

PwC საქართველო

საგადასახადო და სამართლებრივი სიახლეები

2 აპრილი 2019

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის დადგენილება #39-18 „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“

2019 წლის 15 მარტს ძალაში შევიდა ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა (გენგეგმა).

- გენგეგმა გამოჰყოფს შემდეგ მნიშვნელოვან დარგობრივ მიმართულებებს:

სოციალურ-ეკონომიკური განვითარება

- სოციალურ-ეკონომიკური განვითარება, რომელიც ეფუძნება შემდეგ ტენდენციებს:

- ქალაქში წარმოების განთავსება ხორციელდება „მოზაიკურ“ პრინციპზე დაყრდნობით;
- უპირატესობა ენიჭება იმ საწარმოებს, რომლებიც გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობითა და მასალის დანახარჯის სიმცირით.

ლანდშაფტისა და ბუნებრივი გარემოს დაცვა/განვითარება

- ლანდშაფტისა და ბუნებრივი გარემოს დაცვა/განვითარება, რომელთა მიმართებითაც გამოიყოფა შემდეგი მნიშვნელოვანი ტენდენციები:
- ქალაქის ურბანულ ნაწილში არსებული მწვანე სივრცეები, მიუხედავად მათი საკუთრების ფორმისა თუ არსებული ზონის სახეობისა, პირველ რიგში მოაზრებულია როგორც მწვანე საკრეკაციო სივრცეების განვითარების ტერიტორიები;
- უნდა გაიზარდოს საერთო სარგებლობის გამწვანებული ტერიტორიებისა და ღია სივრცეების ფართობი - ერთ სულ მოსახლეზე გამწვანებული მასის არანაკლებ 10 მ²;
- საზოგადოებრივ და საცხოვრებელ ტერიტორიებზე, რეკრეაციულ ზონებში აკუსტიკური ხმაური უნდა მოექცეს დასაშვებ ნორმებში. სპეციალური საინჟინრო ნაგებობების, ძირითადი

მაგისტრატებისა და რკინიგზის გასწვრივ უნდა მოეწყოს ხმაურდამცავი ფარები;

- ეკოლოგიურად მავნე და ტექნოლოგიურად მოძველებული საწარმოების პროფილი უნდა შეცვლოს/მოდერნიზდეს/ლიკვიდირდეს.

- საინჟინრო ინფრასტრუქტურა - ამ თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია გამოიყოს შემდეგი მიმართულებები:

- საშუალო და მსხვილი საწარმოო ობიექტებისთვის ენერგოეფექტიანი ტექნოლოგიების გამოყენება სავალდებულოა;

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

- მაღალი ძაბვის ანძები და საჰაერო ხაზები უნდა იქნას ჩატანილი მიწის ქვეშ;

- არქიტექტურული ობიექტის საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შეზღუდული ან საეჭვო მდგომარეობა შესაძლებელია წარმოადგენდეს მოცემულ ობიექტზე მშენებლობის ნებართვაზე უარის თქმის საფუძველს;

- ქალაქის წყალმომარაგება - ამ თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია გამოიყოს შემდეგი მიმართულებები:

- მიზანშეწონილია დაწესდეს ყველა სამრეწველო საწარმოსთვის სასმელ-სამეურნეო წყლის ხარჯვის ლიმიტი და საჯარიმო სანქციები ლიმიტის ზევით დახარჯულ წყალზე;

ქალაქის წყალმომარაგება

- სამრეწველო საწარმოები უნდა გადავიდნენ საცირკულაციო და წყლის განმეორებითი გამოყენების სისტემაზე;

- ყველა განვითარება, რომელიც ხდება უშუალოდ თბილისის ზღვის მიმდებარედ ან გავლენას ახდენს წყლის ხარისხზე უნდა შეთანხმდეს თბილისის ზღვის დაცვითი პირობების პრიორიტეტულობის გათვალისწინებით;

- აგრეთვე მნიშვნელოვანია გამოიყოს შემდეგი მიმართულებები:

- ქალაქის ცენტრალ და შუალედურ სტრუქტურულ ზონებში საკანალიზაციო უზრუნველყოფის შეუძლებლობა ან სქელის ავარიული მდგომარეობა შესაძლოა განისაზღვროს მიზეზად სამშენებლო განვითარების დროებითი შეჩერებისთვის/აკრძალვისთვის;

