

ცვლილება აწვავის ძირითადი და უბრავე ქონების გველის

2019 წლის 05 მარტის წინარე ხელმწიროლებში

ქ თბლითი

— მისი 2023

მარტის აწვავის ძირითადი და უბრავე ქონების გველის 2019 წლის 05 მარტის წინარე ხელმწიროლებში შევიდეს შემდეგი ცვლილებები:

1. აწვავის ძირითადი და უბრავე ქონების გველის 2019 წლის 05 მარტის წინარე ხელმწიროლების მუხლი I ჩამოვიღოვქს შემდეგნაირად.

მუხლი I. მარტისა და მისი წარმომადგენლების მუხლები

მარტის დებქს აწვავის ძირითადი და უბრავე ქონების გველის წინარე ხელმწიროლების და თანხმების ჩამ უბრავე ქონების გველის ძირითადი ხელმწიროლებს დიდებს მესველის წინარე ადმარითული მუხობა-ნაგებობის ექსპლიტაციის მიღების შემდეგ.

1. წინამდებარე გარეგნის მარტის წარმომადგენლებს

ა) მესველი

[Redacted area]

ბ) მადნავე

[Redacted area]

II. მადნავეს წარმომადგენლებს მისი დირექტორი | ან მისი  
უფლებითი იღობი ანაგობა, ჩვე დახმწიროდებს ამინდწიროს სამწირო და არამდწიროს  
(არამდწიროს) იღობი იღობი პირის რეგისტრაციას | კანქიხის  
რეგისტრაციის მიმწირო, მიმწიროების თარიღი: 01.01.2019

2. აწვავის ძირითადი და უბრავე ქონების გველის 2019 წლის 05 მარტის წინარე ხელმწიროლებს 73 მუხლი იქნეს ამოღებული.

3. აწვავის ძირითადი და უბრავე ქონების გველის 2019 წლის 05 მარტის წინარე ხელმწიროლების 121 მუხლი ჩამოვიღოვქს შემდეგნაირად.

«Երկրանի շրջանի քանակական փոփոխության եզրակացությունն ապացուցելը հարկում  
հիշատակում արժեքների փոփոխությունը ևս ընդունված հարկում հիշատակված  
արժեքների շրջանին նկատի առնելով հետևյալ հոնքերն անվանում»

Տվյալներ



Քաղաք



ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՎՈՐԱՐԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ  
ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՎՈՐԱՐԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ  
14 հունիս 2020







Կարևորագույնագույն տեղի գրանցված շտաբ

Նվազագույնագույն շտաբի անդամներ		տեղի գրանցված	անձնագրի
1. Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ		100	անձնագրի անհատներ
2. Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անձնագրի	անհատներ	անհատներ
3.	անհատներ	անհատներ	անհատներ
4.	անհատներ	անհատներ	անհատներ
5.	անհատներ	անհատներ	անհատներ
6.	անհատներ	անհատներ	անհատներ

Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ		անհատներ	տեղի գրանցված
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ

Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ

Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ
Կարևորագույնագույն շտաբի անդամներ	անհատներ	անհատներ	անհատներ

ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴԱՐԱԴԱՐԱՆԻ ԿԵՆՏՐՈՆԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱՆԻԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ

ԱՅՈՒՄՆԱԿԱՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԴՈՒՈՒՄԵՆ ԵՎ ԵԴՈՒՅՆ  
ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԶԱՆՅԱԿԱՆ 2019 ԵՎ 05 ԶԱՄԱՆ ԵՆԵՆԻ  
ԵՎԿԱՆԿՆԵՐՈՒԹՅԱՆ

Ձեռագրի և  
b/5 ամենաձեռագրի, ամենաձեռագրի  
ԴՈՒՈՒՄԵՆ ԵՎ ԵԴՈՒՅՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԶԱՆՅԱԿԱՆ 2019 ԵՎ 05  
05 ԶԱՄԱՆ ԵՆԵՆԻ ԵՎԿԱՆԿՆԵՐՈՒԹՅԱՆ ԶԱՆՅԱԿԱՆ  
Ձեռագրի ԱՅՈՒՄՆԱԿԱՆ:

