საქართველო

სანოტარო აქტი

გადახდის განვადებით შძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

2005 წლის თხუთმეტი ივნისი

ნოტარიუსი ეკა მსხილაძე
ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10
ტ. 383632

გამყიდველი: შპს "ექსპრესი-99" (დირექტორი ომარ ოსიყმაშვილი)
მყიდველი: შპს "ავერსი-გეოფარმი" (დირექტორი გია ჩიგოგიძე)

თბილისი
2005

რეესტრში რეგისტრაციის № 1-3307 სანოტარო აქტი

საქართველო

ორიათასხუთი წლის თხუთმეტ ივნისს მე, ეკა მსხილაძეს, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10, პირველ სართული, მომმართეს **ომარ ოსიყმაშვილმა და გია ჩიგოგიძემ.** ომარ ოსიყმაშვილმა განაცხადა, რომ არის შპს "ექსპრესი-99"-ს დირექტორი, მოქმედებს საზოგადოების სახელით და მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში სურს გაასხვისოს შპს "ექსპრესი-99"-ს კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილი გადახდის განვადებით, ხოლო გია ჩიგოგიძემ განაცხადა, რომ არის შპს "ავერსი-გეოფარმი"-ს დირექტორს, რომელიც მოქმედებს საზოგადოების სახელით და მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში სურს ამ უძრავი ქონების ყიდვა შპს "ავერსი-გეოფარმი"-ს სახელზე. მხარეებმა გამოხატეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების და მასზე თავისი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმების ნება. მე დავადგინე მხარეთა პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი საბუთით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ომარ ოსიყმაშვილმა** (დაბადებული 25.07.1944წ. გარდაბანი, პ/მ № ა 0005999 პირადი № 01011002405 გაცემული თბილისი სინის რ-ნის შსგ მიერ 13.05.1995წ, მცხოვრები: თბილისი, ტოლეთის ქ. 3) და **გია ჩიგოგიძემ** (დაბადებული 10.08.1956წ. თბილისი, პ/მ № დ 0152519 პირადი № 01024017384 გაცემული საბურტალოს რ-ნის შსგ მიერ 09.10.1996წ., მცხოვრები: თბილისი, ლვოვის 60) მომმართეს. მე შევამოწმე ომარ ოსიყმაშვილის უფლებამოსილება მის მიერ წარმოდგენილი: შპს "ექსპრესი 99" წესდებით; შპს "ექსპრესი-99" სასამართლო დადგენილებით (2 ცალი); ამონაწერით სამეწარმეო რეესტრიდან გაცემულიორ ფურცლად თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეტა კოლეგიის მიერ 13.06.2005წ. და შპს "ექსპრესი-99" რეგისტრაციის ფაქტით: მარეგისტრირებელი ორგანო ისან-სამგორის რაიონული სასამართლოს 06.08.1999წ დადგენილება, რეგ. № 7/4-1212, საზოგადოების იურიდიული მისამართია: მეველეს ქ. 1, ხოლო გია ჩიგოგიძის უფლებამოსილება შემოწმებულია მის მიერ წარმოდგენილი რეესტრის ფორმულარით გაცემული ერთ ფურცლად 14.06.2005წ. ქ.თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის სასამართლოს მიერ, შპს "ავერსი-გეოფარმი" რეგისტრირებულია 18.08.1995წ, იურიდიული მისამართია : თბილისი, კოსტავას 11. მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არსებობს. მე შევამოწმე ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის საგანი (უძრავი ქონება) საკუთრების უფლებით ნამდვილად ეკუთვნის გამყიდველს. მე დავადგინე გარიგების შინაარსი და მხარეებს განვუმარტე: უძრავი ქონების შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს საჯარო რეესტრში შემძენის რეგისტრაციით, რისთვისაც აუცილებელია საჯარო რეესტრს წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი და უძრავი ქონების გადაცემისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ნასყიდობის ფასის შემცირება გადასახადის ოდენობის შემცირების მიზნით ისჯება ჯარიმით საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით. თუ ამ ხელშეკრულებით იფარება სხვა გარიგება, მაშინ დავის შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების წესები. იმ შემთხვევაში, თუ მხარები ამცირებენ ნასყიდობის ფასს, დავისას მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს ფასის შემცირების ფაქტი. ამ განმარტებების შემდეგ მე შევადგინე ნასყიდობის ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც წავუკითხე მხარეებს. მათ განაცხადეს, რომ სურთ ხელშეკრულების დადება სწორედ იმ პირობებით, რაც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოწერეს ხელი წინამდებარე ხელშეკრულებას:

გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ორიათასხუთი წლის თხუთმეტ ივნისს შპს »ექსპრესი-99«-მა წარმოდგენილი მისი დირექტორის ომარ ოსიყმაშვილის სახით, რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც „გამყიდველი", **შპს »ავერსი-გეოფარმა» წარმოდგენილი მისი დირექტორის გია ჩიგოგიძის სახით**, რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია როგორც „მყიდველი" მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო მყიდველმა **გია ჩიგოგიძემ შპს »ავერსი-გეოფარმი«-ს დირექტორმა** იყიდა ეს ქონება, რომელიც შემდეგში მოხსენიებულია როგორც „ნასყიდობის საგანი" **შპს »ავერსი-გეოფარმი«-ს სახელზე**.

ნასყიდობის საგანია: ქ.თბილისში, ქ.წამებულის გამზირი №91-ის მოპირდაპირედ არსებულ 588კვმ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შპს "ექსპრესი-99"-ს კუთვნილი შენობა-ნაგებობის საერთო სასარგებლო ფართით 306,4კვმ-დან I სართულზე 185 კვმ. არასაცხოვრებელი ფართი (დასავლეთის მხარე) თავის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად.

ენობა-ნაგებობის დარჩენილი 121,4კვმ. რჩება შპს "ექსპრესი-99"-ს საკუთრებაში თავის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად.

ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი კოდი 1, სექტორი –ისანი კოდი – 17; კვარტლის № -12, ნაკვეთის № -2/5; ფართობი 588კვმ.; ნაკვეთის წინა №-2; ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო; უფლება-საკუთრება
ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტებით:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერი № 32499/2004 გაცემული 14.06.2005წ.
2. საკადასტრო რუკა
3. უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება გაფორმებული 21.10.2004წ. დამოწმებული ნოტარიუს ქ.მამუკაშვილის მიერ რეგ. № 1-5247

მხარეთა შორის გარიგების ღირებულებაა 92.500 (ოთხმოცდათორმეტიათას ხუთასი) აშშ დოლარი შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (კურსი 1,825) – 168812,50 /ას სამოცდარვა ათას რვაას თორმეტი ლარი 50 თეთრი/ ლარი.

წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას მყიდველი გამყიდველს უხდის 35.000 /ოცდათხუთმეტი ათასი/ აშშ დოლარს, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდის გრაფიკია შემდეგია: 2005 წლის 15 ივლისს მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის 25.000 /ოცდახუთიათასი/ აშშ დოლარს, 2005 წლის 15 აგვისტოს – 20.000 /ოცი ათასი/ აშშ დოლარს და 2005 წლის 01 სექტემბერს 12.500 /თორმეტიათას ხუტაში/ აშშ დოლარს.

თანხის სრულად დაფარვის შემდეგ, ნოტარიუსი გასცემს შესაბამის მოწმობას, რაც იქნება საფუძველი საჯარო რეესტრში ნასყიდობის საგანზე არსებული იმ შეზღუდვის გაუქმებისათვის, რაც დადგენილია ამ ხელშეკრულებით. ამასთანავე, მყიდველი და გამყიდველი შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულების შესრულების უფლება აქვს მხოლოდ მყიდველს. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე მას ეკრძალება ნასყიდობის საგნის გასხვისება, ვალდებულებებით დატვირთვა. ამის შესახებ გაკეთდება შესაბამისი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში. ამასთანავე, მყიდველს უფლება აქვს ამ ხნის განმავლობაში შეუზღუდავად ფლობდეს და სარგებლობდეს ნასყიდობის საგნით. იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე მოხდება მყიდველის ლიკვიდაცია, მყიდველის ვალდებულება, რომელიც დადგენილია ამ ხელშეკრულებით, გადადის იმ პირზე, რომელიც მიიღებს ამ ვალდებულებას.

მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, რომ ჩაატარებს აღნიშნულ ფართში სარემონტო სამუშაოებს 2005 წლის პირველი სექტემბრისათვის, რაზედაც გაფორმდება ხელშეკრულება ვალდებულების შესრულების შესახებ, რაც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი

ნასყიდობის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო. იგი არ არის ყადაღადადებული, რაც დასტურდება რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 14.06.2005წ. გაცემული ცნობით № ყად-16286/05. გამყიდველის განცხადებით, ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, მესამე პირს არ შეიძლება რაიმე პრეტენზია ჰქონდეს ნასყიდობის საგანის მიმართ. გამყიდველმა განაცხადა, რომ მას არა აქვს ნასყიდობის საგნის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებით კომუნალური (მათ შორის, სატელეფონო და ელექტროენერგიის) გადასახადების დავალიანება. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს წარუდგინოს დავალიანების არარსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. მხარეებმა განაცხადეს, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის, მყიდველმა მოიწონა ნასყიდობის საგნის ხარისხი. იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგანი აღმოჩნდება უფლებრივად და/ან ნივთობრივად ნაკლის მქონე, გამყიდველი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს ეს ნაკლი. გამყიდველი უფლებამოსილია უარი თქვას ნაკლის გამოსწორებაზე, თუ ნაკლის გამოსწორება მოითხოვს ნასყიდობის ფასთან შეუსაბამოდ დიდ ხარჯებს. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება მოიშლება და გამყიდველი ვალდებულია მყიდველებს აუნაზღაუროს ზიანი. თუ მყიდველი არ მოითხოვს ნაკლის გამო ამ ხელშეკრულების მოშლას და არც ნაკლის გამოსწორებას, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ნასყიდობის ფასის შემცირება იმ ოდენობით,

რომენტისათვის არსებული ფასი. მყიდველს არ წარმოეშობა უფლებები ნასყიდობის საგნის ნაკლის გამო, თუ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამ ნაკლის შესახებ. ამ ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარებს, რომლებიც რჩება სანოტარო არქივში თან ერთვის დანართი 10 საბუთი:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერი № 32499/2004 გაცემული 14.06.2005წ.
2. საკადასტრო რუკა
3. უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება გაფორმებული 21.10.2004წ. დამოწმებული ნოტარიუს ქ.მამუკაშვილის მიერ რეგ. № 1-5247
4. ყადაღის ცნობა № ყად-16286/05 გაცემული 14.06.2005წ.
5. შპს "ექსპრესი-99" წესდება
6. შპს "ექსპრესი-99" სასამართლო დადგენილება
7. შპს "ექსპრესი-99" სასამართლო დადგენილება
8. ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან შპს "ექსპრესი-99" გაცემული 13.06.2005წ.
9. შპს "ექპსრესი-99" დამფუძნებელთა კრების ოქმი
10. შპს "ავერსი-გეოფარმი"-ს ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან

ხელშეკრულებით გათვალისიწნებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეებს უფლება აქვთ სანოტარო წესით დააამოწმონ შეთანხმება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ.

მყიდველმა გადაიხადა სანოტარო მომსახურების საზღაური –500,12 ლარი–ლარი. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ხუთ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ეკა მსხილაძის სანოტარო არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცა მხარეებს. ნოტარიუსმა მხარებს წაუკითხა ეს ხელშეკრულება, მხარეებმა წაიკითხეს ეს ხელშეკრულება და მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს, რომ ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი მას.

გამყიდველი:
შპს »ექსპრესი-99»
წარმომადგენელი მისი
დირექტორი ბატონი ომარ ოსიყმაშვილი_____

მყიდველი:
შპს »ავერსი-გეოფარმი»
წარმომადგენელი მისი დირექტორი
ბატონი გია ჩიბერაძე_____

ნოტარიუსი: *ეკა მსხილაძე*

ლმწიფო სარეგისტრაციო კოდი №250.013.003.166
ის იუსტიციის სამინისტროს მიერ შეტანილია ნორმატიული აქტების სახელმწიფო რეესტრში

მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი № 1/17/12/2/5

საქართველო
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ

განაცხადის რეგისტრაციის № 43499/2004 თარიღი 16.11.2004 დანართი საკადასტრო რუკა

ა) საკუთრების განყოფილება

სარეგისტრაციო ზონა თბილისი (დასახელება) 1 (კოდი)

სექტორი ისანი (დასახელება) 17 (კოდი)

კვარტლის № 12 ნაკვეთის № 2/5

ფართობი (კვ.მ) 588 კვ.მ.

