

Закон Грузии

О признании права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права

Глава I

Общие положения

Статья 1. Цель Закона (5.12.2008 N614)

Цель настоящего Закона - освоение земельного фонда, находящегося в собственности государства, путем признания права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права или иных организационных образований, предусмотренных законом, а также на самовольно занятые указанными лицами земли, находящиеся в государственной собственности (далее – признание права собственности), и содействие развитию земельного рынка.

Статья 2. Разъяснение терминов

Термины, использованные в настоящем Законе имеют следующие значения:

а) **земля, находящаяся в правомерном владении (пользовании)**, - земельный участок сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной собственности, с размещенными на нем зданиями и сооружениями (построенными, строящимися или разрушенными) или без них, на который (на земельный участок или здание и сооружение) у физического лица или юридического лица частного права либо иного организационного образования, предусмотренного законом, возникло право правомерного владения до введения настоящего Закона в действие, а также земля, самовольно занятая до 1994 года, находящаяся на учете в Архиве технической инвентаризации; (5.12.2008 N614)

б) (5.12.2008 N614)

в) **самовольно занятая земля** – находящийся в государственной собственности земельный участок сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, самовольно занятый физическим лицом до введения настоящего Закона в действие, на котором размещен жилой дом (построенный или разрушенный) или здание нежилого назначения (построенное), а также самовольно занятый земельный участок (со зданием или без него), смежный земельному участку, находящемуся в собственности или правомерном владении заинтересованного физического лица, площадь которого меньше площади земельного участка, находящегося в собственности или правомерном владении, а также самовольно занятый земельный участок, смежный земельному участку, находящемуся в собственности или правомерном владении юридического лица частного

права, на котором размещено здание (построенное) нежилого назначения, площадь которого меньше площади земельного участка, находящегося в собственности или правомочном владении, и который к моменту требования о признании права собственности не находится в распоряжении государства, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «а» настоящей статьи; (25.12.2009 N2463)

г) **признание права собственности** - передача физическому лицу или юридическому лицу частного права либо иному предусмотренному законом организованному образованию земельного участка сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, с размещенными на нем зданиями и сооружениями (построенными, строящимися или разрушенными) или без них, в возмездной или безвозмездной форме в соответствии с условиями и процедурами, определенными настоящим Законом и Порядком признания права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права, утвержденным соответствующим постановлением Правительства Грузии; (20.09.2013 N1248)

д) **заинтересованное лицо** – физическое лицо, а также его предполагаемый наследник или правопреемник, который правомочно владеет (пользуется) или которое самовольно заняло находящийся в государственной собственности земельный участок сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, на котором размещен жилой дом (построенный или разрушенный) либо здание нежилого назначения (построенное), а также юридическое лицо частного права, которое самовольно заняло земельный участок, на котором размещено здание (построенное) нежилого назначения, смежный земельному участку, находящемуся в его собственности или правомочном владении, а также юридическое лицо частного права или предусмотренное Законом иное организационное образование либо его правопреемник, которое правомочно владеет (пользуется) находящимся в государственной собственности земельным участком сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения с размещенными на нем зданиями и сооружениями (построенными или разрушенными) либо без них и которое желает в порядке, установленном настоящим Законом, приобрести право собственности на него, а также физическое лицо или юридическое лицо частного права либо иное организационное образование, которое от пользователя земельным участком сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, находящимся в государственной собственности, в порядке, установленном законодательством Грузии, приобрело/получило право собственности на здания и сооружения, размещенные на этом земельном участке; (25.12.2009 N2463)

е) **здание** – конструкционная система, созданная из строительных материалов и изделий, которая недвижимо связана с грунтом, создает перекрытое пространство и ограничено стенами, колоннами или (и) иными ограничивающими конструкциями, кроме временного здания; (25.12.2009 N2463)

ж) **временное здание** – составленное из сборных элементов сборно-разборная или (и) мобильная система, связанная с землей собственным весом или (и) сухим монолитным креплением и не имеющая подземных помещений. (25.12.2009 N2463)

Статья 3. Сфера регулирования Закона (5.12.2008 N614)

1. Настоящий Закон определяет основные условия признания права собственности на земли, находящиеся в правомочном владении (пользовании), а также на самовольно занятые земли и полномочия органов, представляющих государство в процессе признания права собственности.