Ամենաձեռագրի ԴՈՒՈՒՄԵՆ ԵՎ ԵԴՈՒՅՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ  
2019 ԵՎ 05 ԶԱՄԱՆ ԵՆԵՆԻ ԵՎԿԱՆԿՆԵՐՈՒԹՅԱՆ  
ՎՈՒՄՆԱԿԱՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԶԱՆՅԱԿԱՆ Զ-Զ, (ԶԱՆՅԱԿԱՆ)  
ԱՅՈՒՄՆԱԿԱՆ:



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԴՈՒՈՒՄԵՆ ԵՎ ԵԴՈՒՅՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԶԱՆՅԱԿԱՆ	
Ձեռագրի № 409	
ամսաթիվ 27.12.2021	01
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԴՈՒՈՒՄԵՆ ԵՎ ԵԴՈՒՅՆ ԿՐԹԱԳՐԱԿԱՆ ԶԱՆՅԱԿԱՆ	

27.12.2021

აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის

წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 05.03.2019წ

„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

მხარეები დებენ აღნაგობის წინარე ხელშეკრულებას და თანხმდებიან, რომ აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება დაიდება ხელშეკრულების 3.1. პუნქტში დადგენილი დროისათვის..

1. წინამდებარე გარიგების მხარეებს წარმოადგენენ

ა) შესაკუთრე:

ბ) მეაღნაგე:

;

2. მეაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი და მისი  
უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება ამონაწერით სამეწარმეო და არასამეწარმეო  
(არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეგისტრიდან შესასებ (განაცხადის  
რეგისტრაციის ნომერი, მიმზადების თარიღი: B1618;

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მიწის ნაკვეთი: შესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მასამაროზე: ქალაქი თბილისი, ერთიანობისთვის შეზღუდულია ქუჩა (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: Ne:01.19.20.004.032

ბ) შენობა-ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

გ) ინდივიდუალიზირებული ფართები: წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილია ფართები, რომლებიც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაკვირვადაც გადაეცემა შესაკუთრეს.

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის სამომავლო აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ

1. შესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიტვირთოს მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ: მეაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯებით მოიპოვოს და შეათანხმოს პროექტი ქ. თბილისის

არქიტექტურის სამსახურში და მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 1თვის ვადაში, საკუთარი ხარჯით დაიწყოს, აღმართვა (აშენება) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული მრავალსართულიანი და მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობის, იმ სახითა და იმ გონივრული ვადების გათვალისწინებით, რაც მოცემული იქნება ნება დართულ პროექტში.

2. აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებით აღნაგობის უფლებით დაიცვრიება შესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია:

- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო
- დაზუსტებული ფართობი: 867.00 კვ.მ
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩა
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: № 01.19.20.004.032

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. შესაკუთრე აცხადებებს, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მომავალ შედნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.
2. შესაკუთრე აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშალა მომავალ შედნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ზელს შეუწლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე აქტით გამსაზღვრული დანიშნულებით გამოცენებას.
3. მომავალი შედნაგე აცხადებებს, რომ მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა მისთვის ცნობილი და მისაღებია.
4. მომავალი შედნაგე აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი გამოსადეგია იმ მიზნისთვის, რა მიზნითაც უნდა დაიცვრიტოს მიწის ნაკვეთი აღნაგობით.

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ

1. შესაკუთრე ვალდებულია, მომავალი შედნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყებისთვის და სამშენებლო მოედნის მოწყობისთვის, რაიმე დამატებითი თანხმობის გარეშე.
2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტისთვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული დაეალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით.
3. შესაკუთრეს უფლება არ აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე შედნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას) და მის მიერ განხორციელებულ ნებისმიერ

791  
ს.ბ.წ  
791  
...



