



როგორ დავაკანონოთ ავტოფარეხი

1989 წლის თბილისის ერთ-ერთი რაიონის აღმასკომის გადაწყვეტილებით უფლება მომეცა ავტოფარეხის მონყოლის შესახებ. მიუხედავად არაერთი მიმართვისა საჯარო რეესტრისადმი, ავტოფარეხის დაკანონების შესახებ ჩემი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. ვთხოვთ განმიმარტოთ, როგორ დავიკანონო ქაპიტალურად აშენებული ავტოფარეხი?

(სარედაქციო ფოსტიდან)

კომენტარი:

– თქვენს შემთხვევაში, დასაზუსტებელია აღმასკომის გადაწყვეტილების შემდეგ ავტოფარეხის პროექტი გაგაჩნდათ თუ არა. ეს პროექტი იყო თუ არა დამტკიცებული, მიღებული გქონდათ თუ არა მშენებლობის ნებართვა და ავტოფარეხის მშენებლობის დამთავრების შემდეგ მიღებული იქნა თუ არა ის ექსპლუატაციაში. თუკი თქვენ ყველა ზემოაღნიშნული დოკუმენტი გაგაჩნიათ, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია, ყოველგვარი დაბრკოლების გარეშე მოახდინოს თქვენი ავტოფარეხის რეგისტრაცია. იმ შემთხვევაში, თუ ზემოთ აღნიშნული დოკუმენტი არ გაგაჩნიათ, თქვენ უნდა დააზუსტოთ თქვენი ავტოფარეხი მოქცეულია თუ არა თქვენი საცხოვრებელი სახლის კორპუსის წითელ ხაზებში. თუკი თქვენი ავტოფარეხი მოქცეულია თქვენი კორპუსის წითელი ხაზების ფარგლებში, ასეთ შემთხვევაში, საკითხი უნდა განიხილოს კორპუსის მაცხოვრებელთა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებამ, თუ კორპუსში ამხანაგობა არაა შექმნილი, კანონმდებლობით განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად, უნდა შეიქმნას ასეთი. კერძოდ, ამისთვის საჭიროა კრებას დაესწროს მობინადრეთა სულ მცირე 2/3. შედგეს ამხანაგობის დამფუძნებელთა კრების ოქმი, აირჩეს თავმჯდომარე, მდივანი და დამტკიცდეს წესდება, კრებაზე ირჩევენ საკონსულტაციო საბჭოს წევრებსაც, რაც შემდგომ საჭიროებს მის სანოტარო წესით დამონშვას და ამის შემდეგ – რეგისტრაციას ქ. თბილისის მერიის სამოქალაქო სამსახურში – მონაწილეობისა და ინტეგრაციის საქალაქო სამსახურში – ქ. თბილისის კორპუსში. ამხანაგობა უფლებამოსილია განიხილოს საკითხი ავტოფარეხის თქვენს საკუთრებაში გადაცემის



ანზორ მახვილი

„პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფის“ მთავარი კონსულტანტი, ეკონომიკურ მეცნიერებათა დოქტორი

შესახებ. საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში, რაც ნიშნავს იმას, რომ მობინადრეთა სულ ცოტა 2/3-მა კრებაზე დადებითად უნდა გადაწყვიტოს დღის წესრიგში დაყენებული საკითხი, რაზეც უნდა შედგეს კრების ოქმი და დამონშვება ნოტარიულად. კრების ოქმი, ნოტარიულად დამონშვებული, მობინადრეთა ამხანაგობის დაფუძნების კრების ოქმი, ასევე ნოტარიულად დამონშვებული, ავტოფარეხისა და ავტოფარეხით დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესრულებული UTM საკოორდინაციო სისტემაში, თქვენი პირადობის მოწმობის ასლი, განცხადება და სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის ქვითარი (50 ლარი) წარდგინდეს უნდა იქნას თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში (საჯარო რეესტრში), რომელიც მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად უზრუნველყოფს თქვენი ავტოფარეხის რეგისტრაციას და ამონაწერის თქვენს სახელზე გაცემას (თუკი საჭიროდ ჩათვლით საკადასტრო რუკის აღებას, დამატებით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა წარუდგინოთ 5 ლარიანი ქვითარი). იმ შემთხვევაში, თუკი ავტოფარეხი არაა მოქცეული კორპუსის წითელ ხაზებში, თქვენ უნდა მიმართოთ ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიას და წარუდგინოთ დოკუმენტები “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების შესაბამისად.