11. В случае, когда компетентным государственным органом отчуждается только существенная составная часть земельного участка и, исходя из требований настоящего

Закона, на земельном участке не может осуществиться признание права собственности, земельный участок, предоставленный с правом собственности на существенную составную часть земельного участка, определяет управляющий имуществом, предусмотренный Законом Грузии «О государственном имуществе».(5.06.2012 N6379)

2. Право собственности не подлежит признанию в отношении следующих самовольно занятых земель сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности:

а) трассы для прогона скота;

б) земли Государственного водного фонда, кроме тех земельных участков, передача в собственность и использование которых допускается в соответствии с требованиями, установленными Законом Грузии «О воде»;

в) земли Государственного хозяйственного лесного фонда, кроме тех земельных участков, занятых физическими лицами или юридическими лицами частного права либо предусмотренными законом иными организационными образованиями, передача в собственность которым допускается согласно заключению соответствующего правомочного органа Государственного лесного фонда и исключение которых из Государственного лесного фонда не будет препятствовать осуществлению управления и охраны Государственного лесного фонда;

г) охраняемые территории, кроме охраняемых ландшафтов и территорий многостороннего использования;

д) парки, лесопарки, скверы и другие территории рекреационного назначения, кроме определенных соответствующим постановлением Правительства Грузии территорий курортов, курортных местностей, горнолыжных центров и Черноморского побережья Грузии, имеющих статус рекреационной территории; (20.09.2013 N1248)

е) памятники истории, культуры, природы, культовые и религиозные памятники;

ж) земельные участки общественного пользования (площади, улицы, переходы, дороги, тротуары, набережные), места отдыха (парки, лесопарки, скверы, аллеи), дендрологический парк и ботанический сад;

з) если на них расположены водохранилище, гидротехническое сооружение и санитарно-охранные зоны этих объектов;

и) если на них расположены объекты общественной инфраструктуры (транспортных и подземных коммуникаций, водоснабжения, канализации, связи и электропроводки);

к) земельные участки специального назначения (предназначенные для обороны и мобилизации);

л) земельные участки, занятые объектами, находящимися в государственной собственности, в том числе – земельные участки, на которых размещенное государственное имущество в соответствии с Законом Грузии «О государственном имуществе» не подлежит приватизации; (21.07.2010 N3517)

м) кладбища и пантеоны;

н) санитарные и охранные зоны;

о) если они предназначены для строительства и эксплуатации магистральных трубопроводов нефти и газа и связанных с ними подземных и наземных средств.

3. На территории города Тбилиси право собственности подлежит признанию в отношении находящихся в государственной собственности земель сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, самовольно занятых в III и IV зонах охраны магистральных трубопроводов, определенных соответствующим постановлением Правительства Грузии.(20.09.2013 N1248)

Статья 4. Орган, уполномоченный на признание права собственности на самовольно занятые земли (5.12.2008 N614)

1. На признание права собственности на самовольно занятые земли уполномочен представительный орган соответствующего местного самоуправления, осуществляющий полномочия посредством комиссии. Комиссия свои функции осуществляет в порядке, установленном формальным административным производством, определенным главой VIII Общего административного кодекса Грузии, и настоящим Законом. (5.12.2008 N614)

11. На определенных соответствующим постановлением Правительства Грузии территориях курортов, курортных местностей, горнолыжных центров и Черноморского побережья Грузии, имеющих статус рекреационной территории, Правительством Грузии может быть определен другой орган, уполномоченный на признание права собственности на самовольно занятые земли. (20.09.2013 N1248)

2. Правовые основания для создания комиссии и ее деятельности определяются Порядком признания права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права, утвержденным соответствующим постановлением Правительства Грузии. (20.09.2013 N1248)

