

**Закон Грузии**  
**О публичном реестре**

**Глава I.**  
**Общие положения**

**Статья 1. Сфера регулирования Закона**

1. Настоящий Закон определяет организационно-правовые основы ведения публичного реестра, права и обязанности органа, ведущего публичный реестр, – юридического лица публичного права, действующего в сфере управления Министерства юстиции Грузии, – Национального агентства публичного реестра (далее – Агентство) (20.12.2011 N5565)
2. Настоящий Закон не распространяется на правовые отношения, связанные с регистрацией права в отношении механических транспортных средств.

**Статья 2. Разъяснение терминов, используемых в Законе**

В целях настоящего Закона используемые термины имеют следующие значения:

- а) **недвижимые вещи** – земельные участки с расположенными на них зданиями и сооружениями либо без них, здания и сооружения (строящиеся, построенные или разрушенные), единица зданий и сооружений (строящаяся, построенная либо разрушенная) и линейные сооружения;
- б) **движимые вещи** – любые вещи, не являющиеся недвижимыми согласно Гражданскому кодексу Грузии, кроме механических транспортных средств, летательных аппаратов и плавающих судов;
- б<sup>1</sup>) **экономическая деятельность** – виды экономической деятельности, предусмотренные Национальным классификатором Грузии, утвержденным юридическим лицом публичного права – Национальной службой статистики Грузии; (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)
- в) **регистрационные объекты** – недвижимые или движимые вещи, нематериальное имущественное благо;
- г) **линейные сооружения** – коммуникационные сооружения, автомобильные дороги, железнодорожные пути, магистральные трубопроводы и туннели всех видов, воздушно-канатная дорога, линии электропередачи и линии связи, фуникулер, дамбы, каналы;
- д) **категория земельного участка сельскохозяйственного назначения** – пастбища, сенокосы, пашни (земельные участки, занятые многолетними насаждениями, садовые и огородные земельные участки) и приусадебные земельные участки; **Искл.** (25.06.2019 N4850, ввести в действие с 1 июля 2020 года.)
- е) **изменение категории земельного участка сельскохозяйственного назначения** – перевод земельного участка сельскохозяйственного назначения из категории угодий низкой интенсивности в категорию угодий высокой интенсивности в последовательности, предусмотренной подпунктом «д» настоящей статьи;



ж) **заинтересованные лица** – любые физические или юридические лица, другие организационные образования либо административные органы, на законные интересы которых прямо или косвенно влияют решения либо действия Агентства;

з) **регистрация** – учет в соответствующем реестре с принятием решения о регистрации данных о возникновении определенных настоящим Законом: права на вещь и нематериальное имущественное благо, публично- правового ограничения и налогового залога/ипотеки в отношении вещи и нематериального имущественного блага, обязательства, связанного с правом собственности на недвижимую вещь, о внесении в них изменения и их прекращении, об оставлении права собственности на недвижимую вещь, изменении целевого назначения земель и категории земельных участков сельскохозяйственного назначения, установлении границ Лесного фонда и внесении в него изменений, о нумерации и адресах географических объектов, идентификационных данных о субъекте и объекте права на вещь и нематериальное имущественное благо, обязательных регистрационных данных предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц, определенных Законом Грузии «О предпринимателях» и Гражданским кодексом Грузии, данных о внесении в них изменения и их прекращении, возникновении обязательств, связанных с ограничением права собственности на доли партнеров общества с ограниченной ответственностью и коммандитного общества, о внесении в них изменения и их прекращении, видов экономической деятельности, данных о внесении в них изменения и их прекращении; (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

з) **регистрация** – учет в соответствующем реестре с принятием решения о регистрации данных о возникновении определенных настоящим Законом: права на вещь и нематериальное имущественное благо, публично- правового ограничения и налогового залога/ипотеки в отношении вещи и нематериального имущественного блага, обязательства, связанного с правом собственности на недвижимую вещь, о внесении в них изменения и их прекращении, об оставлении права собственности на недвижимую вещь, изменении целевого назначения земель и категорий земельных участков сельскохозяйственного назначения, установлении границ лесов и внесении в него изменений, о нумерации и адресах географических объектов, идентификационных данных о субъекте и объекте права на вещь и нематериальное имущественное благо, обязательных регистрационных данных предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц, определенных Законом Грузии «О предпринимателях» и Гражданским кодексом Грузии, данных о внесении в них изменения и их прекращении, возникновении обязательств, связанных с ограничением права собственности на доли партнеров общества с ограниченной ответственностью и коммандитного общества, о внесении в них изменения и их прекращении, видов экономической деятельности, данных о внесении в них изменения и их прекращении; (22.05.2020 N5962, ввести в действие с 1 января 2021 года.)

и) **регистрационное производство** – деятельность Агентства в целях осуществления регистрации;

к) **регистрационный документ** – правовой акт, на основании которого непосредственно возникает право требования регистрации, определенной настоящим Законом;

л) **регистрационная документация** – регистрационные и другие документы, подлежащие представлению в регистрирующий орган в целях регистрации;

м) **совпадение кадастровых сведений** – идентичность кадастровых сведений недвижимой вещи (ее части) и кадастровых сведений недвижимой вещи (ее части), право на которую зарегистрировано;

н) **авторизованные лица** – физические или юридические лица, уполномоченные Агентством на ведение публичного реестра или (и) обеспечение доступности информации на основе договорных отношений, осуществляющие деятельность в соответствии с требованиями настоящего Закона, под личную ответственность;

о) **правомерные владельцы** – заинтересованные лица, чьи регистрационные документы, порождающие право требования о регистрации права собственности, изданы, получены или составлены до регистрации возникновения ареста, запрета на распоряжение в отношении регистрационного объекта; при этом,



регистрационные документы изданы, получены или составлены до введения настоящего Закона в действие, либо независимо от ареста, запрета на распоряжение – издание, получение или составление регистрационных документов непосредственно определяются законодательством Грузии, а также лица, являющиеся правопреемниками собственников предметов публично-правовых ограничений, определенных настоящим подпунктом; (3.11.2009 N1962)

п) **ведение публичного реестра** – формирование реестров, определенных настоящим Законом;

р) **плата за услуги, оказываемые Агентством**, – обязательная сумма, подлежащая уплате лицом за оказанные Агентством услуги, зачисляемая на его счет, в размере, определенном постановлением Правительства Грузии (в порядке наличного или безналичного расчета) ;(20.12.2011 N5565)

с) **выписка из публичного реестра** – выписка из реестра прав на недвижимые вещи, реестра прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо, реестра предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц или реестра видов экономической деятельности; (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

т) **сообщение** – представленное к регистрации заявление или информация о возникновении права на движимую вещь и нематериальное имущественное благо;

у) **доступность информации** – обеспечение свободного ознакомления и выдачи информации и документации, содержащихся в публичном реестре и регистрирующем органе.

ф) **нумерация** – присвоение находящимся в населенных пунктах муниципалитетов географическим объектам, квартирам или другим объектам номеров с использованием цифр или (и) букв грузинского алфавита; (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

х) **географический объект** – автономная республика, муниципалитет, административная единица муниципалитета, населенный пункт (город, поселок, село) и находящиеся в нем географические объекты: зона, микрорайон, квартал, иная застроенная территория в населенном пункте, состоящая из единого или нескольких географических объектов, улица, проспект, аллея, шоссе, переулок, тупик, проезд, набережная, эспланада, площадь, сквер, бульвар, сад, парк, лесопарк, лес местного значения, кладбище, пантеон, здания и сооружения, объекты транспортной системы, земельные участки или другие объекты; (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

х) **географический объект** – автономная республика, муниципалитет, административная единица муниципалитета, населенный пункт (город, поселок, село) и находящиеся в нем географические объекты: зона, микрорайон, квартал, иная застроенная территория в населенном пункте, состоящая из единого или нескольких географических объектов, улица, проспект, аллея, шоссе, переулок, тупик, проезд, набережная, эспланада, площадь, сквер, бульвар, сад, парк, лесопарк, кладбище, пантеон, здания и сооружения, объекты транспортной системы, земельные участки или другие объекты; (22.05.2020 N5962, **ввести в действие с 1 января 2021 года.**)

ц) **адресация** – совокупность работ, подлежащих выполнению Агентством с целью идентификации нахождения географических объектов и существующих адресов;(3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

ч) **адрес** – средство локализации географического объекта, квартиры или другого объекта в пространстве, уникальная текстовая запись, указывающая на его нахождение, которая создается с помощью букв грузинского алфавита и цифр и содержит информацию о наименовании или (и) нумерации географического объекта;(3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

ш) **лицо, выполняющее кадастровые замерные/съёмочные работы**, – физическое лицо, составляющее кадастровый замерный/съёмочный чертеж земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 11<sup>2</sup> настоящего Закона; (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