სამეურნეო-ფეკალური კანალიზაცია

- უნდა აიკრძალოს და აღიკვეთოს საკანალიზაციო ქსელების თავის არიდებით საკანალიზაციო წყლების გაშვება;
- თბილისის მცირე მდინარეებისა და ხეობების საკანალიზაციო მიზნებით გამოყენება დაუშვებელია;
- უნდა შეფასდეს სანიაღვრე სისტემების მოცულობითი მაჩვენებელი ყველა იმ პროექტისთვის, რომელიც გულისხმობს საფარისა და მიწის ზედაპირის ჩანაცვლებას ასფალტით ან სხვა წყლის დაბალი აბსორბირების უნარის მქონე ზედაპირით;
- სადგურთაშორისო და კვანძთაშორისო კავშირების თანამედროვე ტექნოლოგიებში გამოყენებულ უნდა იქნას შემჭიდროვებული ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელები;
- სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტების მოწყობისთვის (ჯანდაცვის/განათლების) ტერიტორიის ინტერნეტუზრუნველყოფა სავალდებულოა;
- საწარმო-სამრეწველო ობიექტებს უნდა დაუწესდეთ გაზის მოხმარების ლიმიტები;

სანიაღვრე წყალარინება

კავშირგაბმულობა

ინტერნეტი

გაზიფიკაცია

წყარო: საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 2019 წლის 1 აპრილი

ცვლილებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება #14-39 „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“

- 2019 წლის 15 მარტს შეიცვალა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომლითაც შეიზღუდა განაშენიანების რეგულირების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა.
- 2019 წლის 15 მარტამდე მოქმედი რედაქციის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების შეცვლა შეიძლებოდა:
 - განაშენიანების რეგულირების გეგმით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტებისა და მიწის ნაკვეთის ფართობის ან/და ზომების ზღვრული მაჩვენებლები;

განაშენიანების რეგულირების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა

**განაშენიანების რეგულირების
ზღვრული მაჩვენებლების
შეცვლის აკრძალვა**

**კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების
ზღვრული მაჩვენებლების
გადამეტება**

- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები.
- 2019 წლის 15 მარტის ცვლილებით, აიკრძალა განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში);
- დადგენილების თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია მხოლოდ ერთჯერადად შემდეგ შემთხვევებში:
 - რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა მშენებლობისას, კ-1 ცვლილება – არაუმეტეს 0,7-მდე, თუმცა კ-3 არანაკლებ 0,2 გამოყენების პირობით;
 - განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენისას, ფაქტობრივად ათვისებული პარამეტრების დაფიქსირების მიზნით;
 - კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე;
 - განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრულ არეალებზე;
 - საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციისას- კ-1 ცვლილება – არაუმეტეს 0,7-მდე;
 - განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტების განხორციელებისას;
 - ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით;
 - განაშენიანების რეგულირების წესების ამოქმედებამდე არანაკლებ სამი წლით ადრე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით, სამშენებლო სამუშაოები ნაწარმოებია და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო;

წყარო: საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 2019 წლის 1 აპრილი

საქართველოს კანონის პროექტი „მედიაციის შესახებ“

საქართველოს პარლამენტს პირველი მოსმენისთვის წარედგინა საქართველოს კანონის პროექტი „მედიაციის შესახებ“.

მედიატორის არჩევა/დანიშვნა

- მედიაცია შეიძლება წარმართოს ერთმა ან რამდენიმე მედიატორმა;
- მედიატორის არჩევის თაობაზე თანხმდებიან მხარეები. სასამართლო მედიაციის შემთხვევაში მედიატორი არჩეულ უნდა იქნას მედიატორთა ერთიანი რეესტრიდან;

მედიაცია, როგორც სასამართლოსადმი/არბიტრაჟისადმი მიმართვის წინაპირობა

- სასამართლო მედიაციისას - თუ სასამართლოს მიერ მხარეთათვის სიის შეთავაზებიდან 3 დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეთანხმდნენ მედიატორის კანდიდატურაზე, მედიატორს ნიშნავს საქართველოს მედიატორთა ასოციაცია;
- კერძო მედიაციისას - მედიატორის არჩევის თაობაზე მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მხარეთა მიმართვის საფუძველზე მედიატორს ნიშნავს საქართველოს მედიატორთა ასოციაცია;
- თუ მხარეებს შორის არსებობს შეთანხმება მედიაციის თაობაზე, რომლითაც მხარეები თანხმდებიან არ მიმართონ სასამართლოს/არბიტრაჟს განსაზღვრული ვადის ან გარემოების დადგომამდე, სასამართლო/არბიტრაჟი არ განიხილავს დავას მედიაციის თაობაზე შეთანხმებით გათვალისწინებული პირობების შესრულებამდე, გარდა იმ შემთხვევაში როდესაც მოსარჩელე ადასტურებს, რომ მას გამოუსწორებელი ზიანი მიადგება;

