8. ოქმის ამ ნაწილში უნდა დაფიქსირდეს დამსწრეთა მოსაზრებები, რომელიც მნიშვნელოვანია მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ გადაწყვეტილების მისაღებად.

დათვალიერების მონაწილე პირების მოსაზრებები/შენიშვნები(ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

9. ოქმის ამ ნაწილში უნდა დაფიქსირდეს ყველა ის ინფორმაცია/მტკიცებულება, რომელიც წარმომადგენლის მიერ იქნა მოძიებული და შესწავლილი.

აქვე უნდა გაკეთდეს მათი შეფასება და გამოკვლევის შედეგების შეჯამება.

იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრის/მოსარგებლის ჩართვა წარმოებაში ვერ მოხერხდა, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ ოქმში კეთდება ჩანაწერი, რომ ყველა ღონისძიება იქნა გამოყენებული, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, მესაკუთრის/მოსარგებლის მოძიება ვერ მოხერხდა.

თუ მიწის ნაკვეთზე ვერ იქნა მოძიებული საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამასთან, ყველა ღონისძიების გამოყენების მიუხედავად ვერდადგინდამესაკუთრე/მოსარგებლე, ამ გარემოებების შესახებ ინფორმაცია მიეთითება ოქმში.ამ შემთხვევაში, მოქმედი

**კანონმდებლობით, მიწა სახელმწიფო ან მუნიციპალურ საკუთრებად მიიჩნევა.**

დათვალიერების და გამოკვლევის შედეგები:


თუ მოძიებული ინფორმაცია საკმარისად იქნება მიჩნეული, შესაძლებელია წარმომადგენელმა აქვე მიუთითოს, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტურია.

**შენიშვნა:**

გაითვალისწინეთ, რომ, მოცულობის თვალსაზრისით, შეზღუდული არ ხართ ოქმის დამტკიცებული ფორმით. გამოიყენეთ თავისუფალი ველების მოცულობის გაზრდის შესაძლებლობა!

ოქმზე ხელი მოაწერინეთ დათვალიერების ყველა მონაწილეს!

ხელმოწერამდე ყველა პირი გააფრთხილეთ განზრახ ცრუ ინფორმაციის მიწოდებისთვის პასუხისმგებლობის შესახებ! სასურველია გაფრთხილების შესახებ მიეთითოს ოქმში, დათვალიერებისა და გამოკვლევის შედეგებში.

გაითვალისწინეთ, რომ ოქმის/დამსწრეთა ხელმოწერების დამოწმება სავალდებულო არ არის.

ოქმს უნდა დაერთოს აზომვითი ნახაზის ასლი!

**თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის გამგეობა**

**თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მანგლისის  
ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის**

**ბრძანება №1  
2017 წლის 15 მარტი  
დაბა მანგლისი**

**უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის  
ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემით  
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო  
აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის  
თაობაზე**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და „თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ერთეულებში გამგებლის წარმომადგენლებისათვის უფლებამოსილების დელეგირების შესახებ“ თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 5 აგვისტოს №1 ბრძანების შესაბამისად,

**ვბრძანებ:**

„მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 18 ივლისის №150 ბრძანების შესაბამისად შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმში №00001 მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით:

1. დადგენილიქნეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია;
2. ბრძანებას თან ერთვის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი №00001;
3. ბრძანება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.

ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 62-ე მუხლის მე-2 პუნქტის

შესაბამისად, გაცნობის დღიდან ერთი თვის ვადაში, **თეორიწყაროს მუნიციპალიტეტის გამგებელთან (მისამართი:ქ. თეორიწყარო, თამარ მეფის ქუჩა №2)**და შემდგომ სასამართლოში.

## მედიატორი ნოტარიუსის/მედიატორის დანიშვნა<sup>66</sup>

მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფის მიზნით, მიმდინარეობს სისტემური რეგისტრაციის საპილოტო პროექტი. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოვლენის შედეგად დადგინდა, რომ მხარეთაშორის (მიეთითება მხარეთა საიდენტიფიკაციო მონაცემები) არსებობს დავა, კერძოდ, (მოკლედ მიეთითება დავის არსი).