მისამართი 1. წამებულის გამზირი №91-ის მოპირდაპირე მხარეს

~~სახელმწიფო~~ / ~~იჯარა~~ / საკუთარი
სრული / ~~შეზღუდული~~
~~პირველადი რეგისტრაცია~~ / ცვლილება

ნაკვეთის წინა № 2

უფლება საკუთრება

ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო

ბ) მესაკუთრის განყოფილება

უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი	მესაკუთრე და მისი მისამართი
სანოტარო წესით 2004 წლის 21 ოქტომბერს დამოწმებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება (რეესტრის №1-5247; ნოტარიუსი ქ. ჰამუკაშვილი).	მიწის ნაკვეთი – შპს ,,ექსპრესი-99''-ს საკუთრება. შენობა-ნაგებობანი საერთო სასარგებლო ფართობით 306,4 კვ.მ. – შპს ,,ექსპრესი-99''-ს საკუთრება. საზოგადოების იურიდიული მისამართია: მეველეს ქუჩა №1

მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი № 1/17/12/2/5

გ) ვალდებულებების განყოფილება

უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი	მოსარგებლე	იჯარა,ქირავნობა, აღნაგობა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი

დ) იპოთეკის (გირავნობა) განყოფილება

უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი	იპოთეკა	გირავნობა

სახელმწიფო რეგისტრატორი

ხელმოწერა

გაცემის თარიღი 14.06.2005

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ გარიგებებში საკუთრების უფლებას ადასტურებს გაცემის თარიღიდან ერთი თვის ვადაში

სახელმწიფო სარეგისტრაციო კოდი №250.013.003.166
ფორმა იუსტიციის სამინისტროს მიერ შეტანილია ნორმატიული აქტების სახელმწიფო რეესტრში

საკადასტრო რუკა

მასშტაბი: 1:500

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი
რეგისტრაციის №1

მიწის ნაკვეთი:

