

საქართველოს ორგანული კანონი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ

ეს კანონი საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ მიწას აღიარებს სახელმწიფოს ეროვნულ სიმდიდრედ, რომელსაც სახელმწიფოებრივი ამოცანების შესრულებისა და ადამიანის ძირითადი უფლებების რეალიზებისთვის განსაკუთრებული პოლიტიკური, სოციალური, ეკონომიკური, ეკოლოგიური და კულტურული ღირებულება აქვს, ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის ამოწურვადი რესურსის, რაციონალური გამოყენების პრინციპებს და საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვით ადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრებას, ხელს უწყობს მიწის მდგრადი მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელებას, ეროვნული უსაფრთხოების დაცვას და ადგილობრივი მეურნეობის განვითარებას.

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე. ეს კანონი აწესრიგებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

მუხლი 2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების სამართლებრივი საფუძვლები

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების სამართლებრივი საფუძვლებია: საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებები, ეს კანონი და საქართველოს სხვა სამართლებრივი აქტები.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა – საძოვრის, სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) ან საკარმიდამოს კატეგორიის მიწა, რომელიც გამოიყენება ან რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე;

ბ) საქართველოს მოქალაქე – საქართველოს მოქალაქე, მათ შორის, საქართველოს ის მოქალაქე, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იმავდროულად არის უცხო ქვეყნის მოქალაქე;

გ) უცხოელი – ფიზიკური პირი, რომელიც არ არის საქართველოს მოქალაქე, საქართველოში სტატუსის მქონე მოქალაქეობის არმქონე პირი;

დ) დომინანტი პარტნიორი – საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორი ან პარტნიორთა ჯგუფი, რომელსაც ეკუთვნის წილის/აქციის/პაის 50 პროცენტზე მეტი ან/და რომელიც წარმოადგენს პარტნიორების (სოლიდარული პასუხისმგებლობის



საზოგადოებაში პარტნიორების ან კომანდიტურ საზოგადოებაში კომპლემენტარების შემთხვევაში) ან დამფუძნებლების/წევრების (არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის შემთხვევაში) უმრავლესობას და იმავდროულად აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადამწყვეტი ზეგავლენა მოახდინოს იურიდიული პირის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტილებაზე;

ე) საინვესტიციო გეგმა – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენების ამსახველი დოკუმენტაცია, რომელიც ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის ან/და სხვა პროდუქციის წარმოების, ინოვაციური საქმიანობების დანერგვის, ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობის, საერთაშორისო, სახელმწიფოებრივი ან/და ადგილობრივი მნიშვნელობის პროექტების შესრულების მიზნით ინვესტიციის განხორციელებას, რაც ხელს შეუწყობს სახელმწიფოს სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებას, ეროვნული უსაფრთხოების დაცვას, ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას.

თავი II

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება

მუხლი 4. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრება

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს:

ა) საქართველოს სახელმწიფოს, საქართველოს ავტონომიური რესპუბლიკის, საქართველოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში;

ბ) საქართველოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში – საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში;

გ) საქართველოს მოქალაქის საკუთრებაში;

დ) საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, რომლის დომინანტი პარტნიორია ამ პუნქტის „ა“-„გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სუბიექტი;

ე) იმ ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრებაში, რომელიც არ არის იურიდიული პირი, თუ ამ პუნქტის „ა“-„დ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სუბიექტები მისი წევრების უმრავლესობას შეადგენენ და იმავდროულად აქვთ პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადამწყვეტი ზეგავლენა მოახდინონ ამ ორგანიზაციული წარმონაქმნის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტილებაზე.

2. ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს:

ა) უცხოელის საკუთრებაში, თუ მან ეს მიწა მემკვიდრეობით მიიღო;

ბ) საქართველოში რეგისტრირებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, – საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

3. საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტზე ან საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფინანსურ ინსტიტუტზე, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, არ ვრცელდება ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვები, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის ან ფინანსური



ინსტიტუტის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის განხორციელების ფარგლებში (მათ შორის, უზრუნველყოფის საგნის კრედიტორის მიერ შეძენის შემთხვევაში).

4. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოში რეგისტრირებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრება, რომლის პარტნიორია საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი, განისაზღვრება პარტნიორი იურიდიული პირის დომინანტი პარტნიორის შესაბამისად, ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით დადგენილი წესების გათვალისწინებით. ეს წესი ვრცელდება ყოველ შემდეგ პარტნიორ იურიდიულ პირზე.

მუხლი 5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულება

1. საქართველოში რეგისტრირებულმა იმ კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, საინვესტიციო გეგმით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებიდან 1 წლის ვადაში უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება.

2. საქართველოს სახელმწიფოს, საქართველოს ავტონომიური რესპუბლიკის, საქართველოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას, თუ მხარე არის საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, საპრივატიზებო პროცესი უნდა შეესაბამებოდეს საინვესტიციო გეგმისთვის განსაზღვრულ მოთხოვნებს, ხოლო ვალდებულების შეუსრულებლობისას გამოიყენება საქართველოს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი წესები.