3. Членам Комиссии за осуществление полномочий в Комиссии вознаграждение не выдается. Это ограничение не распространяется на членов Комиссии по признанию права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права, Собрания г. Тбилиси. Деятельность членов указанной Комиссии может финансироваться из местного бюджета г. Тбилиси в размере и порядке, определенном Собранием.(27.03.2009 N1134)

Статья 4¹. Орган, уполномоченный на признание права собственности на земли, находящиеся в

правомерном владении (пользовании) (5.12.2008 N614)

1. На признание права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании), уполномочено юридическое лицо публичного права, действующее в сфере управления Министерства юстиции Грузии, - Национальное агентство публичного реестра (далее - Агентство), которое осуществляет указанное полномочие в порядке, установленном законом.

2. Признание права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании), осуществляется путем регистрации права собственности правомерного владельца (пользователя) в Реестре прав на недвижимые вещи.

Глава II

Порядок признания права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании), а также на самовольно занятые земли (5.12.2008 N614)

Статья 5. Порядок признания права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании), а также на самовольно занятые земли (5.12.2008 N614)

1. Основанием для рассмотрения требования о признании права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании), является подача заинтересованным лицом письменного заявления в Агентство.

2. Для утверждения требования о признании права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании), заинтересованные лица должны представить:

- а) документ, удостоверяющий правомерное владение (пользование) землями;
- б) кадастровый обмерочный чертеж земельного участка;
- в) документ, удостоверяющий уплату стоимости признания права собственности;
- г) идентификационные документы заинтересованного лица;
- д) иная документация, предусмотренная законодательством Грузии.

3. Признание права собственности на земли, находящиеся в правомерном владении (пользовании), осуществляется в порядке, установленном законом, и в установленные сроки.

Статья 5¹. Порядок признания права собственности на самовольно занятые земли (5.12.2008 N614)

1. Основанием для рассмотрения требования о признании права собственности на самовольно занятую землю является подача заинтересованным лицом письменного заявления в комиссию.

2. При рассмотрении требования о признании права собственности на самовольно занятые земли должно быть предусмотрено соответствие требованиям условиям пространственно-территориального планирования и стратегическому плану распоряжения землями.

3. Для утверждения требования о признании права собственности на самовольно занятые земли, заинтересованные лица должны представить:

- а) документ, удостоверяющий самовольное занятие земли, или(и) показание свидетеля;
- б) кадастровый обмерочный чертеж земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 3 статьи 3 настоящего Закона, - кадастровый обмерочный чертеж земельного участка, на котором должны быть указаны местоположение магистрального трубопровода и расстояние между магистральным трубопроводом и земельным участком; (8.04.2010 N2887)

- в) информацию для установления размера стоимости признания права собственности;
- г) копии идентификационных документов заинтересованного лица.

4. Комиссия рассматривает заявление в 2-месячный срок после его приема. Если для установления обстоятельств, имеющих существенное значение для признания права собственности, необходим срок более двух месяцев, комиссия правомочна увеличить срок рассмотрения заявления дополнительно не более чем на шесть месяцев.

5. Если требование заинтересованного лица о признании права собственности на самовольно занятую землю полностью или частично удовлетворяет условиям, определенным настоящим Законом, комиссия примет положительное решение, комиссия направляет заинтересованному лицу письменное уведомление о соответствующем размере стоимости признания права собственности и обязательства по ее полной уплате. Если заинтересованное лицо уплатит стоимость права собственности в размере, установленном в письменном уведомлении, комиссия выдает свидетельство о праве собственности и заверенный кадастровый замерочный чертеж, в котором вместе с другими кадастровыми данными должны быть отражены границы и площадь земельного участка, право на который признано, и здания, размещенного на нем.(25.12.2009 N2463)

6. Порядок выдачи свидетельства о наследовании после выдачи предполагаемому наследнику свидетельства о праве собственности определяется законодательством Грузии.

