

უძრავ ქონებაში ინვესტირებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხები

ნებისმიერი საკითხის შესწავლის პროცესში მნიშვნელოვანია საკანონმდებლო ბაზა, რომლითაც რეგულირდება აღნიშნულ საკითხებთან დაკავშირებული ურთიერთობები. აღსანიშნავია, რომ ურთიერთობები, რომლებიც დაკავშირებულია მიწასა და ზოგადად უძრავ ქონებასთან, რეგულირდება საქართველოს კონსტიტუციით, საქართველოს სამოქალაქო და საგადასახადო კოდექსებით, ასევე საქართველოს კანონებით: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, „საჯარო რეესტრის შესახებ“, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებით.



საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. სახელმწიფო ქონება, თავის მხრივ, კი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მოძრავ და უძრავ ნივთებს, ასევე არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს. უძრავი ქონება აუცილებელი კომპონენტია, როგორც საწარმოების, ისე მოსახლეობის არსებობისთვის. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი საკითხი ყურადღების ობიექტი ხდება, როგორც მოსახლეობის, ასევე ინვესტორების მხრიდან. სწორედ ამიტომ უნდა შემუშავდეს უძრავი ქონების სფეროში არსებული მდგომარეობის შესაბამისი სამართლებრივი მიდგომები, რათა სათანადოდ გათვალისწინებული იქნეს მოსახლეობისა და ინვესტორების ინტერესები.

უძრავ ნივთს (ქონებას) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი შემდეგნაირად განმარტავს: **„უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომელიც მყარად დგას მიწაზე“¹.**

აღნიშნული ჩანაწერიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებას მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული ნებისმიერი ქონება. თუ გარიგების მონაწილე მხარეების მიერ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, უძრავ ქონებაში იგულისხმება მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული მცენარეები და ნაგებობები. როცა იყიდება შენობა, ახალ მესაკუთრეზე გადადის მიწის ნაკვეთიც (ეზო) და პირიქით, როცა იყიდება მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული მცენარეები და ნაგებობები თავისთავად შემძენის საკუთრება ხდება თუ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცალკე არ არის განსაზღვრული სხვა რამე პირობა. ანუ ხელშეკრულებაში აუცილებლად უნდა აისახოს ორივე მხარის ინტერესები, ყველა

ნიუანსი და წამოჭრილი პრობლემების რეგულირების მექანიზმი.

სამოქალაქო კოდექსი ყურადღებას ამახვილებს ასევე, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის საკითხზე. კოდექსის შესაბამისად, ნივთის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს ნივთი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. ამასთან, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მაგალითად ხაზოვანი ნაგებობები – რკინიგზა, ელექტრო-გადამცემი ხაზები, მილსადენები და სხვა. ამასთან, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

უძრავ ნივთთან დაკავშირებით ამა თუ იმ პირს შესაძლოა გააჩნდეს სარგებლობის უფლება, რაც მას ნებას რთავს კანონით ან ხელშეკრულებით დადგენილი წესების შესაბამისად, ფლობდეს და განკარგოს იგი. ასევე ამა თუ იმ პირს შესაძლოა გააჩნდეს სხვისი საკუთრების შეზღუდული სარგებლობის უფლება, რაც ვლინდება აღნაგობის, უზურფრუქტისა და სერვიტუტის შესაძლებლობებში.

საკრედიტო სესხებისა თუ სხვა სახის მომსახურების შესრულების უზრუნველყოფის გარანტიად მიწისა და უძრავი ქონების გამოყენება აპრობირებულია და წარმატებით მოქმედებს ყველა მაღალგანვითარებული ეკონომიკის მქონე ქვეყანაში. აღნიშნულს იპოთეკა ეწოდება, რომელიც წარმოადგენს საბაზრო, განსაკუთრებით კი საკრედიტო ურთიერთობების უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით განსაზღვრულია, რომ: „უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირ-

1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 149-ე მუხლი



თული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით¹. აქვე აღვნიშნოთ, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სახელშეკრულებო ურთიერთობებს წარმოადგენს: გაცვლა, ჩუქება, ქირავნობა, იჯარა, ლიზინგი და თხოვება.

საქართველოში მიწისა და უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებების რეგისტრაცია ხდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილებების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება საკუთრების, იჯარის, უზურფრუქტის, აღნაგობის, სერვიტუტის და სხვა სანივთო უფლებები. სანივთო უფლებების გარდა, საჯარო რეესტრში აისახება მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ქონების შესახებ ისეთი მონაცემები, როგორცაა ნივთის – ადგილმდებარეობა, განლაგება, ფართობი, ფუნქცია, კონკრეტული მესაკუთრის/თანამესაკუთრის და/ან მოსარგებლის ვინაობა, მისამართი და ა.შ. სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, საკუთრების, სარგებლობის და სხვა სანივთო უფლება იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ამასთან საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ხელმისაწვდომია ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის. აღსანიშნავია, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც გულისხმობს იმას, რომ რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოში 1996 წლის 22 მარტს მიღებულ იქნა კანონი „**სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ**“, რომელიც წარმოადგენს იმ სამართლებრივი აქტების, ბრძანებულებებისა თუ დადგენილებების საბოლოო გამოხატულებას, რომლებიც იქმნებოდა 1992 წლიდან

დაწყებული და რომელთა მთავარ მიზანს წარმოადგენდა მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და საკუთრების მართვის პრინციპების ჩამოყალიბება. ამასთან, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვთ, როგორც საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ასევე უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ პირს.