щ) **лицо, уполномоченное на выполнение кадастровых замерных/съёмочных работ**, – лицо, выполняющее



кадастровые замерные/съемочные работы, являющееся физическим лицом, которое сертифицировано субъектом, аккредитованным в соответствии с требованиями законодательства Грузии юридическим лицом публичного права – Единным национальным органом аккредитации – Центром аккредитации. (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

### **Статья 3. Система и полномочия регистрирующих органов**

1. Ведение публичного реестра и доступность информации обеспечивает Агентство, которое является юридическим лицом публичного права, созданным на основании закона, и регистрирующим органом, осуществляющим публично-правовые полномочия, определенные настоящим Законом. (27.04.2016 N5036)

1<sup>1</sup>. Агентство возглавляет председатель, которого назначает на должность и освобождает от должности Министр юстиции Грузии. Полномочия и структура Агентства определяются настоящим Законом и Положением об Агентстве, утвержденным Министром юстиции Грузии. (27.04.2016 N5036)

2. Функциями Агентства являются: (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

а) регистрация;

б) обеспечение доступности информации;

в) разработка методических и руководящих указаний для территориальных регистрационных служб и авторизованных лиц Агентства;

г) на основании договора, заключенного между налоговым органом и Агентством, оказание налогоплательщикам отдельных видов услуг, предусмотренных налоговым законодательством Грузии;

д) адресация, нумерация географических объектов, находящихся на территории Грузии, и учет данных об их адресах;

е) учет кадастровых сведений о недвижимой вещи, право на которую не зарегистрировано, в порядке и согласно условиям, установленным Инструкцией о публичном реестре (далее – Инструкция), утвержденной Министром юстиции Грузии;

ж) осуществление других полномочий, предусмотренных законодательством Грузии.

3. Агентство осуществляет собственные полномочия непосредственно либо посредством своих территориальных регистрационных служб и авторизованных лиц.

3<sup>1</sup>. Полномочия Агентства, предусмотренные законодательством Грузии, могут осуществляться административным органом на основе договора, заключенного с Агентством, или на основании правового акта Министра юстиции Грузии. (20.12.2011 N5565)

4. В целях ведения публичного реестра и доступности информации Агентство использует программное обеспечение и автоматические средства управления.

5. Регистрация налогового залога (ипотеки) и публично-правового ограничения, налагаемого судом или другими административными органами, на основании документации, полученной путем использования системы электронного документооборота, может быть осуществлена на основе меморандума, заключенного между Агентством и судом или соответствующим административным органом.

6. Регистрирующий орган и его сотрудники не несут ответственности за действительность представляемой регистрационной документации. Они ответственны только за взаимное соответствие и безопасность зарегистрированных данных и хранящейся у них регистрационной или иной документации.



6<sup>1</sup>. Регистрирующий орган правомочен с соблюдением требований законодательства Грузии уточнять, менять, объявлять утратившими силу или признавать недействительными недостоверные либо противоречивые данные, зарегистрированные в Реестре прав на недвижимые вещи, и обеспечивать вовлечение всех заинтересованных лиц в начатое с этой целью административное производство. (3.06.2016 N5154)

6<sup>2</sup>. Регистрирующий орган правомочен перепроверять достоверность представленных Агентству сведений о кадастровых замерных/съёмочных чертежах и их соответствие данным, зарегистрированным в публичном реестре. (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

7. Регистрирующий орган вправе заверять копии издаваемых им правовых актов и других документов, а также хранящейся у него регистрационной и иной документации в случае соответствия содержания подлинников и копий друг другу.

8. Копия документа, заверенного регистрирующим органом, имеет официальную силу и подтверждает идентичность подлиннику.

9. Порядок и условия использования автоматических средств управления, а также порядок и условия удостоверения документов определяются Инструкцией. (3.06.2016 N5154)

10. Ставки платы за услуги, оказываемые Агентством, сроки оказания услуг, а также порядок и условия внесения платы, освобождения от платы и возврата внесенной суммы платы определяются постановлением Правительства Грузии. (20.12.2011 N5565)

#### **Статья 4. Структура публичного реестра**

1. Публичный реестр – совокупность реестров прав на недвижимые вещи, публично-правового ограничения, налогового залога/ипотеки, прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо, предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц, адресного реестра и реестра видов экономической деятельности. (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

2. Реестр прав на недвижимые вещи является совокупностью данных о возникновении права на недвижимые вещи, обязательств, связанных с правом собственности на недвижимые вещи, вносимых в них изменениях и их прекращении, а также о возникновении оставления права собственности на недвижимые вещи.

3. Реестр публично-правового ограничения является совокупностью данных о возникновении ареста, налагаемого на вещь и нематериальное имущественное благо судом или другими административными органами в порядке, установленном законом, ограничения и запрета на распоряжение правом, а также запрета на регистрацию права, вносимых в них изменениях и их прекращении.

4. Реестр налогового залога (ипотеки) является совокупностью данных о возникновении права налогового залога (ипотеки) в отношении вещи (кроме механических транспортных средств) и нематериального имущественного блага, вносимых в него изменениях и его прекращении.

5. Реестр прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо является совокупностью данных о регистрации прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо, изменениях, вносимых в зарегистрированное право, и прекращении права.

6. Реестр предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц является совокупностью обязательных регистрационных данных о предпринимателях и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лицах, определенных Законом Грузии «О предпринимателях» и Гражданским кодексом Грузии, данных о внесении в них изменения и их прекращении. (25.05.2012 N6324)



7. Адресный Реестр является совокупностью данных об адресах географических объектов, находящихся на территории Грузии. (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

8. Реестр видов экономической деятельности – совокупность данных о зарегистрированных видах экономической деятельности, внесении в них изменения и их прекращении, а также месте (адресе) осуществления экономической деятельности. (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

## **Статья 5. Презумпция достоверности данных, зарегистрированных в публичном реестре**

В отношении данных, зарегистрированных в публичном реестре, действует презумпция достоверности до тех пор, пока они не будут признаны утратившими силу, недействительными или ничтожными в порядке, установленном законодательством Грузии.

## **Статья 6. Доступность информации**

1. Данные, зарегистрированные в публичном реестре, и документация, хранящаяся в регистрирующем органе, являются публичными и доступны с целью ознакомления для любого лица, кроме случаев, предусмотренных законодательством Грузии.

2. Затребование подлинника хранящейся в регистрирующем органе документации, представленного в публичный реестр для регистрации или в иных целях, тогда как регистрирующим органом принято решение о приостановлении регистрационного производства, отказе в удовлетворении требования или прекращении регистрационного производства, возможно заявителем или уполномоченным им на то лицом, а также в случаях, установленных законодательством Грузии, другим лицом либо административным органом на основании соответствующего судебного акта.

3. Затребование подлинника или копии документации, хранящейся в регистрирующем органе, а также любого документа, созданного им в результате регистрации, не приостанавливает действия зарегистрированных данных и не налагает запрет на выдачу на их основании выписки либо иного документа или информации из публичного реестра.

4. Порядок и условия ознакомления с информацией и документацией, хранящимися в регистрирующем органе, затребования их подлинников или копий определяются Инструкцией.

5. Ограничения, определенные пунктом 2 настоящей статьи, не распространяются в отношении возврата заявителю или уполномоченному им на то лицу в целях регулирования Агентством архивного материала в случаях, предусмотренных приказом председателя Агентства.

## **Статья 6<sup>1</sup>. Порядок принятия решения, связанного с доступностью информации (3.11.2009 N1962)**

1. Регистрирующий орган при наличии требования о предоставлении информации определяет заинтересованным лицам 30-дневный срок для предоставления дополнительной информации или документа:

а) в случае, если не удастся выяснить содержание требования или невозможна идентификация истребуемой информации;

б) в случае, если к заявлению не прилагается документ или информация, определенная настоящим Законом и законодательством Грузии;

в) в других случаях, определенных законодательством Грузии.



2. В случае определения срока предоставления дополнительной информации или документа заинтересованным лицом при наличии требования о предоставлении информации течение срока рассмотрения заявления считается приостановленным. Основанием для приостановления течения срока рассмотрения заявления также является соответствующее решение суда или другого уполномоченного лица (органа). Течение указанного срока возобновляется только в случае предоставления истребуемой информации либо документа или (и) устранения основания для приостановления течения срока рассмотрения заявления.

3. В случае непредоставления заинтересованным лицом истребуемой информации или документа на протяжении времени приостановления течения срока рассмотрения информации или документа, определенного пунктом первым настоящей статьи, заявление остается без рассмотрения.

4. Основание для отказа в предоставлении информации определяется настоящим Законом, Инструкцией и в порядке, установленном законодательством Грузии.