7. Если требование заинтересованного лица о признании права собственности не удовлетворяет условиям, определенным настоящим Законом, или по прилагаемым к заявлению документам не подтверждается факт самовольного занятия, комиссия принимает письменное решение об отказе в признании права собственности.

8. Если комиссия в срок, установленный настоящим Законом, не приняла решения о признании права собственности или об отказе в признании права собственности, указанное будет считаться отказом в признании права собственности на земли, и оно будет обжаловано в порядке, установленном законодательством Грузии.

Статья 6. Размер стоимости признания права собственности и порядок уплаты

1. Земля, находящаяся в правомерном владении (пользовании), передается заинтересованному лицу в собственность безвозмездно, кроме случая, когда наличие земли в правомерном владении (пользовании) устанавливается документацией, удостоверяющей приватизацию размещенных на этой земле зданий и сооружений. (5.12.2008 N614)

2. Стоимость признания права собственности за каждый квадратный метр земли, находящейся в правомерном владении (пользовании), для юридических лиц частного права, а также в случае, определенном в пункте первом настоящей статьи, составляет ко времени требования о признании права собственности: за один квадратный метр земли несельскохозяйственного назначения - пятикратный размер годовой ставки налога на имущество, определенного решением представительного органа местного самоуправления в соответствии с Налоговым кодексом Грузии, а за каждый гектар земли сельскохозяйственного назначения ко времени требования о признании права собственности - пятикратный размер годовой ставки имущественного налога на землю, определенного Налоговым кодексом Грузии. (17.09.2010 N3596)

3. Стоимость признания права собственности на самовольно занятую землю: (17.09.2010 N3596)

а) для юридического лица частного права составляет: за каждый квадратный метр земли несельскохозяйственного назначения – к моменту требования – действующая нормативная цена за соответствующую землю, а за каждый гектар земли сельскохозяйственного назначения – к моменту требования о признании права собственности стократный размер годовой ставки имущественного налога на землю, установленного Правительством Грузии;

б) для физического лица составляет: за каждый гектар земли сельскохозяйственного назначения – к моменту требования о признании права собственности десятикратный размер годовой ставки имущественного налога на землю, определенного Налоговым кодексом Грузии, а за каждый квадратный метр земли несельскохозяйственного назначения – к моменту требования о признании права собственности двадцатикратный размер годовой ставки имущественного налога на землю, определенного Налоговым кодексом Грузии, но если двадцатикратный размер годовой ставки имущественного налога на землю больше действующей нормативной цены за один квадратный метр земли, то стоимость признания права собственности за каждый квадратный метр самовольно занятой земли к моменту требования составляет действующую нормативную цену за соответствующую землю.(7.12.2010 N3889)

31. (5.12.2008 N614)

32. Размер платы за признание права собственности на самовольно занятые земли в установленном порядке и случаях, определенных Правительством Грузии, может определяться нормативной ценой земли. (20.09.2013 N1248)

4. Стоимость признания права собственности должна быть уплачена полностью.

5. Правительство Грузии правомочно устанавливать случаи освобождения от платы за признание права собственности на самовольно занятые земли.(20.09.2013 N1248)

Глава III

Переходные и заключительные положения

Статья 7. Переходные положения

Президенту Грузии до 15 сентября 2007 года разработать и утвердить:

а) «Порядок признания права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права»;

б) форму свидетельства о праве собственности.

Статья 7¹. О порядке передачи в собственность самовольно занятых земель дворами (семьями), проживающими в селах Кобулетского и Хелвачаурского муниципалитетов (28.12.2007 N5673)

Дворам (семьям), проживающим в селах Кобулетского и Хелвачаурского муниципалитетов Аджарской Автономной Республики, которым в порядке, установленном законодательством Грузии, не были переданы земельные участки в собственность, вместе с земельными участками, находящимися в правомерном владении, до введения

настоящего Закона в действие безвозмездно передаются в собственность земельные участки до 0,30 гектара от самовольно занятых земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Статья 7². Порядок передачи в собственность земель, самовольно занятых дворами (семьями), заселившимися на территории Цалкского муниципалитета (31.07.2009 N1565)

Дворам (семьям), заселившимся на территории Цалкского муниципалитета по состоянию на 1 июня 2009 года, которым в порядке, установленном законодательством Грузии, в пределах Цалкского муниципалитета не были переданы в собственность земельные участки или (и) которые самовольно занимают земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, по месту жительства в пределах границ административной единицы безвозмездно передаются в собственность земельные участки от 0,30 до 1 гектара.