ურბანული განვითარებისა და საცხოვრისის სფეროში მოქმედი საკანონმდებლო ბაზის თავისებურებას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ამ სფეროს მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები ჩადებულია არა მარტო სპეციალურ კანონებში, არამედ ისინი მიმოხილულია თითქმის ყველა კანონში. ამასთან, თითქმის ყველა კანონს გააჩნია სივრცითი განზომილება, რაც აუცილებელს ხდის ინვესტორს შეექმნას ამ ქრილში საკანონმდებლო-ნორმატიული ბაზის სისტემური ხედვა.

საქართველოში 1992 წელს ბინების პრივატიზების დაწყებისთანავე წამოიჭრა მრავალბინიანი სახლების ახლებურ პირობებში მართვის საკითხის გადაჭრის აუცილებლობა. ამგვარ მართვას აწესრიგებს „**საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი**“ და 2007 წელს მიღებული კანონი „**ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ**“. აღნიშნული ნორმატიული აქტის დებულებები უმეტესად განსაზღვრავს საბინაო ფონდის ღირებულებას.

ინვესტორი განსაკუთრებით ყურადღებით უნდა მოეპყროს ობიექტს (შენობა, ბინა), რომელიც მდებარეობს დაცულ ან სხვა სპეციალურ ზონებში, რადგან ამ ზონებში მოქმედებს განვითარების შემზღუდავი სამართლებრივი ნორმები, რომლებსაც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ქალაქებისათვის ადგენს საქართველოს კანონი „**კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ**“.

საჯარო რეესტრის სააგენტოს მეშვეობით წარმოებს უძრავი ქონების ამონაწერის მომზადება. კერძოდ, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლების რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემების ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტი-სათვის უძრავ ნივთებზე უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

უძრავი ქონების შეძენით დაინტერესებულ ინვეს-

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 286-ე მუხლი, პირველი ნაწილი

ტორთათვის მნიშვნელოვანია შემდეგი, რომ მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

უძრავ ქონებაში ინვესტირების მსურველთათვის განასკუთრებით საყურადღებოა მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის რეგისტრაცია და მათი შეცვლის საკითხი. ხაზგასასმელია, რომ 2015 წლის 30 ივლისიდან იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით, სასოფლო-სამეურნეო მიწის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლაზე ახალი რეგულაციები ამოქმედდა. მომზადდა ინსტრუქცია, რომელმაც ახლებურად დაარეგულირა მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების წესები და პროცედურები. აღსანიშნავია, რომ 2013 წლის 6 სექტემბრამდე არ არსებობდა არანაირი რეგულაცია და გადაწყვეტილების მიღება მხოლოდ მოქალაქის განცხადების საფუძველზე პრაქტიკულად ავტომატურად, ყოველგვარი შეფასების გარეშე ხდებოდა. 2013 წლის 6 სექტემბრიდან სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების საზოგადოებრივ საჭიროებას აფასებდა და შესაბამის გადაწყვეტილებას საქართველოს მთავრობა იღებდა, ხოლო, როგორც ზემოთ ავლინებთ, 2015 წლის 30 ივლისიდან იმ განცხადებების განხილვა, რომლებიც მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ითხოვენ, იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ ხორციელდება.

საინვესტიციო საქმიანობის სტიმულირება, საინვესტიციო გარემოს გასაუმჯობესებლად გადაგმულ ნაბიჯებთან ერთად, საქართველოში ინვესტიციების მოზიდვისა და განხორციელების ერთ-ერთ უმთავრეს

პირობას წარმოადგენს, რაც, თავის მხრივ, სახელმწიფოს ეკონომიკური პოლიტიკის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შემადგენელი ელემენტია.

ამასთან, 1995 წლის 30 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს პარლამენტის დადგენილება „**უცხოური ინვესტიციების შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე**“, რომელიც ითვალისწინებდა უცხოური ინვესტიციებისთვის საქართველოში ხელშემწყობი რეჟიმის შექმნას, თუმცა აღნიშნულ კანონს არ მოყოლია უცხოელი ინვესტორების დაინტერესება, რისი მიზეზიც გახლდათ რთული ეკონომიკური, პოლიტიკური და კრიმინოგენური ვითარება. ამ და სხვა ფაქტორებმა, ადგილობრივი ინვესტორები დაცვის აუცილებლობასთან ერთად ახალი მოთხოვნების წინაშე დააყენა. სწორედ აღნიშნული ფაქტორების გათვალისწინებით 1996 წლის 12 ნოემბერს მიღებულ იქნა ახალი კანონი „**საინვესტიციო საქმიანობის ხელშეწყობისა და გარანტიების შესახებ**“, რომელიც მიმართული იყო ეროვნული ინვესტიციების რეგულირებისკენ და ასევე, კანონით განისაზღვრა საქმიანობის ისეთი სფეროები, სადაც ინვესტიციები აიკრძალა ან შეიზღუდა, რითაც სტიმული მიეცა უცხოური ინვესტიციების რეჟიმს, მათი რეგულირების, დაცვისა და მოზიდვის ერთიანი ბაზის შექმნით.

