

# საქართველოს პრეზიდენტის

ბრძანებულება №446

1998 წლის 2 აგვისტო

ქ.თბილისი

## სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის პროცესის მიწესრიგების მიზნით:

1. დამტკიცდეს „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ თანდართული დებულება.

2. დადგინდეს, რომ:

ა) „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ“ საქართველოს კანონის გაუქმებამდე ამავე კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებები არ ექვემდებარება გადაფორმებას ან გაუქმებას, თუ ხელშეკრულების მხარეთა მიერ არ დარღვეულა ხელშეკრულების პირობები;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მათზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებისა და სხვა უძრავი ქონების შემდგომი ფუნქციონირებისა და გამოყენების საკითხი.

3. რეკომენდაცია მიეცეთ ტერიტორიული ერთეულების მმართველობის ორგანოებს სასოფლო-სამეურნეო მიწების იჯარის პროცესის ჩატარების უზრუნველსაყოფად საორგანიზაციო ხარჯების დაფარვის მიზნით საიჯარო ქირის 5 პროცენტი გაითვალისწინონ ტერიტორიული ერთეულების ბიუჯეტებში საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს შენახვის ხარჯებში.

4. სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის მაქსიმალურ ვადად განისაზღვროს 49 წელი.

5. აღინიშნოს, რომ სასოფლო-სამეურნეო (მათ შორის კერძო საკუთრებაში არსებული) მიწის იჯარით გაცემისას საიჯარო ხელშეკრულებები „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ორგანოებში მათი გაფორმებიდან არა უგვიანეს 30 კალენდარული დღისა.

ე. შევარდნაძე

## სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ დებულება

ეს დებულება შემუშავებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად და განსაზღვრავს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის (შემდგომში – მიწის) იჯარით გაცემის წესს.

### I. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ობიექტები

სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ობიექტებია:

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები (სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწები, გაკულტურებული და ბუნებრივი სათიბი და საძოვარი);

ბ) არსებული წესის შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებული ან გამოსაყენებლად ნებადართული წყლის ფონდისა და ტყის ფონდის მიწები;

გ) საბაღე, საბოსტნე და სააგარაკო ნაკვეთები;

დ) მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობისა და სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ის ნაკვეთები, რომლებიც არსებული წესის შესაბამისად გამოყენებულია ან შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით;

ე) სოფლის, რაიონული ცენტრისა და ქალაქის ფარგლებში მოქცეული მიწის ის ნაკვეთები, რომელთა მიზნობრივი დანიშნულება არ არის შეცვლილი და სასოფლო-სამეურნეო მიზნით მათი გამოყენება არსებული წესის შესაბამისად ნებადართულია;

ვ) სასოფლო-სამეურნეო მიზნით მიწის საიჯარო სარგებლობასთან დაკავშირებული საცხოვრებელი და სამეურნეო შენობა-ნაგებობები, მოწყობილობა-დანადგარები, სამეურნეო ინვენტარი და სასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოსაყენებელი სხვა ქონება.

## **II. სააოსფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტები**

1. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტებია:

ა) მეიჯარე – სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი – ადგილობრივი მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანო;

ბ) მოიჯარე – მიწის იჯარით ამდები ფიზიკური პირი, ფიზიკურ პირთა ჯგუფი ან იურიდიული პირი.

2. ქალაქის მმართველობის ორგანოს გამგებლობის ტერიტორიის ფარგლებში მოქცეული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემის უფლებამოსილი პირი არის მმართველობის შესაბამისი საქალაქო ორგანო ან მისგან უფლებამოსილი პირი, ამ მუხლის მე-4, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

3. ქალაქის მმართველობის ორგანოს გამგებლობის ტერიტორიის ფარგლებს გარეთ არსებული რაიონის საზღვრებში მოქცეული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემის უფლებამოსილი პირი არის მმართველობის შესაბამისი რაიონული ორგანო ან მისგან უფლებამოსილი პირი, ამ მუხლის მე-4, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

4. მეთესლეობის, სანერგე, სანაშენე, ჯიშთა გამოცდის (მეცხოველეობის, მეფრინველეობის, მეფუტკრეობის, მეთევზეობის), სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულებების საცდელ-სასელექციო მეურნეობებისა და ჯიშთა გამოცდის სადგურების, სასწავლო ექსპერიმენტული მეურნეობებისა და ნაკვეთების, აგრეთვე სამომთაბარეო საძოვრებისა და სათიბების სახელმწიფო საკუთრების მიწები იჯარით გაიცემა საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს ნებართვის საფუძველზე, ამ სტრუქტურებთან შეთანხმებით, ნებართვის მოთხოვნიდან ერთ თვეში.