5.(20.12.2011 N5565)

6. В случае отказа в предоставлении информации, определения срока предоставления дополнительной информации или документа, возобновления течения срока рассмотрения заявления и оставления заявления о предоставлении информации без рассмотрения регистрирующий орган принимает соответствующее решение.

7. Решение регистрирующего органа об отказе в предоставлении информации, определении срока предоставления дополнительной информации или документа, возобновлении течения срока рассмотрения заявления и об оставлении заявления о предоставлении информации без рассмотрения может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Грузии .

## **Статья 7. Общие принципы ведения публичного реестра и его доступности**

1. Агентство правомочно хранить и выдавать в виде электронной копии созданный им или хранящийся у него любой документ.

2. искл. (21.04.2017 N646)

3. Агентство вправе принимать, издавать либо выдавать любую информацию или (и) документ с использованием единых автоматических средств управления. В указанном случае заявление и прилагаемые данные могут быть представлены, а также документ может быть выдан посредством любой территориальной регистрационной службы или авторизованного лица.

4. Данные в издаваемые или выдаваемые Агентством документы вносятся механическими или (и) электронными средствами.

## **Статья 8. Регистрационное производство и его начало**

1. Основанием для начала регистрационного производства является заявление или решение, принятое уполномоченным органом.

2. К заявлению должны прилагаться регистрационная документация и информация, определенные Инструкцией.

2<sup>1</sup>. (22.02.2011 N4208)



3. Регистрирующий орган правомочен в конкретном случае дополнительно потребовать представления любого документа или информации, связанной с регистрационным производством, необходимой для принятия решения по вопросу, изложенному в заявлении.

## **Статья 9. Общие принципы регистрации**

1. Регистрация ведется как непосредственно на основании регистрационных или иных документов, так и на основании электронных копий данной документации, созданных надлежащим образом.

2. Регистрирующий орган подачу заявления подтверждает регистрацией его электронной или выполненной на бумаге версии в Книге регистрации заявлений и присвоением ей регистрационного номера. Предварительным условием для регистрации заявления, поданного с использованием автоматических средств управления, является внесение платы за регистрацию.

3. По завершении регистрации регистрирующий орган подготавливает выписки, а при регистрации в реестре прав на недвижимые вещи права собственности на недвижимые вещи, право собственности на которые не зарегистрировано, а также изменения их кадастровых данных – дополнительные кадастровые планы. Данный порядок не распространяется на случаи регистрации публично-правового ограничения и налогового залога (ипотеки), а также права на движимые вещи и нематериальное имущественное благо . (27.04.2010 N2980)

## **Статья 10. Выписка из публичного реестра**

1. Выписка из Реестра прав на недвижимые вещи подготавливается на основе единого банка данных реестров: прав на недвижимые вещи, публично-правового ограничения, налогового залога/ипотеки и должников и отражает зарегистрированные в указанных реестрах данные о недвижимой вещи, имеющие силу на момент ее подготовки. (3.06.2016 N5154)

2. Выписка из Реестра прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо подготавливается на основе единого банка данных реестров: прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо, публично-правового ограничения, налогового залога/ипотеки, предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц и должников и отражает зарегистрированные в указанных реестрах данные, имеющие силу на момент ее подготовки. (3.06.2016 N5154)

2<sup>1</sup>. Выписка из реестра предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц подготавливается на основании единого банка данных реестров предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц, публично-правового ограничения, налогового залога (ипотеки), прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо и должников и отражает зарегистрированные в данных реестрах сведения о субъекте, имеющие силу. В случае общества с ограниченной ответственностью и командитного общества выписка также должна содержать информацию об обязательствах, связанных с ограничением права собственности на доли партнеров. (25.05.2012 N6324)

2<sup>2</sup>. Выписка из реестра видов экономической деятельности подготавливается на основании реестра видов экономической деятельности и реестра предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц и отражает зарегистрированные в этих реестрах данные о субъекте, находящиеся в силе. (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

2<sup>3</sup>. Выписка из реестра видов экономической деятельности подготавливается на грузинском языке, а в случае требования заинтересованного лица – также на английском языке. В случае подготовки этой выписки на английском языке обязательна ее подготовка и на грузинском языке. (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)





3. Выписка из публичного реестра выдается любому лицу и подготавливается вместе с решением о регистрации, а в случае с зарегистрированными данными – при внесении соответствующей платы. (3.11.2009 N1962)

4. При заключении сделок с недвижимыми вещами и осуществлении других правовых действий в отношении них, кроме установления права наследования, полномочия заинтересованных лиц в отношении недвижимых вещей определяются только на основании выписки из публичного реестра.

5. Содержание и форма выписки из публичного реестра определяются Инструкцией. (3.06.2016 N5154)

## Глава II.

### Реестр прав на недвижимые вещи

#### Статья 11. Права и обязательства, подлежащие регистрации в реестре прав на недвижимые вещи

1. В реестре прав на недвижимые вещи регистрируются:

- а) собственность;
- б) застройка, обременение права застройки ипотекой;
- в) узуфрукт;
- г) сервитут;
- д) ипотека;
- е) наем, поднаем;
- ж) аренда, субаренда;
- з) ссуда;
- и) лизинг;
- к) связанные с пользованием и владением права, предусмотренные нормами публичного права;
- л) обязательства, связанные с правом собственности на недвижимую вещь.
- м) преимущественное право покупки государственными органами и органами муниципалитета. (20.07.2018 N3223, ввести в действие с 3 июня 2019 года.)
- н) право на преимущественную закупку. (25.06.2019 N4850)

2. В реестр прав на недвижимые вещи, кроме сведений о зарегистрированном праве, также вносятся идентификационные данные субъекта и объекта права, в том числе – кадастровые сведения недвижимой вещи.

3. Регистрация прав, предусмотренных подпунктами «б» – «л» пункта первого настоящей статьи, допускается только в случае, если право собственности на недвижимую вещь зарегистрировано в реестре прав на недвижимые вещи.



4. Зарегистрированные данные о правах, определенных подпунктами «б» – «к» пункта первого настоящей статьи, переоформляются на нового собственника без изменения, кроме случаев, предусмотренных законодательством Грузии.

4<sup>1</sup>. Ограниченное право на недвижимые вещи регистрируется вместе с соответствующим ограничением (обязательством) (27.04.2010 N2980)

4<sup>2</sup>. При регистрации права собственности на недвижимую вещь, право на которую не зарегистрировано, либо на ее часть, информация о кадастровых данных которой содержится в регистрирующем органе, кадастровые данные соответствующей недвижимой вещи регистрируются в Реестре прав на недвижимые вещи в соответствии с представленной заинтересованным лицом документацией, предусмотренной Инструкцией. (3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

5. Для возникновения прав, предусмотренных подпунктами «а» – «д» пункта первого настоящей статьи, а на основании сделок, заключенных с участием юридического лица частного права на срок более одного года (в том числе – на основании сделок, общий срок которых превышает один год), – также прав, предусмотренных подпунктами «е» – «и» и «л» пункта первого настоящей статьи, необходима их регистрация в публичном реестре. (22.02.2011 N4208)

6. Порядок регистрации ипотечного свидетельства определяется Инструкцией.

## **Статья 11<sup>1</sup>. Ответственность за идентификацию недвижимой вещи и точность кадастрового замерного/съемочного чертежа**

(3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

1. Ответственность за идентификацию местоположения и границ недвижимой вещи для составления кадастрового замерного/съемочного чертежа

несет собственник/правомерный владелец этой вещи.

2. Ответственность за выполнение в полном объеме кадастровых замерных/съемочных работ и достоверность данных кадастрового замерного/съемочного чертежа несет лицо, выполняющее кадастровые замерные/съемочные работы.

## **Статья 11<sup>2</sup>. Обязательство лица, выполняющего кадастровые замерные/съемочные работы**

(3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

Лица, выполняющие кадастровые замерные/съемочные работы, обязаны составлять кадастровые замерные/съемочные чертежи, представляемые для регистрации права/обязательства в публичном реестре, в соответствии с Порядком выполнения и документирования кадастровых замерных/съемочных работ по земельным участкам, определенным постановлением Правительства Грузии, которым также определяется Порядок приостановления и отмены действия сертификатов лиц, уполномоченных на выполнение кадастровых замерных/съемочных работ, в случае выполнения кадастровых замерных/съемочных работ с нарушением требований законодательства Грузии.».