გაცნობებთ, რომ მხარეთაშორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური დასპორადული რეგისტრაციის სპეციალური იწესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი/მედიატორი -----

მედიატორი ნოტარიუსი/მედიატორი თანადავოსაკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2017 წლის -- ---- (რიცხვი, თვე), მისამართზე (----).

გაცნობებთ, რომ მედიაციის პროცესში მხარეთა მონაწილეობა წარმოადგენს არსებული დავის მორიგებით გადაწყვეტის ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას, შესაბამისად, დანიშნულ შეხვედრაზე მხარეთა გამოცხადება სავალდებულოა.

გთხოვთ, მედიაციის ხელშეწყობის მიზნით, გამოცხადდეთ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსთან (სახელი, გვარი, მედიაციის თარიღი და დრო), შემდეგ მისამართზე: -----

მედიაცია დავის მოგვარების ალტერნატიული, გამარტივებული ფორმაა. დავა წყდება სასამართლო განხილვის გარეშე, მხოლოდ მედიატორის დახმარებით.

მედიაციის უპირატესობაა: დავის მოგვარებას წრაფად და უსასყიდლოდ; მედიაციის დასრულებით კონფლიქტის რუღდება.

მედიაციის ძირითადი პრინციპებია: ნებაყოფლობითობა, კეთილსინდისიერება, თანასწორობა, თანამშრომლობა, მედიატორის მიუკერძოებლობა და დამოუკიდებლობა, კონფიდენციალურობა.

მედიაციის რუღდებას ანოტარო მედიაციისათვის მიმართვიდან/საქმეში მედიატორის (მედიატორების) ჩართვიდან არაუგვიანეს 3 კვირისა. შეთანხმების მიუღწევლობის ან ანოტარო მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილება მიიღება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური დასპორადული რეგისტრაციის სპეციალური იწესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი იწესის შესაბამისად.

შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მხარეთა შორის ფორმდება მედიაციის შეთანხმება, რომელსაც ხელსაწერენ მხარეები და მედიატორი (მედიატორები), ხოლო ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. მედიაციის შეთანხმება / სანოტარო მედიაციის შედეგად გაფორმებული მორიგების აქტი მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

იმ შემთხვევაში, თუ თქვენ არ გამოცხადდებით დანიშნულ შეხვედრაზე, ეს შესაძლებელია გახდეს მედიაციის შეწყვეტის საფუძველი. ამასთან, გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6<sup>1</sup> პუნქტის თანახმად,

<sup>66</sup> დაკავშირებულია Error! Reference source not found.-ე თავთან.

მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები. ამდენად, მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში, თქვენს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დაიწყება მონაცემების შესწავლა და შესაძლოა საკუთრების უფლება გაუქმდეს.

ამასთან, საპილოტოპროექტისფარგლებშიამუშაოები (დოკუმენტაციისმომიებადასისტემატიზაცია, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შედგენა, ნოტარიუსისმიერგარიგებაზემხარეთახელმოწერებისდამოწმება, სანოტარომედიაცია, მიწისნაკვეთზესაკუთრებისუფლებისადიარება, მედიაცია, ფაქტებისკონსტატაცია) უსასყიდლოდ (საზღაურისგარეშე) სრულდებადამიწისნაკვეთზესაკუთრებისუფლებადამასშიცვლილებასააგენტოსმიერგაწეულიმომსახურებისსაფასურისგადახდისგარეშე რეგისტრირდება (მხოლოდ მედიაციის პროცესზე).

## მედიაციის შეთანხმება<sup>67</sup>

ქ. \_\_\_\_\_ თარიღი: ---- ---- წელი

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, საპილოტო პროექტის ფარგლებში, მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით,

წინამდებარე შეთანხმების მხარეები:

- -----  
მოდავე მხარის სახელი და გვარი, პირადი ნომერი
- -----  
მოდავე მხარის სახელი და გვარი, პირადი ნომერი

ვადასტურებთ, რომ მედიაციის პროცესში დეტალურად განგვემარტა მედიაციის შეთანხმების სამართლებრივი შედეგების თაობაზე, კერძოდ, ჩვენთვის ცნობილია, რომ მედიაციის შეთანხმება წარმოადგენს მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველს თანდართული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზ(ებ)ის შესაბამისად.