მედიაციის წარმართვა

- მხარეთა თანხმობის შემთხვევაში მედიატორმა შეიძლება მხარეებს შესთავაზოს მორიგების პირობები, მხარეთა ინტერესებისა და პოზიციების გათვალისწინებით;

მედიაციის დასრულება

- მხარეები/მათი წარმომადგენლები თავად უზრუნველყოფენ სამედიაციო მორიგების შედგენას. მედიატორს შეუძლია დაეხმაროს მხარეებს სამედიაციო მორიგების შედგენაში;

ხანდაზმულობა

- სამედიაციო მორიგება ფორმდება წერილობით და მას ხელს აწერენ მხარეები და მედიატორი;

- კერძო მედიაციის დაწყების მომენტიდან ჩერდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით

გათვალისწინებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის
ვადის დენა;

- ხანდაზმულობის ვადის დენა შეჩერებულად ითვლება მედიაციის დასრულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს მედიაციის დაწყებიდან 2 წლისა;

წყარო: საქართველოს პარლამენტი, 2019 წლის 1 აპრილი

კანონპროექტი „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“

საქართველოს პარლამენტს პირველი მოსმენისთვის წარადგინა კანონპროექტი „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“.

სამედიაციო მორიგების უზრუნველყოფა

- მოსალოდნელი ცვლილების თანახმად, მხარე უფლებამოსილი იქნება სასამართლო/კერძო მედიაციის დაწყებამდე ან/და მედიაციის მიმდინარეობის პროცესში მიმართოს სასამართლოს სამედიაციო მორიგების უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ;
- ერთ-ერთი ან ორივე მხარის მიმართვის საფუძველზე სასამართლო განიხილავს მედიაციის შედეგად მიღწეული სამედიაციო მორიგების აღსრულების საკითხს;

სამედიაციო მორიგების აღსრულების საკითხი

- სასამართლო უარს იტყვის სამედიაციო მორიგების აღსრულებაზე თუ სამედიაციო მორიგების შინაარსი ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას/საქართველოში არსებულ საჯარო წესრიგს ან თუ მისი აღსრულება შეუძლებელია;
- სამედიაციო მორიგების აღსრულებაზე სასამართლო გადაწყვეტილება მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინებასთან ერთად გაიცემა სააღსრულებო ფურცელი.
- სამედიაციო მორიგების აღსრულების შესახებ სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება;

წყარო: საქართველოს პარლამენტი, 2019 წლის 1 აპრილი

საქართველოს ორგანული კანონის პროექტი “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“

საქართველოს პარლამენტს პირველი მოსმენისთვის წარედგინა საქართველოს ორგანული კანონის პროექტი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

- ორგანული კანონის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრე შეიძლება იყოს:
 - საქართველოს სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკა/მუნიციპალიტეტი;
 - საქართველოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი;
 - საქართველოს მოქალაქე;
 - საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი თუ დომინანტი პარტნიორი არის ზედა პუნქტებით გათვალისწინებული სუბიექტები;
 - გაერთიანება/ამხანაგობა, თუ წევრების უმრავლესობას წარმოადგენენ ზედა პუნქტებით გათვალისწინებული სუბიექტები;
 - უცხოელი თუ მან მიწა მიიღო მემკვიდრეობით;
 - საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულება აქვთ შემდეგ სუბიექტებს:
 - ფინანსური ინსტიტუტს, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი საკუთრების წარმოშობიდან 2 წლის ვადაში;
 - კერძო სამართლის იურიდიულმა პირს, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საინვესტიციო გეგმით განსაზღვრული ვალდებულების

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულება

შეუსრულებლობის შემთხვევაში - 1 წლის ვადაში;

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის
საშუალებად გამოყენების შეზღუდვა