რა საფასური უნდა გადავიხადოთ

– ქ. თბილისის მე-8 ზონაში (მინაზე ქონების გადასახადის განაკვეთების ქვეზონების მიხედვით) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე დაკავებული მაქვს 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. თუ თბილისის საკრებულოსთან არსებული მუდმივმოქმედი კომისია დამიკანონებს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, რა საფასური უნდა გადავიხადო? *(სარედაქციო ფოსტიდან)*

კომენტარი:

– პირველ რიგში, დასაზუსტებელია, რომელი წლიდან ფლობდით (სარგებლობდით) თქვენს მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთით. თუ კომისიას წარუდგენთ შესაბამის დოკუმენტებს და დაუმტკიცებთ, რომ მიწის ნაკვეთს ფლობდით (სარგებლობდით) 1994 წლამდე, უნებართვოდ დაკავებული მიწის ნაკვეთი გადმოგეცემათ უსასყიდლოდ. თუ

კომისია დაადგენს, რომ მიწის ნაკვეთი დაკავებული გქონდათ 1994 წლის შემდეგ – 2007 წლამდე, ამ შემთხვევაში მოგიწევთ მიწის საფასურის გადახდა, რაც შეადგენს თქვენს მიერ დაკავებული ერთ კვ.მ. მინაზე ქონების გადასახადის ოცმაგ ოდენობას. 0.312 არის ერთი კვ.მ. მიწის ქონების გადასახადი. სულ გადასახდელი გექნებათ 4368 ლარი (0.312X20X700).

რა ჯდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიის გადაყვანა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის კატეგორიაში

– სოფელ დილომში მაქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სურვილი მაქვს ავაშენო სასტუმრო, აუცილებელია თუ არა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიის გადაყვანა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიაში და, თუ აუცილებელია, რა დამიჯდება 1000 კვ.მ. გადაყვანა სასოფლო-სამეურნეო კატეგორიიდან არასასოფლო-სამეურნეო კატეგორიაში? *(სარედაქციო ფოსტიდან)*

კომენტარი:

– ქ. თბილისისა და ქ. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში და რეკრეაციულ ზონებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადაყვანა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კატეგორიაში ფასიანია, სხვა შემთხვევებში – უფასო. საკუთარ ნაკვეთზე რომ აშენებდეთ საცხოვრებელ

სახლს, საჭირო არ იქნებოდა მიწის კატეგორიის შეცვლა. ამ შემთხვევაში კი (სასტუმროს ასაშენებლად) აუცილებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გადაყვანილი იქნას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიაში. მიწის სანაცვლოდ საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 3400,1 ლარს.

რამდენია მიწაზე ქონების გადასახადი ქ. თბილისში

– გთხოვთ განმიმარტოთ, ქ. თბილისში მინაზე ქონების გადასახადი რამდენი ლარია?

კომენტარი:

– არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო განაკვეთი შეადგენს: ერთ კვ.მ-ზე წელიწადში 0.24 ლარს. თბილისის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (ურბანული მიწები) დაყოფილია 3 ზონად და 53 ქვეზონად. ყველაზე მინიმალური გადასახადია წელიწადში 1 კვ.მ.-ზე 0.12 ლარი, ხოლო მაქსიმალური – 0.36 ლარი. რაც შეეხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს, ერთ ჰა-ზე წლიური გადასახადი შეადგენს: კარგი მიწის 57 ლარს, მწირი მიწისა – 31 ლარს.





კითხვა:

– ვცხოვრობ კორპუსის ბინაში, მიშენებული მაქვს ლოჯი და ოთახი, რომელიც არ არის მიღებული ექსპლოატაციაში, შეიძლება თუ არა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და რა არის სამისოდ საჭირო?

პასუხი:

– პირველ რიგში, უნდა გააკეთოთ თქვენი ძირითადი და მიშენებული ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი. პირადობის მონმობის ასლი, აზომვითი ნახაზი, სარეგისტრაციო მომსახურების ქვითარი და თქვენი ბინის ამონაწერი უნდა წარადგინოთ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში. შეგიძლიათ ისარგებლოთ „პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფის“ მომსახურებით (ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №4, ტ. 96 34 43; 45 19 00).

