

**განმარტებითი ბარათი**  
**საქართველოს კანონის პროექტზე**  
**„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის მიზნობრივი**  
**დანიშნულების შეცვლის შესახებ“**

**ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ**

**ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი:**

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრე იხდის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ საფასურს, რომლის ოდენობის გაანგარიშება დამოკიდებულია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის კატეგორიაზე (სახნავე, სათიბი, საძოვარი, სარწყავი, ურწყავი და სხვა).

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის ამოქმედებამდე, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის კატეგორიები ფიქსირდებოდა მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლასთან დაკავშირებით ადგილობრივი მმართველობის გადაწყვეტილებებსა და შესაბამისი რაიონული კომისიების მიერ მიწის ნაკვეთის დათვალიერების აქტებში. „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის ამოქმედების შემდეგ, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები უარს აცხადებენ შესაბამისი მუნიციპალიტეტების ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული კერძო და სახელმწიფო საკუთრების მიწებთან დაკავშირებით სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის კატეგორიის შესახებ ცნობების გაცემაზე, რის გარეშეც საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროში შეუძლებელია ახალი მიწის ათვისების თანხების გაანგარიშება. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის სავარგულის კატეგორიის თაობაზე სწორი ინფორმაციის მოპოვება შეუძლებელია რომელიმე სახელმწიფო ორგანოშიც, იმის გამო, რომ ბოლო 25 წლის განმავლობაში ქვეყანაში არ ჩატარებულა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკადასტრო სამუშაოები, ხოლო მიწის ნაკვეთებმა სერიოზული ბუნებრივი, სამეურნეო და სამიწათმოქმედო ცვლილებები განიცადეს. აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია შემოღებული იქნეს ახალი მიწის ათვისების თანხების ერთი საშუალო განაკვეთი, რის შემთხვევაშიც სავარგულის კატეგორიის თაობაზე ცნობების წარმოდგენა საჭირო არ იქნება და ახალი მიწის ათვისების თანხების გაანგარიშება მოხდება ყველა სახის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის ერთი, საშუალოდ განსაზღვრული განაკვეთის შესაბამისად.

მიწაზე საკუთრების უფლების ჩამორთმევით ან დროებით დაკავებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება წესრიგდება: „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

აღნიშნული კანონები ითვალისწინებენ, როგორც საკუთრების ჩამორთმევის, ისე მიყენებული ზიანის ანაზღაურების წესებს.

აღსანიშნავია ისიც, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონი და ზემოთ მოყვანილი ორი კანონი სრულიად განსხვავებულად აწესრიგებენ ერთი და იგივე საკითხს, კერძოდ, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების

ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მიწის ჩამორთმევით გამოწვეული ზიანის შეფასება ხდება ამ კანონით დადგენილი კრიტერიუმის მიხედვით, ანუ „არასაბაზრო ღირებულებით“, ზემოთმოთიკებული ორი კანონი კი, მიწის ჩამორთმევით გამოწვეული ზიანის შეფასება ხდება „საბაზრო ღირებულების“ შესაბამისად.

დღეისათვის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონი ფაქტიურად აღარ არეგულირებს მიწის ჩამორთმევის ან კომპენსაციის გადახდის საკითხებს, რის გამოც ამ ნაწილში ეს კანონი საკმაოდ მოძველებულია და ვეღარ პასუხობს თანამედროვე მოთხოვნებს, ამიტომ მიზანშეწონილია ახალი კანონის მიღება, რომლიც დაარეგულირებს ზემოთაღნიშნულ საკითხებს.

#### ა.ბ) კანონპროექტის მიღების მიზანი:

ახალი მიწის ათვისების თანხების ერთი საშუალო განაკვეთის შემოღება, რის შემთხვევაშიც ახალი მიწის ათვისების თანხების გაანგარიშება მოხდება ყველა სახის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის ერთი, საშუალოდ განსაზღვრული განაკვეთის შესაბამისად, იმ მუხლების გაუქმება, რომლებიც ითვალისწინებენ მიწის ჩამორთმევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებას, ფიზიკური პირების, ოჯახის, კომლის კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მესაკუთრის პირადი საცხოვრებელი (სააგარაკე) სახლისა და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობების მშენებლობასთან დაკავშირებული საკითხების მოწესრიგება, აგრეთვე საბიუჯეტო ორგანიზაციების გათავისუფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის დაწესებული თანხის ანაზღაურების გადახდისაგან.

#### ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი:

კანონპროექტის მიღება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის ამოქმედების შემდეგ, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები უარს აცხადებენ შესაბამისი მუნიციპალიტეტების ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული კერძო და სახელმწიფო საკუთრების მიწებთან დაკავშირებით სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის კატეგორიის შესახებ ცნობების გაცემაზე, რის გამოც საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო მოკლებულია ახალი მიწის ათვისების თანხების გაანგარიშების შესაძლებლობას, რის გამოც მიზანშეწონილია შემოღებული იქნეს ახალი მიწის ათვისების თანხების ერთი საშუალო განაკვეთი, რის შემთხვევაშიც სავარგულის კატეგორიის თაობაზე ცნობების წარმოდგენა საჭირო არ იქნება და ახალი მიწის ათვისების თანხების გაანგარიშება მოხდება ყველა სახის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის ერთი, საშუალოდ განსაზღვრული განაკვეთის შესაბამისად.