3. ვალდებული პირის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გაუსხვისებლობის შემთხვევაში ეს მიწის ნაკვეთი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადადის სახელმწიფო საკუთრებაში.

მუხლი 6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებაზე ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. დაუშვებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადასვლის პროცესში მისი უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება უცხოელის, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება.

3. დაუშვებელია უცხოელის, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, ისეთი მოთხოვნის ან უფლების დათმობა, რომელიც ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

4. ამ მუხლით დადგენილი აკრძალვები არ ვრცელდება ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით



გათვალისწინებულ სუბიექტებზე მათ მიერ საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის განხორციელების შემთხვევაში.

მუხლი 7. საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორის ცვლილება

1. დაუშვებელია ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, პარტნიორის იმგვარი ცვლილება, რომლის შედეგადაც დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან/და საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება.

2. თუ ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, წილი/აქცია/პაი უზრუნველყოფის საშუალებად გამოიყენება იმ ოდენობით, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გირაოს საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან/და საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, დაუშვებელია გირავნობის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის პირობით გირავნობის უფლების გამოყენება.

3. ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, პარტნიორის იმგვარი ცვლილება, რომლის შედეგადაც დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან/და საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, დასაშვებია საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

4. ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის, რომელსაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრება საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე აქვს მოპოვებული, პარტნიორის ცვლილება დამატებით შეთანხმებას არ საჭიროებს, თუ საინვესტიციო გეგმით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

5. ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით დადგენილი აკრძალვები არ ვრცელდება ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ სუბიექტებზე, აგრეთვე უცხოელის მიერ უფლების მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაზე.

მუხლი 8. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საქართველოს სახელმწიფოს, საქართველოს ავტონომიური რესპუბლიკის და საქართველოს მუნიციპალიტეტის საკუთრება

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საქართველოს სახელმწიფოს, საქართველოს ავტონომიური რესპუბლიკის და საქართველოს მუნიციპალიტეტის საკუთრება განისაზღვრება საქართველოს კონსტიტუციით, ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

2. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომლებიც პრივატიზებას არ ექვემდებარება, განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.



3. საქართველოს მიწის ბაზრის მოწესრიგების, მიწის გამოყენებისა და დაცვის, მიწის ხარისხის გაუმჯობესების ღონისძიებათა დაფინანსების მიზნით იქმნება საქართველოს საადგილმამულო ფონდი, რომლის დაფინანსების წყაროა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტი. საქართველოს საადგილმამულო ფონდის მეშვეობით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით და გათვალისწინებულ შემთხვევებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის უპირატესი გამოსყიდვის უფლება აქვს სახელმწიფოს.

მუხლი 9. საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრება

საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები არის საქართველოს მიწის ფონდის ნაწილი, რომელზედაც ვრცელდება განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი. სახელმწიფო ვალდებულია დაიცვას და უზრუნველყოს იმ პირის უფლებები, რომელიც კანონიერად ფლობდა საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით ან/და ჰქონდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნათა დარღვევით დადებული ნებისმიერი გარიგება დადების მომენტიდან ბათილად მიიჩნევა და სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს.

თავი III

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

მუხლი 10. გარდამავალი დებულებები

1. ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვები არ აჩერებს ამავე კანონის ამოქმედებამდე საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნათა დაცვით გაცემული/შედგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის (სასამართლოს (არბიტრაჟის) აქტი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას წარმოშობს) საფუძველზე, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციას.

2. ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის, თუ უცხოელის ან საქართველოში რეგისტრირებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია ან დარეგისტრირდება ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, აღნიშნულ უფლებაზე არ ვრცელდება ამ კანონით განსაზღვრული ვალდებულებები.

3. ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ, თუ საქართველოს მოქალაქეს, რომლის უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია, შეუწყდება საქართველოს მოქალაქეობა, რეგისტრირებულ უფლებაზე არ ვრცელდება უცხოელისთვის ამ კანონით განსაზღვრული ვალდებულებები.



მუხლი 11. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტები

ძალადაკარგულად გამოცხადდეს:

ა) „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის კანონი (პარლამენტის უწყებანი, №007, 30.04.96, გვ. 17);

ბ) „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს 1997 წლის 15 მაისის კანონი (პარლამენტის უწყებანი, №23-24, 7 ივნისი, 1997, გვ. 16).

მუხლი 12. კანონის ამოქმედება

1. ეს კანონი, გარდა ამ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

2. ამ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი და მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტი ამოქმედდეს 2020 წლის 1 იანვრიდან.

საქართველოს პრეზიდენტი

სალომე ზურაბიშვილი

თბილისი,

25 ივნისი 2019 წ.

N4848-III