5. სახელმწიფო ტყის ფონდში არსებული სათიბებისა და საძოვრების იჯარით სარგებლობის ნებართვას გაცემენ საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის შესაბამისი ადგილობრივი სამსახურები, ნებართვის მოთხოვნიდან ერთ თვეში.

6. სასარგებლო წიაღისეულისა და დაცული ტერიტორიების, იშვიათი და უნიკალური არქეოლოგიური და ისტორიული ძეგლების გავრცელების საზღვრებში მიწა იჯარით გაიცემა შესაბამისად საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს, გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის, საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის არქეოლოგიური კვლევის ცენტრისა და ძეგლთა დაცვის მთავარი სამმართველოს თანხმობით.

7. ისეთი მიწის ნაკვეთის (მისი ნაწილის) იჯარით გაცემისას, რომელზეც განლაგებულია სახელმწიფო (მუნიციპალური) საკუთრების ობიექტები, საკითხი შეთანხმებულ უნდა იქნეს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსთან ან მის ტერიტორიულ ორგანოსთან.

## **III. მიწის იჯარით გაცემა**

1. მიწის იჯარით გაცემის პროცესის ორგანიზებულად წარმართვისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ იქმნება მუდმივმოქმედი კომისია (შემდგომში – კომისია), რომელიც შედგება საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სოფლის

მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს, (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ) მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის, სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის; სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საფინანსო-ეკონომიკური და იურიდიული სამსახურების, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლებისაგან. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიას ემატება იმ სოფლის (ქალაქის) წარმომადგენელი, რომლის გამგებლობასაც განეკუთვნება იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთი.

2. იმ რაიონებში (ქალაქებში), სადაც შექმნილია საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო, კომისიას თავმჯდომარეობს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამმართველოს უფროსი. ხოლო ქალაქებში, სადაც არ არის ასეთი ორგანო, კომისიას თავმჯდომარეობს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს წარმომადგენელი.

3. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის იჯარით აღებას თხოულობს მხოლოდ ერთი პირი, მასზე მიწა იჯარით გაიცემა უკონკურსოდ, ყველა სხვა შემთხვევაში იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს მიწა იჯარით გადაეცემა მხოლოდ კონკურსის წესით.

4. კომისია გადაწყვეტილების ოქმსა და ხელშეკრულების პროექტს წარუდგენს რაიონის გამგეობას (მერიას), რომელიც ვალდებულია ორ კვირაში მიიღოს გადაწყვეტილება და ამის შესახებ წერილობით აცნობოს როგორც კომისიას, ისე კონკურსში გამარჯვებულს.

5. მეიჯარესა და კონკურსში გამარჯვებულს შორის ფორმდება ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (წიგნი მესამე „კერძო ნაწილი“, კარი პირველი, ნაწილი მეორე, მე-6 თავი „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა“) შესაბამისად და საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს მიერ შემუშავებული ტიპური ფორმის მიხედვით.

#### **IV. კონკურსის სახეობანი გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმების მიხედვით**

1. გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმების მიხედვით არის ორგვარი კონკურსი: კომერციული და არაკომერციული (ბიზნეს-გეგმის).

2. კომერციულია კონკურსი, როდესაც გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმია საკონკურსო პირობების სრულად დაკმაყოფილება და მაქსიმალური საიჯაო ქირის გადახდა.

3. არაკომერციულია კონკურსი, როდესაც გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმია საუკეთესო ბიზნეს-გეგმის წარმოდგენა.

4. კონკურსის ფორმასა და პირობებს განსაზღვრავს კომისია შესაბამის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოსთან შეთანხმებით.