ამგვარად, ნებაყოფლობითობის, კეთილსინდისიერების, თანასწორობისა და თანამშრომლობის პრინციპებზე დაყრდნობით, ვდებთ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგზე:

**მორიგების საგანი**

- მხარეები ვთანხმდებით, რომ მიმდინარე საპილოტო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთების რეგისტრაცია მოხდეს შემდეგი მონაცემებით (დეტალურად აისახოს მხარეთა ნება)-----  
-----;

<sup>67</sup>დაკავშირებულია Error! Reference source not found.-ე თავთან.

- მხარეები ასევე ვთანხმდებით თანდართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზ(ებ)ზე ასახული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ადგილმდებარეობასა და საზღვარზე (საზღვრებზე).

მედიატორი ...../...../  
 სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

მხარეები :

...../...../  
 სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

...../...../  
 სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: \_\_\_\_\_

პირადი ნომერი/საიდენტიფიკაციო ნომერი: \_\_\_\_\_

საცხოვრებელი/იურიდიული მისამართი: \_\_\_\_\_

წარმომადგენელი: \_\_\_\_\_

პირადი ნომერი: \_\_\_\_\_

მისამართი: \_\_\_\_\_

### განცხადება<sup>68</sup>

გთხოვთ გადაამოწმოთ საპილოტო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგები უძრავ ნივთზე, მდებარე: **თეთრიწყარო, დაბა მანგლისი** [ზონა: თეთრიწყარო, სექტორი: დაბა მანგლისი].

მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი/მოსარგებლე, რომელთან დაკავშირებითაც მოთხოვნილია საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმება:

\_\_\_\_\_ (სახელი, გვარი)

სარეგისტრაციო ბლოკისა და მიწის ნაკვეთის ნომერი: \_\_\_\_\_

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: \_\_\_\_\_

(ასეთის არსებობის შემთხვევაში)

### დასაბუთება:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

დაინტერესებული პირი: -----

წარმომადგენელი: -----

თარიღი: „—“ \_\_\_\_\_ „2017

<sup>68</sup> დაკავშირებულია 35-ე თავთან

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
მსოფლიო ბანკის „ირიგაციის და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტის“  
მიწის ბაზრის განვითარების კომპონენტის  
იურისტს (სახელი, გვარი)

(თანამდებობა)  
(სახელი, გვარი)

**მოხსენებითი ბარათი<sup>69</sup>**  
**საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების შესახებ)**

მოგახსენებთ, რომ (თარიღი) ადგილზე გადამოწმდა საკადასტრო აღწერის შედეგები. გადამოწმების შედეგად დადგინდა, რომ (სახელი, გვარი) განცხადება საფუძვლიანია/უსაფუძვლოა და უნდა დაკმაყოფილდეს/არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**ფაქტობრივი დასაბუთება:**

---

---

---

---

**დანართი:** ოქმი საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების შესახებ

---

<sup>69</sup>დაკავშირებულია 35-ე თავთან

ოქმი №70  
საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების შესახებ

განცხადების წარმომდგენი პირი: \_\_\_\_\_

განცხადების თარიღი: \_\_\_\_\_

განმცხადებლის მოთხოვნა: საპილოტო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმება უძრავ ნივთზე, მდებარე: თეთრიწყარო, დაბამანგლისი [ზონა: თეთრიწყარო, სექტორი: დაბამანგლისი].

მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი/მოსარგებლე, რომელთან დაკავშირებითაც მოთხოვნილია საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმება:

\_\_\_\_\_  
(სახელი, გვარი)

სარეგისტრაციო ბლოკისა და მიწის ნაკვეთის ნომერი: \_\_\_\_\_

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: \_\_\_\_\_  
(ასეთის არსებობის შემთხვევაში)

საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების თარიღი: \_\_\_\_\_

საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმებაზე უფლებამოსილი პირი:

\_\_\_\_\_; პირადი № \_\_\_\_\_  
(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_; პირადი № \_\_\_\_\_  
(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_; პირადი № \_\_\_\_\_  
(სახელი და გვარი)

საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმებაში მონაწილე დაინტერესებული პირი/მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი:

\_\_\_\_\_; პირადი № \_\_\_\_\_  
(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_; პირადი № \_\_\_\_\_  
(სახელი და გვარი)

\_\_\_\_\_; პირადი № \_\_\_\_\_

<sup>70</sup>დაკავშირებულია 35-ე თავთან

*(სახელი და გვარი)*

საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმებაში მონაწილე პირები/ექსპერტები/სპეციალისტები:

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_

*(სახელი და გვარი)*

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_

*(სახელი და გვარი)*

\_\_\_\_\_ ; პირადი № \_\_\_\_\_

*(სახელი და გვარი)*

საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმებაში მონაწილე პირების მოსაზრებები/შენიშვნები  
(ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

---

---

---

---

დანართი: \_\_\_\_\_.

საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმებაში მონაწილე პირების ხელმოწერები:

---

---

---

---

## შეტყობინება<sup>71</sup>

მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფლის დაუდგენლობის შესახებ

უძრავი ნივთის მისამართი: \_\_\_\_\_

მართლზომიერი მფლობელი: \_\_\_\_\_  
სახელი, გვარი, პირადი ნომერი

საქმეზე მოძიებული უფლების დამდგენი დოკუმენტ(ებ)ი:

- 1.
- 2.
- 3.

მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფლის დადგენის მიზნით ჩატარებული ღონისძიებები:

- 1.
- 2.
- 3.

შესრულებული სამუშაოების შედეგად ვერ დადგინდა უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფელი.

ამდენად, **ზემოაღნიშნული** კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, გთხოვთ, საჯარო რეესტრში ასახოთ ინფორმაცია ამპირისმესაკუთრე და დიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ.

ზემოაღნიშნული კანონი - კონტექსტს გულისხმობ?

პატივისცემით,

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

თარიღი:

<sup>71</sup>დაკავშირებულია 38.1. პარაგრაფთან

## შეტყობინება<sup>72</sup>

მართლზომიერი მფლობელის უფლებამონაცვლის ადგილსამყოფლის დაუდგენლობის შესახებ

უძრავი ნივთის მისამართი: \_\_\_\_\_

მართლზომიერი მფლობელი: \_\_\_\_\_  
სახელი, გვარი, პირადი ნომერი

საქმეზე მომიებული უფლების დამდგენი დოკუმენტ(ებ)ი:

- 1.
- 2.
- 3.

მართლზომიერი მფლობელის უფლებამონაცვლის ადგილსამყოფლის დადგენის მიზნით ჩატარებული ღონისძიებები:

- 1.
- 2.
- 3.

შესრულებული სამუშაოების შედეგად ვერ დადგინდა უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის უფლებამონაცვლის ადგილსამყოფელი.

ამდენად, **ზემოაღნიშნული** კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, გთხოვთ საჯარო რეესტრში ასახოთ ინფორმაცია გარდაცვლილი პირის უფლებამონაცვლის შესაკუთრებელი არების მოთხოვნის უფლების შესახებ.

პატივისცემით,

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

თარიღი:

<sup>72</sup>დაკავშირებულია 38.1. პარაგრაფთან

## შეტყობინება<sup>73</sup>

მართლზომიერი მფლობელის/მისი უფლებამონაცვლის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის შესახებ

უძრავი ნივთის მისამართი: \_\_\_\_\_

უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელი / მისი უფლებამონაცვლე:

\_\_\_\_\_

სახელი, გვარი, პირადი ნომერი

საქმეზე მოძიებული უფლების დამდგენი დოკუმენტ(ებ)ი:

- 1.
- 2.
- 3.

მიწის ნაკვეთის მფლობელი/მისი უფლებამონაცვლე უარსაცხადებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

ამდენად, **რემოდიწნიშნული** კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, გთხოვთსაჯარო რეგისტრში ასახოთ ინფორმაცია ამპირის შესაკუთრე და დიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ.

პატივისცემით,

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

თარიღი:

<sup>73</sup> დაკავშირებულია 38.1. პარაგრაფთან