სარეგისტრაციო № 43499/2004

საკადასტრო № 1 / 17 / 12 / 2/5
ზონა თბილისი / სექტორი იანი / კვარტალი / ნაკვეთი

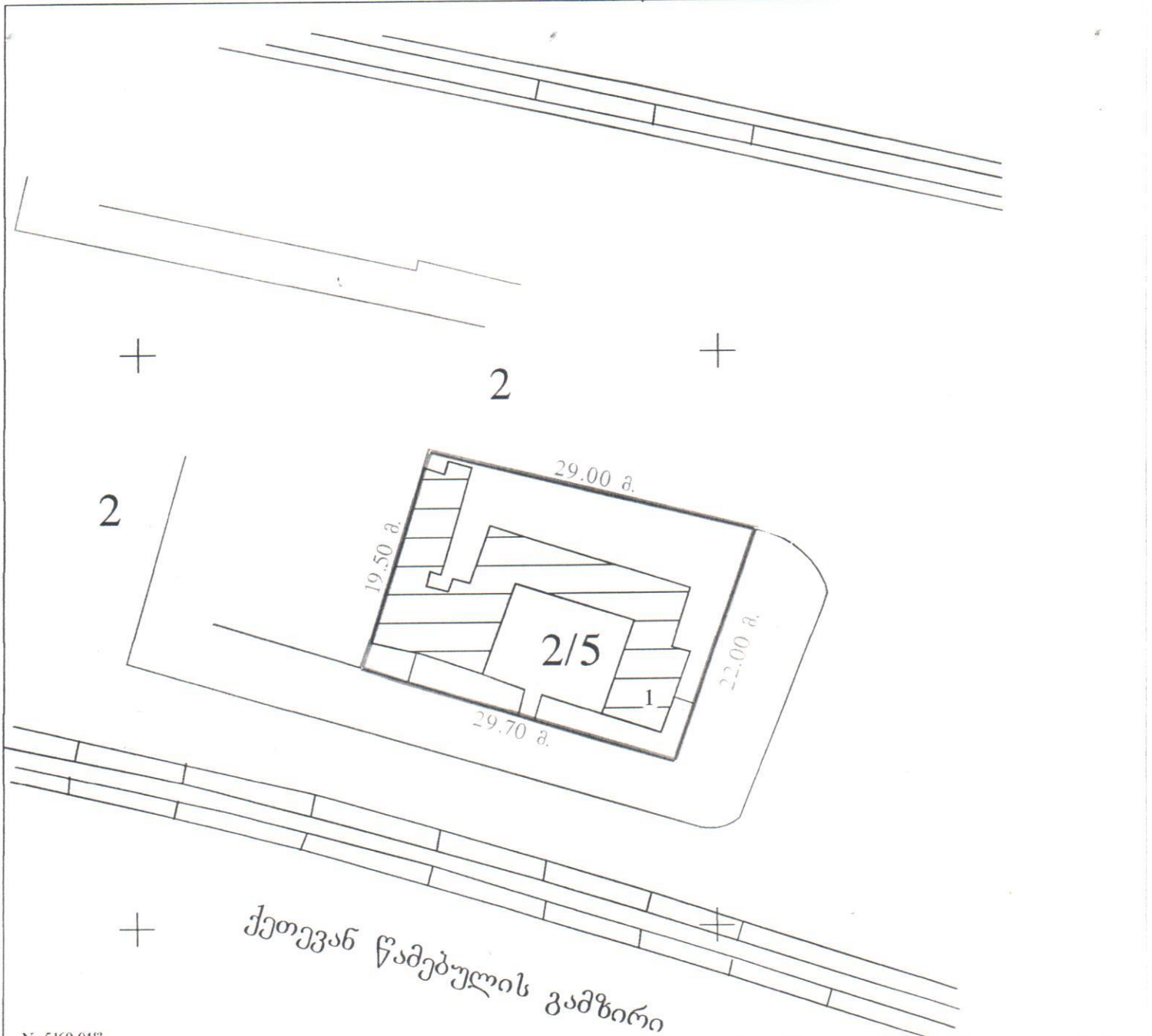
მისამართი: ქეთევან-წამებულის გამზ. №91-ის მოპირდაპირე მხარეს

თარიღი: 08.11.04წ.

ფართობი: 588 კვ.მ.

მოსარგებლე: შ.პ.ს „ექსპრესი-99“

ნ. ბახტაძე
სახელმწიფო რეგისტრატორი



№ 5169-04წ.

- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- არასაცხოვრებელი შენობა
- საცხოვრებელი შენობა
- უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობა
- შენგბ. შენობადი ნაგებობა
- 1 შენობის ნომერი
- ფარდული
- ტრანსფორმატორო ჯიხურები და ელექტრო ქვესადგურები
- სერვიტუტი
- რეზერვუარი
- ბორდიური
- ღობე
- კედელი
- რკინიგზა
- მაღალი ძაბვის ელექტრო გადამცემი ხაზი
- ხეები
- სამეთვალყურეო ჭები

შეკერილია და დანომრილია

„9" ფურცლად

ნოტარიუსი: [signature]

ЕКА МСХИЛАДЗЕ

111322408

GEORGIA

სახელმწიფო სარეგისტრაციო კოდი №250.013.003.166
ფორმა იუსტიციის სამინისტროს მიერ შეტანილია ნორმატიული აქტების სახელმწიფო რეესტრში

საკადასტრო რუკა

მასშტაბი: 1:500

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

მიწის ნაკვეთი:

სარეგისტრაციო № 33100/2005

საკადასტრო № 1 (ზონა თბილისი) / 17 (სექტორი ისანი) / 12 (კვარტალი) / 2/5 (ნაკვეთი)