## **Статья 11<sup>3</sup>. Регистрация права на земельный участок**



1. Регистрация права на земельный участок сельскохозяйственного назначения производится в соответствии с настоящим Законом, с учетом требований, определенных Органическим законом Грузии «О собственности на землю сельскохозяйственного назначения», других законодательных и подзаконных нормативных актов Грузии.
2. При регистрации права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения зарегистрированных в Грузии юридических лиц частного права, если данные о партнере (партнерах) указанных юридических лиц в записях Реестра предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц установить невозможно или они являются неполными, в регистрирующий орган должна быть представлена документация о партнерах, составленная в надлежащем порядке, по которой устанавливается доминантный партнер. Указанное обязательство распространяется также на случай регистрации обязательства, связанного с правом ипотеки или правом собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, которое предусматривает возникновение права собственности на указанный земельный участок.
3. При регистрации права собственности организационного образования, не являющегося юридическим лицом, на земельный участок сельскохозяйственного назначения, права на ипотеку или обязательства, связанного с правом собственности, предусматривающего возникновение права собственности на указанный земельный участок, в регистрирующий орган должна быть представлена документация о членах организационного образования, составленная в надлежащем порядке.
4. Ответственность за достоверность данных, представленных в регистрирующий орган в соответствии с пунктами 2 и 3 настоящей статьи, возлагается на лицо, составившее их. Представление недостоверной информации может стать основанием для отмены регистрации права собственности.
5. При регистрации права юридического лица частного права, зарегистрированного в Грузии, на земельный участок сельскохозяйственного назначения в случае наличия множества партнеров, которые, в свою очередь, являются юридическими лицами частного права, зарегистрированными в Грузии (независимо от их правовой формы), у заявителя может быть истребована информация о доминантном партнере, что определяется инструкцией.
6. Обязательство по представлению данных, предусмотренных настоящей статьей, не возлагается на определенные законодательством Грузии финансовые институты и определенные постановлением Правительства Грузии международные финансовые институты, если регистрация права на земельный участок сельскохозяйственного назначения производится в разрешенных законодательством Грузии пределах осуществления деятельности финансовыми институтами и международными финансовыми институтами (в том числе, в случае приобретения предмета обеспечения кредитором), а также на зарегистрированных в Грузии юридических лиц частного права, если право собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения регистрируется на основании инвестиционного плана (соглашения).

## **Статья 12. Предварительная регистрация права на недвижимую вещь (3.06.2016 N5154)**

1. Для обеспечения регистрации права на недвижимую вещь допускается предварительная регистрация этого права в Реестре прав на недвижимые вещи на основании договора, оформленного между сторонами в порядке, установленном настоящим Законом.

<sup>1</sup>1. Предварительная регистрация права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения производится в соответствии с настоящим Законом, с учетом требований, определенных Органическим законом Грузии «О собственности на землю сельскохозяйственного назначения», другими законодательными и подзаконными нормативными актами Грузии. (25.06.2019 N4850)

2. Предварительная регистрация права на недвижимую вещь исключает регистрацию какого-либо другого



права и регистрацию оставления права собственности на эту вещь на основании сделки, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

3. Предварительная регистрация права на недвижимую вещь не исключает регистрацию правопреемника в качестве собственника этой вещи.

4. Предварительная регистрация права на недвижимую вещь отменяется:

а) с регистрацией права, для обеспечения которого осуществлялась предварительная регистрация;

б) с истечением срока в случае установления срока;

в) на основании письменного соглашения сторон;

г) с регистрацией права собственности другого лица на эту вещь в порядке, установленном законодательством Грузии, кроме регистрации правопреемника в качестве собственника указанной вещи, а также случая, когда в результате отмены права собственности эта вещь остается без собственника.

### **Статья 13. Очередность регистрации прав и зарегистрированных прав**

1. В случае обращения за регистрацией нескольких взаимоисключающих по содержанию прав в отношении регистрационного объекта регистрируется право (права), представленное (представленные) для регистрации раньше другого права (других прав).

2. В случае обращения за регистрацией одинаковых по содержанию нескольких не исключающих друг друга прав в отношении регистрационного объекта очередность регистрации данных прав определяется в соответствии со временем их представления для регистрации.

3. В случае обращения за регистрацией разных по содержанию нескольких не исключающих друг друга прав в отношении регистрационного объекта очередность регистрации прав, представленных к регистрации, определяется в соответствии с их содержанием.

4. Очередность зарегистрированных прав определяется согласно времени подачи заявления о регистрации права (регистрации заявления), если законом не установлено иное.

### **Статья 14. Регистрация оставления права собственности на недвижимую вещь**

1. В реестре прав на недвижимые вещи также регистрируется оставление права собственности на недвижимую вещь.

2. Регистрация оставления права собственности на недвижимую вещь допускается только в случае, если к моменту обращения за регистрацией оставления права собственности не зарегистрировано какое-либо иное право, кроме права собственности, в отношении недвижимой вещи в реестре прав на недвижимые вещи.

3. Право собственности на недвижимую вещь считается оставленным с момента регистрации оставления права собственности в реестре прав на недвижимые вещи.

4. После оставления права собственности на недвижимую вещь право собственности переходит к государству.

### **Статья 15. Регистрация назначения земельных участков и категории земельных участков**



## **сельскохозяйственного назначения и их изменение**

1. Земельные участки в качестве земельных участков сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, а земельные участки сельскохозяйственного назначения в качестве земельных участков сельскохозяйственного назначения соответствующей категории регистрируются в соответствии с документом, подтверждающим право собственности. В случае, если в документе, подтверждающем право собственности, не конкретизировано или из его содержания невозможно определить назначение земельного участка или (и) категорию земельного участка сельскохозяйственного назначения, регистрация производится на основании дополнительно предоставленной информации о назначении земельного участка или (и) категории земельного участка сельскохозяйственного назначения либо заявления заинтересованного лица.

2. В реестре прав на недвижимые вещи регистрируются:

а) замена сельскохозяйственного назначения земельных участков на их несельскохозяйственное назначение; (24.06.2011 N4947)

а) изменение сельскохозяйственного назначения земельных участков на несельскохозяйственное назначение и несельскохозяйственного назначения на сельскохозяйственное назначение; (25.06.2019 N4850, **ввести в действие с 1 июля 2020 года.**)

б) изменение категории земельных участков сельскохозяйственного назначения.

3. Порядок и условия регистрации изменения назначения земельных участков и категорий земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также сроки регистрационного производства изменения назначения земельных участков определяются Инструкцией. (3.06.2016 N5154)

## **Статья 15<sup>1</sup>. Регистрация установления границ Лесного фонда и внесения изменений в части установления указанных границ**

(24.06.2011 N4947)

1. Регистрацию установления границ Государственного Лесного фонда осуществляет Агентство на основании соответствующего акта Правительства Грузии, а регистрацию внесения изменений в части установления указанных границ – согласно правилам, предусмотренным пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

2. Изменение границ Государственного Лесного фонда осуществляется путем корректирования границ.

3. Корректировка границ Государственного лесного фонда, находящегося в государственной собственности, регистрируется на основании обращения управляющего имуществом, определенного Законом Грузии «О государственном имуществе». (3.06.2016 N5154)

4. Корректирование границ может осуществляться на основании заявления собственника или правомерного владельца земельного участка в случае, если регистрационный документ, порождающий право требования регистрации права собственности, был издан, принят или составлен до 1-го января 2012 года .

## **Статья 151. Регистрация установления границ лесов и внесения изменений в части установления указанных грани**

(22.05.2020 N5962, **ввести в действие с 1 января 2021 года.**)



1. Регистрацию установления границ государственных лесов или лесов, находящихся в частной собственности, осуществляет Агентство на основании соответствующего акта Правительства Грузии, а регистрацию внесения изменений в части установления указанных границ – согласно правилам, предусмотренным пунктами 3 и 4 настоящей статьи.
2. Изменение границ государственных лесов осуществляется путем корректировки границ.
3. Корректировка границ государственных лесов регистрируется на основании обращения управляющего имуществом, определенного Законом Грузии «О государственном имуществе».
4. Корректировка границ лесов может осуществляться на основании заявления собственника или правомерного владельца соответствующего земельного участка в случае, если регистрационный документ, порождающий право требования регистрации права собственности, был издан, принят или составлен до 1-го января 2012 года.

**Статья 15<sup>2</sup>. Иск. (3.06.2016 N5154)**

**Статья 15<sup>3</sup>. Регистрация преимущественного права покупки государственными органами и органами муниципалитета**

(20.07.2018 N3223, ввести в действие с 3 июня 2019 года.)

1. Агентство регистрирует преимущественное право покупки уполномоченным административным органом на основании правового акта, изданного в соответствии со статьей 50 Кодекса Грузии о пространственном планировании, архитектурной и строительной деятельности.
2. При наличии регистрации преимущественного права покупки, если собственник недвижимого имущества намеревается произвести отчуждение этого имущества другому лицу, он дополнительно представляет Агентству документ из соответствующего административного органа, удостоверяющий отказ от использования преимущественного права покупки, или предоставляет ему письменную информацию о том, что в оговоренный срок ему не было представлено решение административного органа об использовании указанного права.
3. В случае отсутствия соответствующего письменного документа административного органа Агентство обязано дополнительно исследовать основания для использования преимущественного права покупки. В случае дачи отрицательного ответа или оставления без ответа административным органом в срок, составляющий 10 рабочих дней, отменяется регистрация преимущественного права покупки и осуществляется регистрация права собственности приобретателя.
4. Регистрация преимущественного права покупки, кроме случая, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи, отменяется также в случае отмены административным органом соответствующего административного акта или внесения в него изменения. В таком случае административный орган обязан незамедлительно сообщить Агентству об отмене регистрации преимущественного права покупки.