ქმედებას, რომელიც დაკავშირებული იქნება შენობა-ნაგებობის პროექტირების პროცესთან, თუ შეაღწაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

#### მუხლი 6. შენობა-ნაგებობის პროექტის შესახებ

1. შეაღწაგე ვალდებულია შეადგინოს და შეათანხმოს შენობა-ნაგებობის პროექტი და კოორდინირება და ასევე განიხილოს დეტალურად დადგენილი წესით მოიპოვოს შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა.
2. მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობას უნდა ჰქონდეს საცხოვრებელი ფართობი, არასაცხოვრებელი ფართობი (კომერციული), ავტოსადგომები.
3. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება და მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნა არ საჭიროებს შესაკუთრის თანხმობას.
4. შენობა-ნაგებობის პროექტირების, სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანის (პროექტის კორექტირების) და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს გადაიხდის მოაღწაგე.
5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღწაგე ვალდებულია, დაიცავს სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტს.
6. თუ შეაღწაგე მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ 5 (ხუთი) თვის განმავლობაში შეაღწაგე შესამაშისი ადმინისტრაციული ორგანოდან ვერ მიიღებს მშენებლობის ნებართვას, ამ მიღებული ნებართვა, გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულება ავტომატურად წყდება თუ მსარეუბი სხვა რამეზე არ შეთანხმდებია.

#### მუხლი 7. აღნავიძის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ

1. ძირითადი ხელშეკრულებით მოაღწაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „ფართების განშლა“) უსრულდეს მშენებლობის დაწყებიდან 60 (სამოც) კალენდარულ დღეში, მესაკუთრე ვალდებული იქნება მოეწოდოს პროექტისთვის ყველა საჭირო დოკუმენტაციას მოაწეროს ხელი და განაცხადოს თანხმობა, რათა ფართების რეგისტრაციას ხელი არ შეეშალოს საჯარო რეესტრში.
2. ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის დროს, მოაღწაგე ვალდებული იქნება მიწის შესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს მიწის შესაკუთრისათვის განკუთვნილი ინდივიდუალური ფართები შეთანხმებული პირობით და მოახდინოს ფართების რეგისტრაცია მიწის შესაკუთრის სახელზე საჯარო რეესტრში. შესაკუთრისათვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების გადაწარმოება სარიულების და საცხოვრებელი ზონების ფართების მოხდელი მოხდება შესაკუთრის სურვილის შესამაშისად შეაღწაგესთან

საპროექტო  
დოკუმენტაცია  
საპროექტო  
დოკუმენტაცია  
საპროექტო  
დოკუმენტაცია

შეთანხმებით, რის შემდეგაც შეთანხმებული 850 კვ.მ ფართი დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში მესაკუთრის სახელზე

3. მიწის მესაკუთრისათვის ინდივიდუალური ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ მხარეებს შორის დაიდება წინარე ხელშეკრულება საცხოვრებელი ხინის შესახებ, რაც დაარეგულირებს მხარეთა ვალდებულებებს.

2. ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობის დარღვევისთვის პასუხისმგებლობა შესაძლოა განისაზღვროს აღნაგობის მიერთადი ხელშეკრულებით.

#### მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფასურის არსებობის და მისი გადახდის შესახებ

1. მოაღწევე ვალდებულია მიწის მესაკუთრეს სკელორება შოგადასცეს ამტკებულო შქნობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალური ფართი), განშლის მიხედვით - 850 (რედასორმოცდათი) კვ.მ, რომელშიც მედის საცხოვრებელი ფართი, ასევე არსაცხოვრებელი (კომერციული) ფართი. მესაკუთრეს გადაეცემა პროექტით განაზღვრული კომერციული ფართის 50% ი, რომელიც 850 კვ.მ-მდე შეიქცემა საცხოვრებელი ფართით.

2. მხარეება თანხმდებიან, რომ შეაღწევე ვალდებულდა მესაკუთრის შოისიუტის შქნობეცაში შქრებლობის დაწეობიდან მის დასრულებამდე ეტაპობრივად გადაუხადის თანხა, რომელიც ხაზილია ჯამში არ უნდა აღმატებოდეს 70 000 (სამოცდაათათასი) აშშ დოლარის, ექუვალენტს ლარში, რომლის გადახდა ატეომატეოვად ნიშნავს, მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ფართის შენგორებას 1 კვ.მ 350 აშშ დოლარის ანგარიშით.