- უცხოელს, მიწის ნაკვეთის მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში თუ ის არ იყენებს ქონებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით - 3 წლის ვადაში;
- უცხოელის/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის/საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) სასარგებლოდ დაუშვებელია:
 - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება;
 - მოთხოვნის/უფლების დათმობა, თუ ეს ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას;
- თუ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუშვებელია:

შეზღუდვები საქართველოში
რეგისტრირებული კერძო
სამართლის იურიდიული პირთან
მიმართებით

- პარტნიორის იმგვარი ცვლილება, რომ დომინანტი პარტნიორი გახდეს უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი/საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული პირი;
- წილის/პაის/აქციის უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენება იმ ოდენობით, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გირაოს საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი/საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული პირი;

წყარო: საქართველოს პარლამენტი, 2019 წლის 1 აპრილი

საქართველოს კანონის პროექტი „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრის და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“

საქართველოს პარლამენტს პირველი მოსმენისთვის წარედგინა საქართველოს კანონის პროექტი „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრის და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენების მიზნობრიობა

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეიძლება გამოყენებულ იქნას სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის, საკარმიდამოს/საოჯახო მეურნეობის მოსაწყობად. მიწაზე შეიძლება განთავსებული იყოს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი/სამეურნეო ან/და დამხმარე ნაგებობები;

მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების/კატეგორიის ცვლილება

- მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების გარეშე, დაუშვებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით;

- მიწის მიზნობრიობის/კატეგორიის შეცვლისთვის აუცილებელია მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს (სააგენტო) გადაწყვეტილება, რაც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უპირატესი შესყიდვის უფლება

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის/მისი ნაწილის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილება დასაშვებია დასაბუთებული საჭიროების არსებობის შემთხვევაში;

- სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში უპირატესი შესყიდვის უფლება აქვთ:

- სახელმწიფოს;
- თანამესაკუთრეს;
- მოიჯარეს, თუ იჯარის უფლების რეგისტრაციიდან გასულია არანაკლებ 2 წელი;

წყარო: საქართველოს პარლამენტი, 2019 წლის 1 აპრილი

ჩვენ მოხარული ვიქნებით მოგაწოდოთ დამატებითი ინფორმაცია თუ რა გავლენა შეიძლება ჰქონდეს მითითებულ ცვლილებებს თქვენს საქმიანობაზე.

სერგი კობახიძე

დირექტორი, საგადასახადო და იურიდიული პრაქტიკა

E-mail: sergi.kobakhidze@pwc.com

ტელ: + 995 32 250 80 50

ვანო გოგელია

იურიდიული მომსახურება

E-mail: vano.gogelia@pwc.com

ტელ: + 995 32 250 80 50

PwC საქართველო კლიენტებს სთავაზობს ინტეგრირებულ აუდიტორულ, საგადასახადო, იურიდიულ და საკონსულტაციო მომსახურებებს. PwC-ის ქსელი მსოფლიოს მასშტაბით შედგება 250,000 პროფესიონალისგან, რომლებიც დასაქმებული არიან 158 ქვეყნის 721 ოფისში.

PwC საქართველოს საგადასახადო მომსახურების ფარგლებში კლიენტებს სთავაზობს საგადასახადო საკონსულტაციო მომსახურებებს, სატრანსფერო ფასწარმოქმნის მოთხოვნებთან შესაბამისობის შემოწმებას, საგადასახადო დავებში წარმომადგენლობას, საერთაშორისო დაბეგვრის საკითხებთან მიმართებით კონსულტაციებს, საგადასახადო სტრუქტურირებას და სხვ.

PwC საქართველო იურიდიული მომსახურების ფარგლებში კლიენტებს სთავაზობს საკორპორაციო, სახელშეკრულებო საკითხებთან დაკავშირებით სამართლებრივ დახმარებას, კომპანიათა რეორგანიზაციას, კონკურენციის სამართლის მოთხოვნებთან შესაბამისობის შემოწმებას, სასამართლოში წარმომადგენლობას, სამშენებლო, შრომის და სხვა სამართლებრივ მომსახურებებს. ჩვენ წარმოვადგენთ ყველაზე ფართო გეოგრაფიული დაფარვის მქონე იურიდიული მომსახურების ქსელს მსოფლიოში, 3,200 იურისტით 85-ზე მეტ ქვეყანაში.