**Статья 15<sup>4</sup>. Регистрация раздела земельного участка/объединения земельных участков**

(20.07.2018 N3223, ввести в действие с 3 июня 2019 года.)



Агентство регистрирует раздел земельного участка/объединение земельных участков на основе проекта раздела земельного участка/объединения земельных участков, согласованного с соответствующим органом муниципалитета. Этот проект должен соответствовать другим требованиям, установленным статьей 70 Кодекса Грузии о пространственном планировании, архитектурной и строительной деятельности, а также другими законодательными и подзаконными нормативными актами Грузии.

## **Статья 15<sup>5</sup>. Регистрация права сособственника/арендатора на преимущественную закупку**

(25.06.2019 N4850, ввести в действие с 1 июля 2020 года.)

1. В соответствии со статьей 10 Закона Грузии «Об определении целевого назначения земель и устойчивом управлении землями сельскохозяйственного назначения», на основании заявления сособственника/арендатора в Реестре прав на недвижимые вещи регистрируется право на преимущественную закупку.
2. Заинтересованное лицо должно представить в Агентство заказное письмо, которым было отправлено соответствующее уведомление, и документ, подтверждающий вручение уведомления, по которому можно установить дату его вручения, а при наличии согласия сторон по поводу иного порядка вручения уведомления – соответствующую документацию, удостоверяющую надлежащим образом.
3. Право сособственника/арендатора на преимущественную закупку регистрируется на срок, указанный в соответствующем уведомлении, исчисляемый со дня, следующего за днем вручения уведомления, а в случае опубликования информации – со дня, следующего за днем ее опубликования. Если по уведомлению точный срок установить невозможно, сроком считаются 15 календарных дней. Истечение срока влечет утрату силы решения о регистрации указанного права.
4. В соответствии с пунктом 5 статьи 10 Закона Грузии «Об определении целевого назначения земель и устойчивом управлении землями сельскохозяйственного назначения» регистрирующий орган публикует информацию на соответствующей веб-странице Агентства, если по документации, представленной обязанным лицом, устанавливается, что уведомление не было вручено по адресу регистрации в Грузии лицу, имеющему право на преимущественную закупку, а при наличии согласия сторон по поводу иного порядка вручения уведомления – представленной документацией устанавливается, что уведомление не было вручено указанному лицу в согласованном порядке. Регистрирующий орган публикует информацию на веб-странице Агентства и в случае, когда не удается установить адрес регистрации в Грузии лица, имеющего право на преимущественную закупку, или точно идентифицировать указанное лицо по данным, имеющимся в Публичном реестре.
5. Регистрирующий орган не несет ответственности за подлинность и достоверность документации, представленной заинтересованным лицом в соответствии с настоящей статьей.

## **Глава III.**

### **Реестр прав на движимые вещи и нематериальное имущество благо**

## **Статья 16. Права, подлежащие регистрации в реестре прав на движимые вещи и нематериальное имущество благо**

1. В реестре прав на движимые вещи и нематериальное имущество благо регистрируются:



а) залог (20.12.2019 N5683, ввести в действие на 15-й день после опубликования.)

б) лизинг;

в) банковская гарантия (7.12.2010 N3888)

г) только финансовый залог, предметом которого является кредитное требование в соответствии с подпунктом «г» пункта 2 статьи 8 Закона Грузии «О финансовом залоге, взаимозачетах и деривативах» (20.12.2019 N5683, ввести в действие на 15-й день после опубликования.)

2. Для возникновения права залога, предусмотренного подпунктом «а» пункта первого настоящей статьи, необходимо зарегистрировать данное право в публичном реестре.

3. Право залога в отношении долей партнеров общества с ограниченной ответственностью и командитного общества регистрируется в реестре предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц. (25.05.2012 N6324)

## **Статья 17. Основания для регистрации**

1. Регистрация возникновения права на движимую вещь и нематериальное имущественное благо, вносимого в право изменения или (и) прекращения права производится на основании представленного заявителем сообщения (информации или (и) документа) либо другой информации или (и) документа, определенного Инструкцией.

2. Регистрирующий орган обязан сразу по завершении регистрации заявления о регистрации права на движимую вещь и нематериальное имущественное благо незамедлительно принять соответствующее решение.

3. Порядок подачи данных, подлежащих представлению в качестве основания для регистрации, определяется Инструкцией.

4. Регистрирующий орган не несет ответственности за полномочие лица потребовать регистрацию права на движимую вещь и нематериальное имущественное благо, вносимого в право изменения или (и) прекращения права или (и) за действительность сообщения и данных, представленных им.

## **Статья 18. Обязательство по сообщению о требовании регистрации права в реестре прав на движимые вещи и нематериальное имущественное благо**

Кредитор или должник, подающий заявление с требованием о регистрации на основании сообщения права, изменения, вносимого в зарегистрированное право, или прекращения зарегистрированного права, обязан ознакомить вторую сторону с информацией о регистрации в недельный срок после регистрации.

## **Глава IV.**

### **Реестр публично-правового ограничения и реестр налогового залога (ипотеки)**

## **Статья 19. Реестр публично-правового ограничения**

1. Реестр публично-правового ограничения является совокупностью данных о возникновении наложения





ареста на вещь и нематериальное имущественное благо судебными или другими административными органами в порядке, установленном законом, ограничения и запрета на распоряжение правом, а также запрета на регистрацию, о вносимом в них изменении, и их прекращении.

2. Регистрация публично-правового ограничения в отношении вещи и нематериального имущественного блага исключает регистрацию какого-либо другого права/обязательства или оставления права собственности на эту вещь и нематериальное имущественное благо, если соответствующим регистрационным документом не предусмотрено иное. (3.06.2016 N5154)

3. Ограничение, определенное пунктом 2 настоящей статьи (с учетом его содержания), не распространяется на случаи, когда: (3.06.2016 N5154)

а) заинтересованное в регистрации лицо является правопреемником собственника вещи/нематериального имущественного блага или лица с правом/обязательством, зарегистрированным на эту вещь/нематериальное имущественное благо;

б) регистрационный документ представляет собой вступивший в законную силу судебный акт (акт арбитража);

в) регистрационный документ был выдан, принят или составлен до регистрации ареста, ограничения или запрета права на распоряжение, вместе с тем до введения в действие Закона Грузии „О внесении изменений и дополнений в Закон Грузии «О публичном реестре»“ от 3 ноября 2009 года №1962-ІІс. В таком случае зарегистрированные арест, ограничение или запрет на распоряжение объявляются утратившими силу;

г) в результате регистрации меняются идентификационные данные субъекта или (и) объекта права;

д) с отменой права собственности вещь остается без собственника. В таком случае вместе с отменой регистрации права собственности объявляются утратившими силу зарегистрированные арест, ограничение или запрет на распоряжение;

е) вещь/нематериальное имущественное благо находится в распоряжении исполнительного учреждения в принудительном порядке, установленном законодательством Грузии. В таком случае зарегистрированные арест, ограничение или запрет на распоряжение объявляются утратившими силу;

ж) существует требование о прекращении зарегистрированного права (кроме права собственности)/обязательства, которое не связано с зарегистрированным публично-правовым ограничением в отношении вещи, и его отмена не противоречит содержанию публично-правового ограничения, зарегистрированного в отношении указанной вещи.

3<sup>1</sup>. Порядок, установленный пунктом 3 настоящей статьи, не распространяется на случай, когда в правовом акте о публично-правовом ограничении прямо указывается о запрете регистрации прекращения права/обязательства или (и) это право/обязательство является объектом публично-правового ограничения. (3.06.2016 N5154)

4. Не допускается регистрация публично-правового ограничения, если на момент представления требования о регистрации публично-правового ограничения в отношении вещи и нематериального имущественного блага эта вещь или нематериальное имущественное благо находится в собственности другого лица, или (и) регистрационный документ, порождающий право требования о регистрации права собственности, издан, получен или составлен до регистрации возникновения ареста, запрета на распоряжение в отношении регистрационного объекта, при этом регистрационный документ издан, получен или составлен до введения настоящего Закона в действие . (3.11.2009 N1962)

5. В случае требования регистрации публично-правового ограничения, а также регистрации права, противоречащего содержанию указанного публично-правового ограничения, сначала принимается соответствующее решение, связанное с регистрацией публично-правового ограничения, а затем – решение о другом праве, представленном для регистрации. (3.06.2016 N5154)



6. В случае наличия требования о регистрации права/обязательства на вещь и нематериальное имущественное благо или изменения зарегистрированных данных (кроме изменения собственника), противоречащего содержанию зарегистрированного в отношении вещи публично-правового ограничения, когда, однако инициатором возникновения публично-правового ограничения представлено регистрирующему органу письменное согласие на осуществление подобной регистрации, публично-правовое ограничение не служит основанием для отказа в регистрации. (3.06.2016 N5154)

7. Порядок, установленный пунктом 6 настоящей статьи, не распространяется на случай, когда в правовом акте о публично-правовом ограничении прямо указывается о запрете регистрации. (3.06.2016 N5154)

## **Статья 20. Реестр налогового залога (ипотеки)**

1. Право налогового залога (ипотеки) регистрируется в отношении вещи (кроме механических транспортных средств) и нематериального имущественного блага.

