

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №54-35

2025 წლის 15 აპრილი

ქ. თბილისი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე რეკრეაციული სივრცეების შენარჩუნება-გაჯანსაღების მიზნით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ცალკეული უძრავი ნივთის (მიწა) გაცვლის ფორმით პრივატიზების სპეციალური წესისა და სხვა რიგი ღონისძიებების დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 118-ე მუხლის პირველი პუნქტისა და 118¹ მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე რეკრეაციული სივრცეების შენარჩუნება-გაჯანსაღების მიზნით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ცალკეული უძრავი ნივთის (მიწა) გაცვლის ფორმით პრივატიზების სპეციალური წესი და სხვა რიგი ღონისძიებები“ ამ დადგენილების დანართის შესაბამისად.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

დანართი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე რეკრეაციული სივრცეების შენარჩუნება-გაჯანსაღების მიზნით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ცალკეული უძრავი ნივთის (მიწა) გაცვლის ფორმით პრივატიზების სპეციალური წესი და სხვა რიგი ღონისძიებები

მუხლი 1. რეგულირების სფერო და მიზანი

1. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე რეკრეაციული სივრცეების შენარჩუნება-გაჯანსაღების მიზნით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ცალკეული უძრავი ნივთის (მიწა) გაცვლის ფორმით პრივატიზების სპეციალური წესი და სხვა რიგი ღონისძიებები“ (შემდგომში – „წესი“) განსაზღვრავს ამ წესის თითოეული დანართით (დანართი №1; დანართი №2) გათვალისწინებული ტერიტორიის ფარგლებში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწა) ამავე დანართით გათვალისწინებული კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწა) გადმოცემის სანაცვლოდ გაცვლის ფორმით პრივატიზების წესსა და პირობებს.

2. ამ წესის შესაბამისად, უძრავი ნივთის (მიწა) გაცვლის ფორმით პრივატიზების ძირითად მიზანს წარმოადგენს:

ა) გაცვლის ფორმით პრივატიზების გზით, ხელი შეუწყოს დაინტერესებულ პირს უძრავი ნივთის (მიწის) სამშენებლოდ განვითარებაში;

ბ) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ისეთი ტერიტორიების მიღება, რომლებიც გამოყენებული იქნება რეკრეაციული სივრცეების შექმნის/შენარჩუნების/გაჯანსაღების მიზნით;

გ) თავიდან იქნეს არიდებული მეჩხერი განაშენიანება;

დ) მოხდეს განაშენიანებული და გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების სწორი დაგეგმვა-განვითარება



შესაბამისი და საჭირო ფუნქციის გათვალისწინებით.

3. გაცვლის ფორმით პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხზე, რომელიც არ რეგულირდება ამ წესით, ამ წესის თავისებურებების გათვალისწინებით, მოქმედებს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს №21-85 დადგენილება.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტებები

ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს, ამ წესის მიზნებისათვის აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მუნიციპალიტეტი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი;

ბ) მუნიციპალიტეტის ქონება – ამ წესის დანართებით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მიწა;

გ) კერძო საკუთრებაში არსებული ქონება – ამ წესის დანართებით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირის (გარდა მუნიციპალიტეტისა ან/და სახელმწიფოს ან/და მათ მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირებისა) საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მიწა;

დ) გაცვლის ფორმით პრივატიზება – ამ წესის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის ქონების ფიზიკური პირის ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის საკუთრებაში გადაცემა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწა) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ;

ე) სააგენტო – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტო;

ვ) დაინტერესებული პირი – გაცვლის ფორმით პრივატიზებით დაინტერესებული პირი, რომელსაც გააჩნია კერძო საკუთრებაში არსებული, ამ წესით დამტკიცებული დანართით განსაზღვრულ არეალში არსებული უძრავი ნივთი (მიწა).

მუხლი 3. გაცვლის ფორმით პრივატიზების მიზნით წარსადგენი დოკუმენტაცია

1. დაინტერესებული პირი, კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწა) გაცვლის ფორმით პრივატიზების მიზნით, უფლებამოსილია მიმართოს სააგენტოს შესაბამისი განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს კანონი – საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სადამფუძნებლო დოკუმენტაციის ასლი (თუ დაინტერესებული პირი იურიდიული პირია);

ბ) ყველა სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რასაც დაინტერესებული პირი თვლის საჭიროდ გადაწყვეტილების მიღების მიზნით.