კითხვა:

– მინის ნაკვეთი გამაჩნია ვარკეთილის ყოფილი მეურნეობის ტერიტორიაზე, რომელიც ამჟამად ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში შედის. სად გავაკეთო რეგისტრაცია, გარდაბნის რაიონში, თუ ქ. თბილისში?

პასუხი:

– რეგისტრაცია უნდა გააკეთოთ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში (საჯარო რეესტრში).

კითხვა:

– ვარ საბერძნეთის მოქალაქე. საქართველოში მყავს ბევრი ნათესავი, მინდა თეთრინყაროს რაიონში შევიძინო სახნავი მინის ნაკვეთი ათ ჰექტრამდე. რა არის საჭირო ამისათვის?

პასუხი:

– საქართველოს კანონმდებლობით უცხოეთის მოქალაქეს საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის შეძენა არ შეუძლია.

კითხვა:

– ჩემი საცხოვრებელი სახლის ფართი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 117კვ.მ. სინამდვილეში ვფლობ 155კვ.მ-ს როგორ მოვიქცე?

პასუხი:

– უნდა გააკეთოთ თქვენი საცხოვრებელი სახლის შიდა აზომვითი ნახაზი. ამისათვის შეგიძლიათ მიმართოთ „პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფის“ ამზომველებს (მარჯანიშვილის ქ. №4). აზომვითი ნახაზის გაკეთების შემდეგ უნდა მიბრძანდეთ შესაბამისი რაიონის (ქალაქის) სარეგისტრაციო სამსახურში.

კითხვა:

– თბილისის შემოგარენში 15 წელია დაკავებული მაქვს მინის ნაკვეთი, რომელიც არსად არ არის რეგისტრირებული, ამ მინის ნაკვეთზე აშენებული მაქვს პატარა ფიცრული შენობა. სურვილი მაქვს დავიკანონო ეს მინის ნაკვეთი. როგორ მოვიქცე?

პასუხი:

– აღნიშნული მინის დაკანონებისათვის განცხადებით უნდა მიმართოთ ქ. თბილისის საკრებულოსთან არსებულ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის თავმჯდომარეს ბატონ **მამუკა ახვლედიანს**. განცხადებას უნდა დაურთოთ შემდეგი დოკუმენტები:

პირადობის მონმობის ასლი, მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც უნდა იყოს შესრულებული UTM 38N პროექციაში, საკოორდინაციო სისტემა WGS 84. ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურიდან (საჯარო რეესტრიდან) ცნობა, რომ აღნიშნული მინის ნაკვეთი არავისზე არ არის რეგისტრირებული, რისთვისაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა წარუდგინოთ განცხადება და აღნიშნული ნაკვეთის სქემატური გეგმა, ცნობა (თუკი ასეთ ცნობას სადმე მოიძიებთ) იმის თაობაზე, თუ თქვენს მიერ დაკავებული მინის ნაკვეთი რომელ კატეგორიას განეკუთვნება – სასოფლო თუ არასასოფლო-სამეურნეოს, თქვენს მიერ დაკავებული ნაკვეთის აეროგადაღების ფოტო. სასურველია განცხადებასთან ერთად წარადგინოთ მეზობლების ნოტარიულად დამონმებული ცნობა, რომ თქვენ მართლაც 15 წელია აღნიშნულ მინის ნაკვეთს ფლობთ, ნაკვეთის ფოტოსურათი, სადაც უნდა ჩანდეს თქვენს მიერ აშენებული სახლი, ასევე, თუ ხელთ გაგაჩნიათ რაიმე ქვითრები, რომლებითაც დასტურდება, რომ იხდით მოხმარებული ელექტროენერჯიის, ბუნებრივი აირის საფასურს (თუ ასეთი გაგაჩნიათ).

ზემოაღნიშნული მასალების მოსაპოვებლად და დოკუმენტების მოსანესრიგებლად შეგიძლიათ მიმართოთ „პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფს“ (ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №4, ტელ.: 45 19 00; 96 34 43).