3. 850 კვ.მ ფართის გადაეცემა მოხდება თეორი კარკასის მეგომარეობაში, კერძოდ თეორი კარკასი მოიცავს რეონის კარესი, მოქიმული იატაკი, ცივი წყლის მილი შეგვანილი, კანალიზაციი, ტიბრები ამოგვასალი, კედლები შეღეუსალი გავლით, ელ-გავცანალიობა, თითო რაბაში სამი წერტილი, ვატრატეში და ფანტრებე, შოაგორეში.

#### მუხლი 9. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ

1. აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის აშენებისთვის კანონით დამტკიცებული პროექტის მიხედვით.

#### მუხლი 10. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ

1. მომავალ მოადნავეს, აღნაგობის მირითადი ხელშეკრულებით არ ექნება უფლება, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობის (ან მისი ნაწილის) დემონტაჟი ხორციელდება სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს აქტის საფუძველზე (მაგ.: პროექტის დარღვევით აშენებული

ნაწილის დემონტაჟი...), ასეთ შემთხვევაში შეაღწევა ვალდებულია თავიდან აღმართოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობა ან აღნაზღაუროს მესაკუთრეს მიყენებული ზიანი.

**მუხლი 11. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ**

1. შეაღწევა ვალდებულია მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა დაასრულოს და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები წარადგინოს მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში. შეაღწევს დაეკისრება პასუხისმგებლობა შენობის პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნებისა და პირობების დარღვევისთვის.

2. განახორციელოს პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის აშენება მშენებლობის ნებართვის ბრძანებაში მითითებულ ვადაში, მათ შორის ყოველთავე ყურადამჩნეობს ამოსვლის შემდეგ განახორციელოს მინიმუმ ერთი სართულის კარკასის მშენებლობა.

3. მესაკუთრის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, მოახდინოს 85მკმ ფართის იპოთეკით დატვირთვა მესაკუთრის სასარგებლოდ; იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს აღსრულება ნოტარიუსის ხელსრულებით ფურცლის საფუძველზე. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს შენობა-ნაგებობის ფართობის ინდივიდუალურ მშენებარე ფართობად (კანშლი) რეგისტრაციიდან შვირე დღესზე.

4. უნდა მოწესრიგოს დადგენილი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინააღმდეგარე ხელშეკრულების შეწყვეტა და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში გადაცემა, აღნიშნული მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოაზოვნის წერადობითი წარადგინიდან 7 დღის განმავლობაში წინააღმდეგ შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს დაიწყოს იძულებით აღსრულება ნოტარიუსის წარ გამოსწერილი ხელსრულებით ფურცლის საფუძველზე.

5. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში გადაცემა ანუ მუხლის მე-4 პუნქტში გათვალისწინებული პირობებით მოხდება ავტომატურ იმ შემთხვევაში ანუ შეაღწევა ვალდებულია ახდენს მშენებლობის განხორციელებას, ყოველთავე ვერ ამორციელებს ერთი სართული კარკასის მშენებლობასაც კი და აღნიშნული ვრძელდება ზედინზედ ორი თვე.

6. შეაღწევს არ აქვს უფლება მესაკუთრის საწარმოო წესით დაშორებული თანხმობის გარეშე იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლება, ეს შესაძლებელია დარეგისტრირდება საჯარო რეგისტრში.

7. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი დაასრულოს მშენებლობის ნებართვაში მითითებული ვადის ამოწურვიდან 3 (სამ) თვეში.

8. მესაკუთრისათვის ფართობის გადაცემის შემთხვევაში ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები თანხმდებიან რომ მესაკუთრეს არ გადაეცემა შეაღწევის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ, შესაბამისად შეაღწევა ვალდებულია მესამე პირების მიმართ თავისი ვალდებულებები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შეასრულოს პირადად და თავისი ქონების ხარჯზე.