საგულისხმოა, რომ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პარალელურად გაჩნდა კომპანიები, რომლებიც დაინტერესებულ ინვესტორებს სხვადასხვა სახის მომსახურებას სთავაზობენ. კერძოდ, დაინტერესების შემთხვევაში უზრუნველყოფენ უძრავი ქონების სფეროში ადგილობრივი და უცხოური ინვესტიციების განხორციელებასთან დაკავშირებული პროექტების სამართლებრივ მხარდაჭერას, მათ შორის კერძოდ და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო მიწების და სამშენებლო პროექტების (სასტუმროები, საავადმყოფოები, სავაჭრო ცენტრები, საცხოვრე-



ბელი და საოფისე შენობა-ნაგებობები) სამართლებრივ მართვას. აღნიშნული კომპანიების ყურადღების ცენტრშია უძრავი ქონების სფეროში უსაფრთხო და მდგრად ინვესტირებასთან დაკავშირებული ყველა ასპექტი, როგორცაა: უძრავი ქონების სამართლებრივი სტატუსის ანალიზი, სამშენებლო პერსპექტივების კვლევა, ურბანული განვითარების დაბრკოლებების მართვა, სამშენებლო ნებართვების მიღებასა და საზღვრების დადგენის მიმართულებით მხარდაჭერა.

თანამედროვე მსოფლიოში უძრავი ქონება აუცილებელი კომპონენტია, როგორც სანარმოების, ისე მოსახლეობის არსებობისთვის. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი საკითხი ყურადღების ობიექტი

ხდება, როგორც მოსახლეობის, ასევე ინვესტორების მხრიდან. სწორედ ამიტომ შემუშავებული უნდა იქნეს უძრავი ქონების სფეროში არსებული მდგომარეობის შესაბამისი სამართლებრივი მიდგომები, რათა სათანადოდ გათვალისწინებული იქნეს მოსახლეობისა და ინვესტორების ინტერესები.

ლევან კალანდაძე
თსუ-ს ეკონომიკისა და
ბიზნესის ფაკულტეტის
ბიზნესის ადმინისტრირების
სადოქტორო პროგრამის დოქტორანტი

გამოყენებული ლიტერატურა

1. საქართველოს კანონი „საინვესტიციო საქმიანობის ხელშეწყობისა და გარანტიების შესახებ“, 12.11.1996;
2. „საქართველოს საგადასახდო კოდექსი“, 17.09.2010
3. საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“, 11.07.2007;
4. საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, 22.03.1996;
5. საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ“, 11.07.2007;
6. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, 21.07.2010;
7. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 19.12.2008;
8. ვარდოსანიძე ლ., უძრავი ქონების შეფასების ქალაქთმშენებლობითი და არქიტექტურულ-გეგმარებითი ფაქტორები, თბ., 2010;

LEGAL ISSUES RELATED TO INVESTING IN REAL ESTATE

Levan Kalandadze

PhD student of PhD Program in Business Administration
of the Faculty of Economics and Business, TSU

ABSTRACT

Topicality. In the process of studying any issue, a significant role is given to the legislative basis, according to which the relations related to these issues are regulated. The Law of Georgia “On State Property” regulates the management, disposal, and transfer with right of use of all state property in Georgia. State property, in its turn, represents the state-owned movable and immovable properties, as well as intangible property. Real estate is a necessary component for both the enterprises and the population. Any issue related to immovable property is the subject of attention from both the population and the investors. That is why the legal approaches relevant to the situation in the real estate sector should be worked out, in order to properly consider the interests of the population and the investors. Stimulation of investment activities, along with the steps taken to improve the investment environment is one of the main conditions for attracting and implementing investments in Georgia, which, in turn, is one of the key components of the economic policy of the state.

Purpose of the study. The purpose of the research is to study the existing shortcomings in matters relating to assessment of land plot and ways to improve them.

Research methods. Based on the practical significance of the research problem we used systemic, historical and logical generalization methods of research in the performance of the work. Scientific abstraction, analysis and synthesis methods are also used.

Conclusion. The conclusions and results obtained in the course of the study will contribute to the implementation of land plot assessment methods in practice in accordance with international standards, which, in turn, will facilitate the issue of determining the market value of a specific land plot.

Keywords. Real Estate, Investment Portfolio, Investment Activities, Investment Environment, Diversification