5. კონკურსის პირობებს განეკუთვნება მეიჯარის ინტერესებიდან გამომდინარე სხვადასხვა დასაბუთებული მოთხოვნა.

#### **V. კომისიის მუშაობის წესი**

1. კომისია:

ა) ორგანიზაციას უწევს იჯარით გასაცემი მიწის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნებას;

ბ) იღებს და რეგისტრაციაში ატარებს განცხადებებს;

გ) განცხადებების მიღებიდან ერთ თვეში წერილობით ატყობინებს განმცხადებელს კონკურსში მონაწილეობის უფლების მინიჭების შესახებ.

2. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს ერთი ხმის უფლება. კომისიის სხდომა უფლებამოსილია , თუ მას ესწრება კომისიის წევრთა უმრავლესობა.

3. სადავო საკითხების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სხდომის მონაწილე კომისიის წევრთა ხმის უმრავლესობით.

4. ხმების თანაბარი განაწილების შემთხვევაში გადაწყვეტია კომისიის თავმჯდომარის ხმა.

5. კომისიის გადაწყვეტილება ფორმდება ოქმით და ხელს აწერს კომისიის ყველა წევრი. თითოეულ წევრს უფლება აქვს წერილობით გამოხატოს განსაკუთრებული აზრი, რომელიც სავალდებულო წესით ოქმს ერთვის.

## **VI. მიწის იჯარით აღება იურიდიული პირის მიერ**

1. იურიდიული პირი მიწის იჯარით აღების შესახებ განცხადებით მიმართავს კომისიას.
2. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს:
  - ა) იურიდიული პირის წესდება;
  - ბ) მომსახურე ბანკის დასახელება, მისამართი და საანგარიშსწორებო ანგარიშის ნომერი;
  - გ) ცნობა მომსახურე ბანკიდან იურიდიული პირის გადამხდელუნარიანობის შესახებ;
  - დ) საკონკურსო წინადადება;
  - ე) ბიზნეს-გეგმა ( არაკომერციული კონკურსის შემთხვევაში).წარმოდგენილი საბუთები თავსდება ბარათში და ილუქება წარმოდგენის მიერ.
3. კომისია ვალდებულია, კონკურსის მოწყობიდან არა უგვიანეს ათი დღისა მიიღოს გადაწყვეტილება მიწის იჯარით გაცემის ან არგაცემის შესახებ და წერილობით აცნობოს განმცხადებელს.
4. მიწის იჯარით გაცემის შესახებ კომისიის დაუსაბუთებელი უარის შემთხვევაში განმცხადებელს უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს.

## **VII. მიწის იჯარით აღება ფიზიკური პირის მიერ**

1. ფიზიკური პირი იჯარით მიწის აღების შესახებ განცხადებით მიმართავს კომისიას. განცხადებაში უნდა იყოს შემდეგი მონაცემები: ფიზიკური პირის გვარი, სახელი, საცხოვრებელი ადგილის მისამართი, საპასპორტო ან პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის რეკვიზიტები.
2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს საკონკურსო წინადადება ან ბიზნეს-გეგმა (არაკომერციული კონკურსის შემთხვევაში), რომლებიც მოთავსებული უნდა იყოს დალუქულ ბარათში.
3. ფიზიკურ პირზე მიწის იჯარით გაცემის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება ამ დებულების VI მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად.