2. Не допускается регистрация права налогового залога (ипотеки) в случае, если на момент регистрации требования о регистрации налогового залога (ипотеки) на недвижимую вещь данная вещь или нематериальное имущественное благо находится в собственности другого лица.

3. Если представленная на регистрацию сделка заключена о безупречной в правовом отношении вещи, и до регистрации права собственности на основании этой сделки вещь подверглась обременению налоговым залогом/ипотекой, не допускается регистрация права собственности нового собственника, кроме случая наличия предварительного письменного согласия нового собственника на получение в собственность вещи, обремененной в правовом отношении. (3.06.2016 N5154)

4. Если имущество находится в распоряжении исполнительного учреждения, на основании требования налогового органа отменяются зарегистрированные в отношении вещи и нематериального имущественного блага налоговый залог/ипотека, примененные для обеспечения требования налогового органа. (3.06.2016 N5154)

## **Глава IV1 (25.05.2012 N6324)**

### **Реестр предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц**

## **Статья 201. Принципы ведения реестра предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц**

1. В реестре предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц производится регистрация данных о возникновении субъектов, определенных Законом Грузии «О предпринимателях» и Гражданским кодексом Грузии, о внесении в них изменения и их прекращении, а также о возникновении обязательств, связанных с ограничением права собственности на доли партнеров общества с ограниченной ответственностью и командитного общества, о внесении в них изменения и их прекращении.

2. Основания для регистрации субъектов в реестре предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц и порядок ведения реестра определяются Законом Грузии «О предпринимателях» и Гражданским кодексом Грузии. Дополнительные условия регистрации определяются Инструкцией о регистрации предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц, утверждаемой Министром юстиции Грузии.



3. Субъект считается возникшим, зарегистрированные данные измененными, регистрация прекращенной с момента вступления в силу решения о регистрации в реестре предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц.

4. В результате регистрации регистрирующий орган подготавливает выписку. Данный порядок не распространяется на случаи регистрации публично-правового ограничения и налогового залога (ипотеки), а также на случай регистрации права на движимую вещь и нематериальное имущественное благо, кроме регистрации залога в отношении долей партнеров общества с ограниченной ответственностью и коммандитного общества, внесения в него изменения или его прекращения.

5. Выписка из реестра предпринимателей и непредпринимательских (некоммерческих) юридических лиц подготавливается на грузинском языке, а в случае требования заинтересованного лица – также на английском языке. В случае подготовки выписки на английском языке обязательным условием является также его подготовка на грузинском языке.

6. (искл. 24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

6<sup>1</sup>. (искл. 24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

7. (искл. 24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

8. (искл. 24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

## Глава IV<sup>2</sup>. Адресный реестр

(3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

### Статья 20<sup>2</sup>. Принципы ведения Адресного реестра

(3.06.2016 N5154, ввести в действие с 1 сентября 2016 года.)

1. Основанием для создания данных Адресного реестра является как представляемая заинтересованными лицами, так и хранящаяся в регистрирующих органах документация/информация о наименованиях и нумерации географических объектов, созданная Агентством или государственными органами, органами автономной республики или (и) органами местного самоуправления (муниципалитетов).

2. Регистрирующий орган правомочен осуществлять по собственной инициативе нумерацию существующих на территории Грузии географических объектов, квартир или других объектов.

3. Основанием для принятия решения о нумерации географического объекта, квартиры или другого объекта в Адресном реестре является хранящаяся в Агентстве или (и) представленная заинтересованным лицом документация, удостоверяющая право собственности/пользования недвижимым имуществом.

4. Не допускается нумерация географических объектов, не поименованных в порядке, установленном законодательством Грузии.

5. В случае наличия неполного/неверного адреса в документе, удостоверяющем право собственности на движимую вещь/право пользования недвижимой вещью, Агентство обеспечивает уточнение адреса, в



связи с чем принимает соответствующее решение.

6. Порядок и дополнительные условия ведения Адресного реестра определяются Инструкцией.

## **Глава IV<sup>3</sup>. Реестр видов экономической деятельности**

(24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

### **Статья 20<sup>3</sup>. Принципы ведения реестра видов экономической Деятельности**

(24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

1. В реестре видов экономической деятельности регистрируются данные о видах экономической деятельности субъектов, о внесении в них изменений и их прекращении, а также о месте (адресе) осуществления экономической деятельности.

2. Регистрация экономической деятельности является добровольной, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Грузии.

3. Если в случае, предусмотренном законодательством Грузии, регистрация экономической деятельности в реестре видов экономической деятельности является обязательной, право на осуществление соответствующей экономической деятельности предоставляется субъекту после принятия регистрирующим органом решения о регистрации.

4. Если основанием для регистрации экономической деятельности, подлежащей обязательной регистрации, является решение, принятое административным органом, регистрирующий орган с применением автоматических средств управления предоставляет уполномоченному административному органу информацию о предъявленном требовании и представленных документах. Порядок и процедура взаимного предоставления указанными административными органами информации определяются административным договором.

5. Решение, предусмотренное пунктом 4 настоящей статьи, принятое уполномоченным административным органом, является основанием для принятия регистрирующим органом решения о регистрации экономической деятельности, внесения в нее изменения или ее прекращения. Упущение уполномоченным административным органом срока, установленного для принятия решения, считается положительным решением и является основанием для удовлетворения требования регистрирующим органом.

6. Экономическая деятельность считается зарегистрированной, зарегистрированные данные – измененными и регистрация – прекращенной с момента вступления в силу соответствующего решения, принятого регистрирующим органом.

7. Срок регистрации экономической деятельности – 1 год с момента регистрации. Истечение указанного срока влечет утрату силы решения о регистрации, если заинтересованное лицо не предъявит требования о продлении срока регистрации.

## **Глава V.**

### **Принятие и обжалование решения о регистрации**



## Статья 21. Приостановление регистрационного производства

1. Регистрирующий орган принимает решение о приостановлении регистрационного производства:

а) если к заявлению не прилагается документ либо информация, определенная законодательством Грузии, необходимая для принятия решения по вопросу, изложенному в заявлении; (3.06.2016 N5154)

а<sup>1</sup>) в случае неуплаты стоимости услуг Агентства; (3.06.2016 N5154)

б) если заявление или (и) прилагаемый документ либо информация не представлены по форме и в порядке, установленных законодательством Грузии;

в) если заявление или (и) прилагаемый документ либо информация не предоставляет возможность идентификации предмета и субъекта или (и) собственника предмета либо его правомерного владельца в отношении права на вещь и нематериальное имущественное благо, обязательств, связанных с правом собственности на недвижимую вещь, вносимого в них изменения, их прекращения, публично-правового ограничения, налогового залога (ипотеки);

г) если между представленными на регистрацию кадастровыми сведениями и кадастровыми сведениями недвижимой вещи, зарегистрированной в публичном реестре, имеет место определенное Инструкцией совпадение, или указанная в них площадь недвижимой вещи, кроме случаев, предусмотренных Инструкцией, превышает площадь недвижимой вещи, указанную в правоподтверждающем документе;

д) если ему официально стало известно о факте обжалования регистрационного или другого документа либо его части и данное обжалование приостанавливает действие регистрационного или иного документа либо его части;

е) в случае представления вступившего в законную силу акта суда (арбитража), предусматривающего приостановление регистрационного производства; (26.06.2009 N1348)

ж) в случае, определенном статьей 25 настоящего Закона;

з) если в случае обращения за регистрацией права на земельный участок, обязательства, связанного с правом собственности на земельный участок, вносимого в них изменения и их прекращения, в регистрирующем органе не содержатся кадастровые сведения в отношении земельного участка или хранящиеся в регистрирующем органе кадастровые сведения не соответствуют требованиям, установленным Инструкцией;

з<sup>1</sup>) если представленные для регистрации документы пересланы в соответствующие правоохранительные органы с целью изучения их законности ; (24.06.2011 N4947)

з<sup>2</sup>) если к заявлению о регистрации публично-правового ограничения не прилагается правовой акт, удостоверяющий возникновение публично-правового ограничения, хотя представлен документ, подтверждающий обращение и подачи в суд в связи с применением публично-правового ограничения вместе с экземплярами иска и заявления о требовании меры по обеспечению иска или (и) документ, удостоверяющий производство по спору о применении публично-правового ограничения в апелляционном суде; (3.06.2016 N5154)

и) при наличии других оснований, предусмотренных законодательством Грузии.