მისამართი: ქეთევან-წამებულის გამზ. №91-ის მოპირდაპირე მხარეს

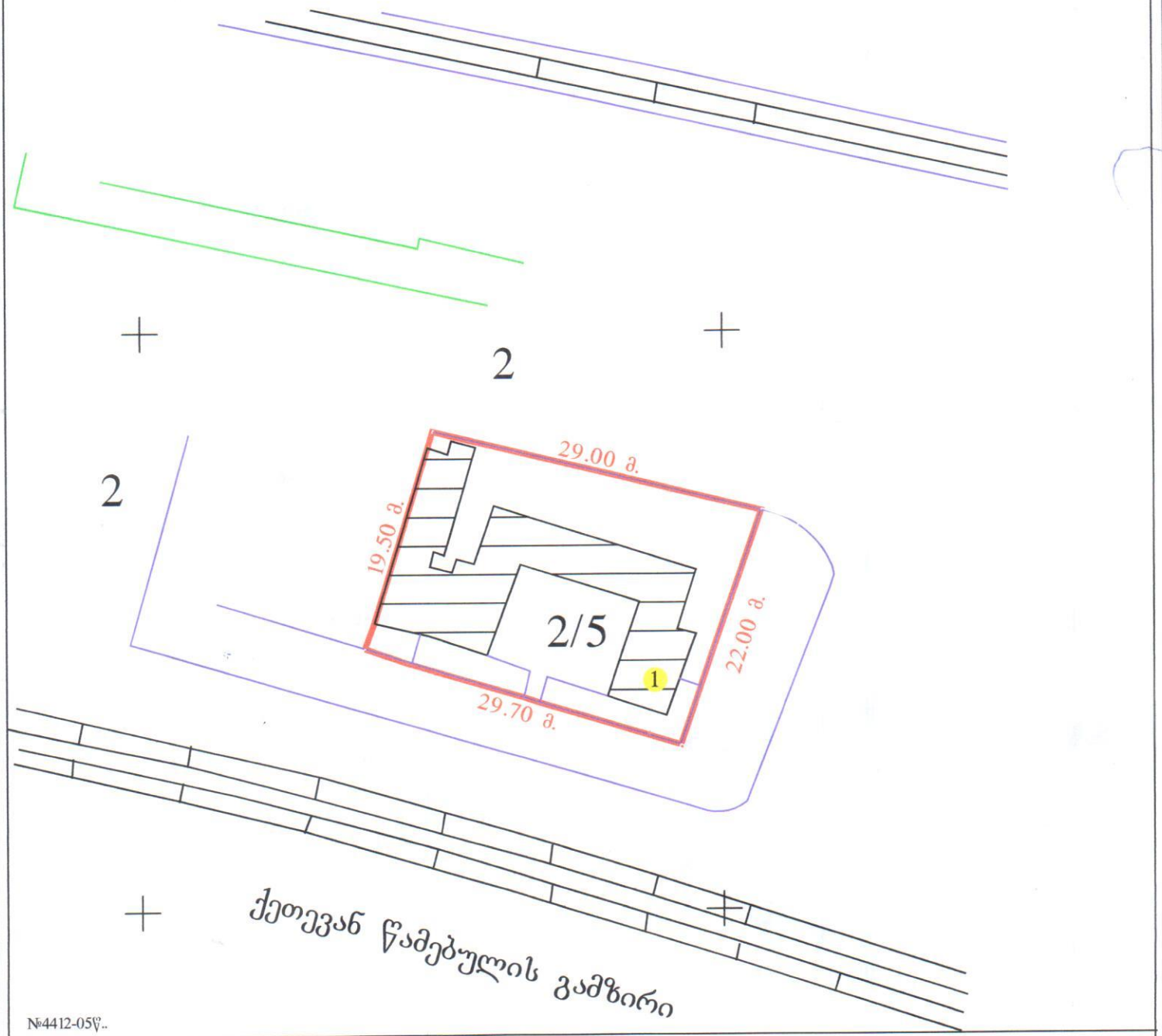
თარიღი: 14.07.05წ.

ფართობი: 588 კვ.მ.

მოსარგებლე: შ.პ.ს „ექსპრესი-99“ შ.პ.ს „ავერსი-გეოფარმი“

ბ.ა.

ნ. ბახტაძე
სახელმწიფო რეგისტრატორი



№4412-05წ..

- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- არასაცხოვრებელი შენობა
- საცხოვრებელი შენობა
- უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობა
- შენებ. შენებადი ნაგებობა
- 1 შენობის ნომერი
- ფარდული
- სატრანსფორმატორო ჯიხურები და ელექტრო ქვესადგურები
- სერვიტუტი
- რეზერ. რეზერვუარი
- ბორდიური
- ღობე
- კედელი
- რკინიგზა
- მაღალი ძაბვის ელექტრო გადამცემი ხაზი
- ხეები
- სამეთვალყურეო ჭები