333  
333  
---

9. მეაღსაფე ვალდებულოა მშენებლობის ნებართვის აღებიდან არა უგვიანეს 1 თვის ვადამი დაიწყოს აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის აღმართვა (აშენება), წინააღმდეგ შემთხვევაში აღნაგობა ძალადაკარგულად ჩაითვლება.

მუხლი 12. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადებული აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეესტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დააშება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასაბართლოს/არხიტრატის გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 13. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობი სუფლების საფუძველზე აშენებულ ფართობთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ

1. შიშვალ მეაღსაფეს უფლება აქვს შესაკუთროს თანხმობით:

ა) აღნაგობის უფლება ერთანა გადასცეს მესამე პირს და ამ გზით გავიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან;

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებები ერთიანად, ან ნაწილობრივ გადასცეს მესამე პირს;

2. აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ მეაღსაფე თავის საკუთრებაში არსებულ ფართობს მართავს და განკარგავს თავისი უზუხედულები სამებრ \_ მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე;

3. მესაკუთრეს არ აქვს უფლება გაასხვისოს ან რაიმე სახის ვალდებულებით დატვირთოს მიწის ნაკვეთი მეაღსაფის სანოტარო წესით დამოწმებული წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 14. მხარეთა პასუხისმგებლობა

1. მესაკუთრის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე ვალდებულია აანაზღაუროს შეაღწევის დაზარალებული ზიანი, რაც გამოწვეული იქნება აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობით;

2. შეაღწევის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, შეაღწევე ვალდებულია აანაზღაუროს მესაკუთრისთვის მიყენებული ზიანი, რაც გამოწვეულ იქნება აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობით.

3. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გაცვლის ხელშეკრულების განსაზღვრულ ვადაში, გაფორმებამდე უარის თქმის შემთხვევაში, ვალდებულების დამრღვევ მხარეს დაერიცხება საჯარო სანქცია აღნაგობით აღმართული შენობა-ნაგებობის ღირებულების 1%-ის ოდენობით.

4. ხელშეკრულებით განსაზღვრული ზიანის/ზიანის თანხის გადასახდელი ვადის შემთხვევაში, დამრღვევ მხარეს დაერიცხება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,1 %-ის ოდენობით ყოველწლიურად გადასახდელ დღეზე.

5. პირგასამტეხლოს გადასხდა არ ათავისუფლებს ხელშეკრულების მხარეებს ძირითადი ვალდებულებების/საჯარო მოვალეობების/ზიანის თანხის შესრულების/გადასახდელის.

6. კონსოლიდირებული დადგენილი წესით მშენებლობის ჩებაზე დადგენილი ვადის გაკრძელებისას, მოქმედიდან ასეთი სამშენებლო ვადის, წინმდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ფართობი დადგენილ მედიანობაში მესაკუთრეს ფაქტობრივ მუდობრობაში უნდა გადაიყვას მშენებლობის ჩებაზე დადგენილი ვადაში. პირგანდელი ვადის გადასახდელის შესახვევაში შეაღწევე ვალდებულია, შესაკუთრეს გადასახდელის პირგასამტეხლო - ყოველწლიურად გადასახდელზედა თვისობა 30 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ოდენობით.

**მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გადაცემის ვალდებულების შესახებ**

1. მხარეები ვალდებული არიან, დადონ ხელშეკრულება, რომლითაც მესაკუთრე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადასცემს შეაღწევეს, ხოლო შეაღწევე ამ მიწის საწველოდ მესაკუთრეს გადასცემს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთზე ამენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს მე 8-ე მუხლიში მოცემული პუნქტების შესაბამისად. გადასაცემი ფართები უნდა იყოს შეთანხმებულ კონდიციამდე მოყვანილი იქნება ეს საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი (კომერციული) ფართი, თუ ავტოსადგომი, საკუთრებაში გადაცემული ფართები საჯარო რეესტრში აღირიცხება როგორც მესაკუთრის შეუზღუდავ და ვალდებულებისაგან თავისუფალ საკუთრებად.