2. Срок приостановления регистрационного производства составляет 30 календарных дней, кроме исключительных случаев, предусмотренных настоящей статьей. (3.06.2016 N5154)

2<sup>1</sup>. В случае, предусмотренном подпунктом «а<sup>1</sup>» пункта первого настоящей статьи, срок приостановления регистрационного производства составляет 3 рабочих дня. (3.06.2016 N5154)



2<sup>2</sup>. В случае, предусмотренном подпунктом «з<sup>1</sup>» пункта первого настоящей статьи, срок приостановления регистрационного производства составляет 60 календарных дней. (3.06.2016 N5154)

2<sup>3</sup>. В случае, предусмотренном подпунктом «з<sup>2</sup>» пункта первого настоящей статьи, срок приостановления регистрационного производства составляет 3 рабочих дня, в случае производства по спору о применении публично-правового ограничения в апелляционном суде – период до принятия решения апелляционным судом. (3.06.2016 N5154)

3. В случаях, предусмотренных подпунктами «д», «е» и «ж» пункта первого настоящей статьи, регистрационное производство приостанавливается на срок, указанный во вступившем в законную силу акте соответствующего органа.

3<sup>1</sup>. При наличии в рамках одного регистрационного производства одновременно правовых оснований для приостановления регистрационного производства согласно срокам, установленным пунктами 2, 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup>, 2<sup>3</sup> и 3 настоящей статьи, регистрационное производство приостанавливается до устранения правовых оснований его приостановления, но не менее, чем на сроки, определенные пунктами 2 – 2<sup>3</sup> настоящей статьи. (3.06.2016 N5154)

3<sup>2</sup>. Исчисление установленных настоящей статьей сроков приостановления регистрационного производства начинается со дня официального ознакомления заинтересованным лицом с решением о приостановлении регистрационного производства, а в случае опубликования этого решения на соответствующей веб-странице Агентства – со дня его опубликования. Не допускается продление сроков приостановления регистрационного производства, определенных настоящей статьей. (3.06.2016 N5154)

4. В случае предоставления информации или документа, подтверждающего устранение основания, повлекшего приостановление регистрационного производства, в срок приостановления регистрационного производства, регистрирующий орган принимает решение о возобновлении регистрационного производства.

4<sup>1</sup>. В случае, предусмотренном подпунктом «з<sup>1</sup>» пункта первого настоящей статьи, решение о регистрации права/обязательства (об удовлетворении требования) принимается на основании регистрационной документации, представленной по истечении срока приостановления регистрационного производства, если отсутствуют другие исключаяющие регистрацию этого права/обязательства обстоятельства, предусмотренные законодательством Грузии. (3.06.2016 N5154)

5. В случае возобновления регистрационного производства исчисление срока регистрационного производства начинается заново.

## **Статья 22. Прекращение регистрационного производства**

Регистрирующий орган принимает решение о прекращении регистрационного производства:

а) в случае требования заявителем или уполномоченным им лицом прекращения регистрационного производства в течение регистрационного производства;

б) в случае непредоставления информации или документа, подтверждающего устранение основания приостановления регистрационного производства, в срок приостановления регистрационного производства;

в) если в течение регистрационного производства ему официально стало известно о том, что право, представленное на регистрацию, обязательство, связанное с правом собственности на недвижимую вещь, публично-правовое ограничение либо налоговый залог (ипотека) или их субъекты либо объекты больше не существуют либо регистрационный или (и) другой документ признан утратившим силу, недействительным или ничтожными;



г) в случае представления вступившего в законную силу акта суда (арбитража), предусматривающего прекращение регистрационного производства ;(26.06.2009 N1348)

д) при наличии других оснований, предусмотренных законодательством Грузии.

### **Статья 23. Отказ в регистрации**

В течение регистрационного производства регистрирующий орган принимает решение об отказе в регистрации:

а) если возникновение права, обязательства, связанного с правом собственности на недвижимую вещь, вносимое в них изменение и их прекращение, возникновение права налогового залога (ипотеки), публично-правового ограничения, вносимое в них изменение и их прекращение, а также возникновение оставления права собственности на недвижимую вещь не подлежат регистрации;

б) если зарегистрированное право, обязательство, связанное с правом собственности на недвижимую вещь, вносимое в них изменение и их прекращение, публично-правовое ограничение или налоговый залог (ипотека) исключают регистрацию представленного на регистрацию права, публично-правового ограничения или налогового залога (ипотеки) в отношении указанной недвижимой вещи;

в) в случае издания, приема или составления регистрационного документа неуполномоченным лицом;

г) если в установленном порядке стало известно о факте отмены регистрационного документа;

д) в случае представления вступившего в законную силу акта суда (арбитража), предусматривающего отказ в регистрации; (26.06.2009 N1348)

е) если к моменту требования о регистрации право собственности перешло к новому собственнику;

е<sup>1</sup>) если регистрационное требование является идентичным зарегистрированным данным; (24.06.2011N 4947)

е<sup>2</sup>) если к представленному в регистрирующий орган заявлению о регистрации публично-правового ограничения не прилагается правовой акт, удостоверяющий возникновение публично-правового ограничения, или (и) документ, подтверждающий обращение и подачу в суд в связи с применением публично-правового ограничения вместе с экземплярами иска и заявления о требовании меры по обеспечению иска, или (и) документ, удостоверяющий производство по спору о применении публично-правового ограничения в апелляционном суде; (3.06.2016 N5154)

е<sup>3</sup>) требование о возникновении публично-правового ограничения идентично требованию, в рамках которого ведется регистрационное производство в Агентстве; (3.06.2016 N5154)

ж) при наличии других оснований, предусмотренных законодательством Грузии.

### **Статья 24. Дополнительные вопросы, связанные с регистрационным производством**

(3.11.2009 N1962)

1. Ограничения, установленные законодательством Грузии при повторной подаче заявления по одному и тому же вопросу, не распространяются на случаи, предусмотренные подпунктом «а» статьи 22 настоящего Закона.



2. Ограничения, предусмотренные статьей 92 Общего административного кодекса Грузии, не распространяются на регистрационное производство, осуществляемое авторизованными лицами .

3. Если в процессе регистрационного производства установлено несоответствие имени или (и) фамилии, указанных в документе, удостоверяющем личность заинтересованного лица, и в регистрационной документации, в частности – неточность в буквах, вызванная механической ошибкой, неточностью, допущенной при переводе на грузинский язык или по иной причине; уменьшительно-ласкательная форма имени, недостающие или лишние буквы в имени или (и) фамилии, но другие идентифицирующие данные (личный номер, отчество, дата рождения, адрес, другие данные) совпадают друг с другом, регистрация производится по записям в документе, удостоверяющем личность заинтересованного лица. (3.06.2016 N5154, ввести в действие на 45-й день после опубликования.)

4. При невозможности идентифицировать лицо, ином несоответствии имени или (и) фамилии лица или (и) невозможности исправить несоответствие иным образом в случае обнаружения в процессе регистрационного производства несоответствия имени или (и) фамилии в документе, удостоверяющем личность заинтересованного лица, и в регистрационной документации, указанного в пункте 3 настоящей статьи, основанием для регистрации права по записям в документе, удостоверяющем личность заинтересованного лица, является решение Комиссии по установлению факта принадлежности лицу регистрационного документа, созданной приказом Министра юстиции Грузии, о принадлежности лицу регистрационного документа. (3.06.2016 N5154, ввести в действие на 45-й день после опубликования.)

5. Порядок деятельности Комиссии по установлению факта принадлежности лицу регистрационного документа определяется Инструкцией. (3.06.2016 N5154, ввести в действие на 45-й день после опубликования.)

## **Статья 25. Приостановление действия зарегистрированных данных**

1. Действие зарегистрированных данных приостанавливается путем приостановления действия решения о регистрации:

- а) в случае обжалования регистрационного документа, повлекшего за собой приостановление действия регистрационного документа;
- б) в случае представления изданного уполномоченным лицом правового акта о приостановлении действия зарегистрированных данных;
- в) при наличии вступившего в законную силу приговора суда, которым подтверждается издание, прием или создание регистрационного документа в результате преступного деяния лица.