Статья 7³. Дополнительные условия признания права собственности на землю, находящуюся в правомерном владении (пользовании) юридического лица частного права (7.12.2010 N3889)

1. На землю, находящуюся в правомерном владении (пользовании) юридического лица частного права, с 1 июля 2011 года стоимость признания права собственности приравнивается к стоимости признания права собственности на землю, самовольно занятую юридическим лицом частного права.

2. Не разрешается отчуждение или обременение ипотекой юридическим лицом частного права недвижимой вещи, определенной настоящей статьей, а также из-за обязательства обращение к взысканию с признанием права собственности в 6-месячный срок после регистрации права собственности, кроме случая, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи.

3. Снятие ограничения, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, допускается решением соответствующей комиссии регистрирующего органа, которой руководит председатель Агентства. Комиссия принимает решение на основании заявления заинтересованного лица, с учетом государственного или общественного интереса, а также функционального назначения этой недвижимой вещи.

Статья 7⁴. Срок признания права собственности на землю, находящуюся в правомерном владении (пользовании) юридического лица частного права (7.12.2010 N3889)

С 1 января 2012 года юридическое лицо частного права утрачивает право признания права собственности на землю, находящуюся в правомерном владении (пользовании), а также на самовольно занятую землю. После указанной даты приобретение права собственности возможно по общим правилам, установленным для приватизации государственного имущества.

Статья 7⁵. Нормативные акты, подлежащие принятию Правительством Грузии (20.09.2013 N 1248)

1. Правительству Грузии до 1 апреля 2014 года принять следующие постановления:

- а) «Об утверждении порядка признания права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права, и формы свидетельства на право собственности»;
- б) «О присвоении статуса рекреационной территории территориям курортов, курортных местностей, горнолыжных центров и Черноморского побережья Грузии и утверждении их границ»;
- в) «О порядке охраны магистральных трубопроводов (нефти, нефтепродуктов, газов, сопутствующих нефти, природных газов и продуктов их трансформации) и установлении зон их охраны».

2. До принятия Правительством Грузии нормативных актов, предусмотренных пунктом первым настоящей статьи, юридическую силу сохраняют следующие нормативные акты Президента Грузии:

- а) Указ Президента Грузии «Об утверждении порядка признания права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права, и формы свидетельства на право собственности» от 15 сентября 2007 года № 525;
- б) Указ Президента Грузии «О присвоении статуса рекреационной территории территориям курортов, курортных местностей, горнолыжных центров и Черноморского побережья Грузии и утверждении их границ» от 29 ноября 2005 года № 968;
- в) Указ Президента Грузии «О порядке охраны магистральных трубопроводов (нефти, нефтепродуктов, газов, сопутствующих нефти, природных газов и продуктов их трансформации) и установлении зон их охраны» от 27 декабря 2009 года № 963.

Статья 8. Утративший силу нормативный акт

После введения в силу Указа Президента Грузии об утверждении «Порядка признания права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права» признать утратившим силу Закон Грузии «Об объявлении частной собственностью земель несельскохозяйственного назначения, находящихся в пользовании физических лиц и юридических лиц частного права» (Сакартвелოს საკანონმდებლო მაცნე №4, 1998 год, ст. 33).

Статья 9. Заключительные положения

1. Настоящий Закон, кроме статей первой – 6 и 8, ввести в действие по опубликовании.
2. Статьи первая – 6 и 8 настоящего Закона ввести в действие после введения в действие Указа Президента Грузии об утверждении «Порядка признания права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права».

Президент Грузии

Михаил Саакашвили

Тбилиси

11 июля 2007 года

№ 5274-вс