## **VIII. კონკურსის გამოცხადება**

1. კომისიის მოთხოვნის საფუძველზე იჯარით გასაცემი მიწის გეგმას ადგენს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის შესაბამისი რაიონული (საქალაქო) სამსახური.
2. კომისია მიღებული მასალების საფუძველზე ადგენს საინფორმაციო ცნობას კონკურსით მიწის იჯარით გაცემის შესახებ და უზრუნველყოფს მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით მის გამოქვეყნებას კონკურსის მოწყობამდე 20 კალენდარული დღით ადრე. საინფორმაციო ცნობაში მითითებულ უნდა იქნეს:
  - ა) მეიჯარის დასახელება;
  - ბ) კონკურსის სახეობა, პირობები და კონკურსში გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმები;
  - გ) საიჯარო ქირის საწყისი რაოდენობა (იგი საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადზე ნაკლები არ უნდა იყოს) და გადახდის წესი;
  - დ) განცხადების მიღების საბოლოო ვადა;
  - ე) კონკურსის გამართვის ადგილი და დრო;
  - ვ) იჯარით გასაცემი მიწის ფართობის რაოდენობა და დახასიათება.
3. კომისია საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნების შემდეგ ყველა დაინტერესებულ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს საშუალებას აძლევს წინასწარ გაეცნოს იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთს და გეგმას.
4. მიწის იჯარით გაცემის შემთხვევაში ფიზიკურმა და იურიდიულმა პირებმა კომისიას უნდა წარუდგინონ განცხადებები და შესაბამისი დოკუმენტები ამ დებულების VI მუხლის 1-ლი და მე-2 და VII მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად.
5. განცხადებების მიღება მთავრდება კონკურსის მოწყობამდე ერთი დღით ადრე. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ შემოსული განცხადება არ მიიღება.
6. განცხადების მიღება კომისიის მიერ რეგისტრირდება ზონარგაყრილ დავთარში და დასტურდება კონკურსის მონაწილის მიერ ხელმოწერით (თარიღისა და დროის აღნიშვნით), რის შემდეგაც იგი იღებს კონკურსში მონაწილის სტატუსს.

7. კონკურსის მონაწილეს უფლება აქვს გამოითხოვოს განცხადება.

8. განმცხადებელს შეიძლება უარი ეთქვას კონკურსში მონაწილეობაზე, თუ:

- ა) განცხადება და ბიზნეს-გეგმა არ შეესაბამება მოქმედი წესის მოთხოვნებს;
- ბ) ბიზნეს-გეგმა ვერ აკმაყოფილებს საკონკურსო პირობებს.

9. კონკურსის შესახებ საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნებიდან დამთავრებამდე განმცხადებელს ეკრძალება საკონკურსო კომისიაში წარმოდგენილი წინადადებების შესახებ ინფორმაციის გაცემა ან გავრცელება. ამ მოთხოვნების შეუსრულებლობა კონკურსის წესების დარღვევად ითვლება და მათი განცხადება ბათილდება.

#### **IX. უპირატესობა და შეზღუდვა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით აღების დროს**

1. სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწების საიჯარო სარგებლობაში მისაღებად თანაბარი პირობების შემთხვევაში კონკურსში უპირატესობა აქვთ:

- ა) საიჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, რომლებიც ფინანსდებიან ბიუჯეტიდან;
- ბ) სოფლის, რაიონის (ქალაქის) ტერიტორიაზე არსებულ კერძო და საჯარო
- გ) სამართლის იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების შექმნის მიზნით;

მიწის იჯარის ხელშეკრულების იმ პროექტს, რომლითაც გათვალისწინებულია უფრო მაღალი სოციალურ-ეკონომიკური ეფექტის მიღწევა ან კულტურული ფლორის ადგილობრივი (ეროვნული) გენოფონდის შენარჩუნება, წარმოების მოწინავე ტექნოლოგიის გამოყენება, მიწის გაუმჯობესება, დანაწევრებული ნაკვეთების გამასივება, აგროტექნიკურ ღონისძიებათა ეფექტიანი განხორციელებისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა;

დ) კონკურსის გამოცხადებამდე იჯარით გასაცემი მიწებით მოსარგებლე კერძო და საიჯარო სამართლის იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების შექმნის მიზნით;

- ე) სტიქიური მოვლენებისა და სხვა მიზეზით კომპაქტურად ჩასახლებულ პირთა კომლს;
- ვ) საიჯარო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების მოიჯარეს.

2. საიჯარო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების იჯარით გაცემისას უპირატესი უფლება ენიჭებათ მიწით მოსარგებლეს და მოიჯარეს.

3. მიწის იჯარით გაცემისას აკრძალულია ფართობის ყოველგვარი დანაწილება, რაც შეაფერხებს მექანიზაციის რაციონალურად გამოყენებასა და აგროტექნიკურ ღონისძიებათა ეფექტიან განხორციელებას.