2. В течение периода приостановления действия зарегистрированных данных не допускаются подготовка выписки, касающейся вещи и нематериального имущественного блага, а также регистрация права (кроме налогового залога (ипотеки)), обязательства, связанного с правом собственности на недвижимую вещь, вносимого в них изменения и их прекращения.

## **Статья 26. Отмена регистрации**

1. Регистрация объявляется утратившей силу:

- а) в случае представления регистрационного документа, подтверждающего факт перехода права или (и) его прекращения;
- б) в случае признания правоподтверждающего документа, являющегося основанием для регистрации,





утратившим силу, недействительным или ничтожным;

в) в случае признания решения о регистрации утратившим силу;

г) по истечении определенного срока действия права;

д) при наличии других оснований, предусмотренных законодательством Грузии.

2. Признание регистрации утратившей силу не влечет возобновления регистрации, осуществленной до регистрации, объявленной утратившей силу.

3. Регистрация объявляется недействительной или ничтожной:

а) в случае признания решения о регистрации недействительным или ничтожным;

б) в случае представления вступившего в законную силу судебного акта, подтверждающего факт признания регистрации недействительной или ничтожной;

в) при наличии других оснований, предусмотренных законодательством Грузии.

4. Последствия объявления регистрации недействительной или ничтожной определяются в порядке, установленном законодательством Грузии.

5. Отмена регистрации может быть обжалована только вместе с основанием указанной отмены.

## **Статья 27. Решение регистрирующего органа**

1. Регистрирующий орган издает решение по вопросу регистрации.

2. Решение регистрирующего органа издается в письменной форме и содержит следующие данные:

а) вид решения;

б) заглавие;

в) наименование и адрес регистрирующего органа;

г) время издания и номер регистрации;

д) доводы и правовые основания;

е) наименование и адрес органа, в котором решение может быть обжаловано, и срок подачи жалобы;

ж) фамилия, имя и подпись уполномоченного лица;

з) служебная печать.

3. Определенное настоящим Законом право на вещь и нематериальное имущественное благо, обязательство, связанное с правом собственности на недвижимую вещь, а также право налогового залога (ипотеки) и публично-правовое ограничение считаются возникшими, измененными или прекращенными, а право собственности оставленным с момента издания решения о регистрации, кроме случаев, предусмотренных настоящим Законом.

4. Данные вносятся в решение механическими или (и) электронными средствами.



5. Решение может издаваться путем использования автоматических средств управления. Решение, изданное с помощью автоматических средств управления, может не удовлетворять требований подпунктов «д», «ж» и «з» пункта 2 настоящей статьи.

6. Решение вступает в силу по опубликованию в порядке, установленном законодательством Грузии.

7. Изданием решения считается также размещение решения на официальной веб-странице регистрирующего органа.

8. В случае издания решения путем использования автоматических средств управления исчисление срока, связанного с данным решением, ведется с момента его опубликования.

9. Порядок издания решения, его форма и другие правовые основания определяются Инструкцией.

## **Статья 28. Устранение технических недостатков в зарегистрированных данных**

Регистрирующий орган обязан устранить допущенный им технический недостаток, вызванный неточным переносом данных из документации и технической или совершенной при исчислении ошибкой, сразу после его обнаружения. Техническим недостатком считается техническая неточность орфографического, арифметического или иного характера.

## **Статья 29. Порядок обжалования решения регистрирующего органа**

1. Заинтересованное лицо вправе обжаловать решение регистрирующего органа с момента официального ознакомления, а в случае опубликования решения – в срок, составляющий 30 календарных дней после его опубликования.

2. Решения регистрирующего органа об отказе в регистрации, о приостановлении или прекращении регистрационного производства, кроме решения о регистрации права на движимую вещь и нематериальное имущественное благо и решения о регистрации экономической деятельности, предпосылкой принятия которого является решение, принятое уполномоченным административным органом, обжалуются в порядке, установленном законодательством Грузии. (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

3. Решения регистрирующего органа о регистрации права, а также об отказе в регистрации права на движимую вещь и нематериальное имущественное благо, о приостановлении или прекращении регистрационного производства обжалуются в судебном порядке. Решение регистрирующего органа о регистрации обжалуется в судебном порядке.

3<sup>1</sup>. Решение, принятое Агентством в соответствии с пунктом 4 статьи 20<sup>3</sup> настоящего Закона, обжалуется в суде вместе с решением, принятым уполномоченным административным органом. (24.06.2016 N5567, ввести в действие со 2 сентября 2016 года.)

4. Обжалование решения регистрирующего органа о регистрации не приостанавливает действия зарегистрированных данных и не налагает запрет на выдачу выписки или другого правового акта на основании указанных данных в случае, если уполномоченным органом не определено иное.

5. Обжалование решений регистрирующего органа о приостановлении регистрационного производства, о прекращении регистрационного производства, об отказе в регистрации не приостанавливает действия указанного обжалуемого решения.



**Глава VI** (20.12.2011 N 5565)

**Статья 30.** (20.12.2011 N 5565)

**Статья 31.** (20.12.2011 N 5565)

**Статья 32.** (20.12.2011 N 5565)

**Статья 32.** (20.12.2011 N 5565)

**Статья 33.** (20.12.2011 N 5565)

**Статья 34.** (20.12.2011 N 5565)

## **Глава VII.**

### **Переходные и заключительные положения**

#### **Статья 35. Переходные положения**

1. Министру юстиции Грузии обеспечить утверждение Инструкции о публичном реестре. До вступления в силу данной Инструкции действуют нормы Инструкции, утвержденной приказом Министра юстиции Грузии «Об утверждении Инструкции о регистрации прав на недвижимые вещи» от 13 декабря 2006 года №800, не противоречащие требованиям настоящего Закона и законодательства Грузии.

2. Сделки, заключенные до введения в действие Гражданского кодекса Грузии, не зарегистрированные в соответствующем регистрирующем органе в сроки, установленные действующим на тот период законодательством, являются основанием для регистрации права на недвижимую вещь.

3. Регистрацию права собственности на объекты индивидуальной собственности осуществлять в соответствии с их общей площадью, или жилыми и нежилыми площадями.

4. Признать утратившими силу:

а) взятые на учет до введения в действие Гражданского кодекса Грузии аресты в отношении вещи и нематериального имущественного блага и другие меры, запрещающие регистрировать либо распоряжаться вещью и нематериальным имущественным благом;

б) аресты и иные меры, запрещающие регистрировать либо распоряжаться вещью и нематериальным имущественным благом, в случае отсутствия в регистрирующем органе документа, подтверждающего вышеуказанное, или их учета на основании акта неуполномоченного лица либо органа;



в) публично-правовое ограничение, зарегистрированное до введения настоящего Закона в действие, если его учет ведется после того, как вещь либо нематериальное имущественное благо находилось в собственности другого лица, или (и) регистрационный документ, порождающий право требования о регистрации права собственности, издан, получен либо составлен до регистрации возникновения ареста, запрета на распоряжение в отношении регистрационного объекта .(3.11.2009 N1962)

5. Объявить утратившим силу зарегистрированный налоговый залог (ипотеку) в отношении вещи и нематериального имущественного блага в случае, если документ, подтверждающий возникновение налогового залога (ипотеки), не хранится в зарегистрированном органе или его возникновение зарегистрировано на основании акта неуполномоченного лица или органа. Также признать утратившим силу налоговый залог (ипотеку) в случае его (ее) регистрации после того, как вещь или нематериальное имущественное благо находилось в собственности другого лица.

6. В связи с зарегистрированными арестами и налоговыми залогами (ипотеками) вещи и нематериального имущественного блага, в отношении которых в регистрирующем органе не представлена идентификационная документация (информация) собственника или пользователя (владельца) предмета ареста и налогового залога (ипотеки), определенная законодательством Грузии, регистрирующий орган обязан обратиться в орган, налагающий арест или применяющий налоговый залог (ипотеку), с целью идентификации собственника или пользователя (владельца) предмета ареста и налогового залога (ипотеки). Орган, налагающий арест или применяющий налоговый залог (ипотеку), обязан в месячный срок после обращения обеспечить представление в регистрирующий орган документации (информации), определенной законодательством Грузии, с целью идентификации собственника или пользователя (владельца) предмета ареста и налогового залога (ипотеки). Просрочка месячного срока является основанием для признания утратившей силу регистрации ареста или налогового залога (ипотеки) регистрирующим органом.

## Статья 36. Заключительные положения

1. С введением в действие настоящего Закона считать утратившими силу:

а) Закон Грузии «О регистрации прав на недвижимые вещи»;

б) Закон Грузии «Об установленных сроках и стоимости услуг, оказываемых Национальным агентством публичного реестра».

2. Настоящий Закон ввести в действие на 15-й день после опубликования.

Президент Грузии      *Михаил Саакашвили*

Тбилиси

19 декабря 2008 года

№ 820-Пс