2. მიწის მესაკუთრისათვის კუთვნილი ინდივიდუალური ფართების გადაცემის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეესტრაციის სახით, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი წორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართები სჯავლის შესახებ არის უპრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების წორმები და მხარეები ვალდებული არიან დაიცვან ეს წორმები.

**მუხლი 16. უძრავი ნივთების გადაცემის ვალდებულების წინარის შესახებ**

1. მესაკუთრე და შეაღწევე თანხმდებიან, რომ მესაკუთრე შეაღწევეს გადასცემს მიწის ნაკვეთს, ხოლო მიწის ნაკვეთის საწველოდ შეაღწევეს გადასცემს მიწის მესაკუთრეს

ს. შ. შ.  
ს. შ. შ.  
ს. შ. შ.  
ს. შ. შ.

შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში ამავე მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობის ნაწილს - ინდივიდუალური ზეგნულ ფართებს.

2. შესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ფართობში იგულისხმება შიდა პერიმეტრის ფართობს დამატებული აივნების ფართობი.

3. სამომავლო პროექტში იმ შემთხვევაში თუ იარსებებს ავტოსადგომი მიწის შესაკუთრე დამატებით ზემოთ მითითებული 850 კვ.მ ფართისა მიიღებს ავტოსადგომის სრული ფართის 20 %, ასევე სარდაფის შემთხვევაში, მიწის შესაკუთრე მიიღებს სარდაფების სრული ფართის 20 %.

4. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილი უნდა იყოს შესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართები, მიყვანილი უნდა იქნას საპროექტო მდგომარეობაზე.

მუხლი 17. მარეგულირებელი საძარბოისა და დაცების გადაწყვეტის წესის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხ(ებ)ი განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა სასამართლოს.

მუხლი 18. ფორს-მაჟორის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებლობა, ან მათი დაგვიანება ან შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ შემთხვევაში და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შესრულებლობა, ან დაგვიანება გამოწვეული, ან განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორით, რომელიც გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას:

ა) დაუძლეველი ძალა, გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მათ შორის მასობრივი არეულობა;

ბ) სტიქიური უბედურებები, სხვა დაუსლეველი ძალა.

2. ფორს-მაჟორად და პასუხისმგებლობის/ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობად არ განიხილება ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამოწვეულია მხარის არამართალოზომიერი ქმედებით, დაუდევრობით, წინდაუხედაობითა ან/და გულგრილობით, ან ცუდი მენეჯმენტით.

3. ნებისმიერი ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომისას მხარემ დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომა და გამოიყენოს სრული ძალისხმევა, რათა შეაჩეროს ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე და აღმოფხვრას, ან შეამციროს ამგვარი გარემოებით გამოწვეული შედეგები.

4. ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების განმავლობაში ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების გადადება ხდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

საქართველო  
საგარეო  
აფაირობების  
სამსახური

5. იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან სამ ოვეზე მეტი ხნის მანძილზე, მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან სახელმწიფოებო ურთიერთობების მოწესრიგების წესზე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროექტის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების სარჩელების საფუძველია შიდააგის ბრალული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

მუხლი 19. დასკვნათი დებულებების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლება მონაცვლეობზე.
2. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.
3. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მიწაწილებით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
4. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე აღსაგების უწყლების რეგისტრაციის, აღსაგების უფლების იპოთეკით დამოწმებისა და ფართების მესაკუთრეებისათვის გადაცემასთან დაკავშირებულ ხარჯებს გადაიხდის მქადაწვე.
5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე ორ იდენტურ ეგზემპლარად. თითო ეგზემპლარი ინახება მხრებთან.

მესაკუთრე

მქადაწვე

საპარამეტროს მსახურის სახელმწიფო  
საქართველოს მართლმადიდებელი ეკლესია  
შტაბში 16888  
თბილისი 06 მარტი 2019  
ს. ანდრიაძე

Handwritten signature

საქართველოს მართლმადიდებელი ეკლესია  
თბილისი