კანონიდან ამოღებული იქნეს ის მუხლები, რომლებიც ითვალისწინებენ მიწის ჩამორთმევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებას, იმის გამო, რომ საკუთრების უფლების ჩამორთმევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება წესრიგდება: „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

აღნიშნული კანონები ითვალისწინებენ, როგორც საკუთრების ჩამორთმევის, ისე მიყენებული ზიანის ანაზღაურების წესებს.

ასევე ფიზიკური პირების, ოჯახის, კომლის კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მესაკუთრის პირადი

საცხოვრებელი (სააგარაკე) სახლისა და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობების მშენებლობასთან დაკავშირებული საკითხების მოწესრიგება.

აგრეთვე საბიუჯეტო ორგანიზაციების გათავისუფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის დაწესებული თანხის ანაზღაურების გადახდისაგან.

## ბ) კანონპროექტის ფინანსური დასაბუთება

ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან სახსრების გამოყოფას.

### ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

კანონპროექტის მიღებით გაიზრდება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილი, ვინაიდან კანონპროექტის მე-10 მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო ახალი მიწის ათვისების თანხები ირიცხება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში.

### ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

კანონპროექტის მიღება გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტის ხარჯვითი ნაწილის შემცირებას.

### ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:

კანონპროექტის მიღება არ წარმოშობს სახელმწიფოს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს.

ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირობით, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მიღება:

კანონპროექტის მიღებით მოწესრიგდება ფიზიკური პირების, ოჯახის, კომლის კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მესაკუთრის პირადი საცხოვრებელი (სააგარაკე) სახლისა და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობების მშენებლობასთან დაკავშირებული საკითხები.

კანონპროექტის მე-7 მუხლი ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის დროს სანაცვლო ახალი მიწის ათვისების თანხის ანაზღაურების წესს, რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების შენარჩუნების უზრუნველსაყოფად, ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც აპირებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენებას ან შექმნას, იხდის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოსაყენებელი ან შესაძენი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლო ფართობის ახალი მიწის ათვისების ღირებულებას.

ამასთან, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის დაწესებული თანხის ანაზღაურების გადახდისაგან გათავისუფლდებიან საბიუჯეტო ორგანიზაციები, რომლებსაც არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოეყოფად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები. ასევე, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შოთხონა არ გავრცელდება ფიზიკური პირების, ოჯახის, კომლის კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მესაკუთრის პირადი საცხოვრებელი (სააგარაკე) სახლისა და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობების მშენებლობისათვის გამოყენების დროს.

კანონპროექტის მე-8 მუხლი აღგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის დროს სანაცვლო ახალი მიწის ათვისების თანხის გაანგარიშების წესს, რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების შემთხვევაში, მიწის მესაკუთრე ან შემძენი ფიზიკური ან იურიდიული პირი იხდის ამ კანონის №1 დანართით განსაზღვრულ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების დროს სანაცვლო ახალი მიწის ათვისების თანხას. ამასთან, ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში არსებულ სარეკრეაციო ტერიტორიისათვის დგინდება ახალი მიწის ათვისების განსხვავებული ღირებულება.

ბ.ე) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის ოდენობის განსაზღვრის წესი (პრინციპი):

კანონპროექტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრე იხდის სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებას, რომელიც ძირითადად აღებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ მოქმედი კანონიდან და გაანგარიშებულია ერთი კექტარი ურწყავი სახნავის ასათვისებლად საჭირო სამშენებლო სამუშაოების საშუალო შეწონილი ღირებულების (14286 ლარი), 1 ჰა ურწყავი სახნავის საერთო პროდუქციის ღირებულების (ლარი/ჰა) და 1 ჰა ურწყავი სახნავის პროდუქტიულობის შეფარდებით შესაფასებელი საკადასტრო მაჩვენებლის შესაბამისად და წარმოადგენს საქართველოს მუნიციპალიტეტების მიხედვით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით 1 ჰა მიწის ასათვისებლად საჭირო სამუშაოების ღირებულების საშუალო ნორმატივებს.

კანონპროექტის შესაბამისად სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო ახალი მიწის ათვისების თანხა 1 ჰა ფართობისათვის წესდება 100000 ლარის ოდენობით, რაც განპირობებულია სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სარეკრეაციო ფლორისა და კლიმატის შექმნის შესაძლებლობათა მაღალი ღირებულებით.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის დირექტივებთან:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის შესაბამის დირექტივებს.

გ.ბ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან:

კანონპროექტის მიღებით არ იცვლება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან:

კანონპროექტის მიღება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრის ხელშეკრულებებს.

დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები

დ.ა) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო  
ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტი, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს  
კანონპროექტის შემუშავებაში:

კანონპროექტი შესათანხმებლად გადაგზავნილ იქნა კომპეტენციისამებრ  
სამინისტროებში.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის  
(დაწესებულებები) ან/და ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ, ასეთის  
არსებობის შემთხვევაში:

კანონპროექტები შეთანხმებული იქნა დაინტერესებულ უწყებებთან.

დ.გ) კანონპროექტის ავტორი:

კანონპროექტის ავტორია საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი  
რესურსების სამინისტრო.

დ.დ) კანონპროექტის ინიციატორი:

საქართველოს პრეზიდენტი.