3. დამატებითი დოკუმენტები/ინფორმაცია დაინტერესებული პირის მიერ სააგენტოს წარედგინება სააგენტოს მიერ წერილობითი ფორმით განსაზღვრულ ვადაში.

მუხლი 4. გაცვლის ფორმით პრივატიზების მიზნით გადაწყვეტილების მიღება

1. სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, გაცვლის ფორმით პრივატიზების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა (შემდგომში – მთავრობა), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს (შემდგომში – „საკრებულო“) თანხმობით.

2. გაცვლის ფორმით პრივატიზებით, მუნიციპალიტეტის უძრავი ნივთის (მიწა) საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწა) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში



გადმოცემის სანაცვლოდ ხელშეკრულების გაფორმებით, საკუთრების უფლების სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან, რომელსაც საკრებულოს მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებიდან 3 თვის ვადაში, მთავრობის სახელით დებს სააგენტო.

მუხლი 5. გაცვლის ფორმით პრივატიზების ძირითადი პირობები

1. გაცვლის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება მხოლოდ ამ წესის დანართებით გათვალისწინებული ცალკეული ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მუნიციპალიტეტის და კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (მიწა).
2. კერძო საკუთრებაში არსებული ქონება გაცვლის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს უძრავი ნივთი (მიწა) ან მისი ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის რომელიმე გენერალური გეგმით ექვემდებარებოდა საცხოვრებელი დანიშნულებით სამშენებლო განვითარებას, ან თუ ეს მიწა ან მისი ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის არსებობამდე, გაცემული/განაწილებული იყო როგორც საკარმიდამო კატეგორიის მიწის ნაკვეთი. ამასთან, ეს მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი იძლევა/იძლეოდა შესაძლებლობას, რომ მასზე განთავსდეს/განთავსებულიყო არანაკლებ 60 მ²მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე I კლასის შენობა.
3. გაცვლის ფორმით პრივატიზებისას, მუნიციპალიტეტის უძრავი ნივთის (მიწა) და კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწა) ფართობი უნდა იყოს ტოლი, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.
4. თუ კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (მიწა) მოიცავს ისეთ ტერიტორიასაც, რომელზეც არ არის შესაძლებელი განთავსდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული არანაკლებ 60 მ²მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე I კლასის შენობა, დაინტერესებულ პირს გაცვლის ფორმით პრივატიზებისას, ამ ტერიტორიის სანაცვლოდ გადაეცემა ამ ტერიტორიის ფართობის 1/3 ნაწილის ტოლი ფართი, მუნიციპალიტეტის უძრავი ნივთი (მიწა).
5. გაცვლის ფორმით პრივატიზებისას მუნიციპალიტეტის და კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (მიწა) არ ექვემდებარება აუდიტორული (საექსპერტო) დასკვნით საბაზრო ღირებულების დადგენას.
6. გაცვლის ფორმით პრივატიზების შემთხვევაში, დაინტერესებული პირისათვის გადაცემული უძრავი ნივთის (მიწა) გამოყენება შესაძლებელი უნდა იყოს შესაბამისი სამშენებლოდ განვითარებისათვის.
7. გაცვლის ფორმით პრივატიზებისას, დაინტერესებული პირისათვის გადასაცემი უძრავი ნივთები (მიწა) ამ წესის დანართით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე ისე უნდა იყოს განლაგებული, რომ შესაძლებელი იყოს ამ ტერიტორიის სწორი დაგეგმვა-განვითარება, მათ შორის, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.
8. გაცვლის ფორმით პრივატიზების შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირისათვის გადაცემულ უძრავ ნივთზე(მიწა), არ ვრცელდება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით, მიწის ნაკვეთის ფართობისა და ზომებისათვის (სიგანე, სიღრმე) დადგენილი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები.

