უძრავი ქონების რეალიზაცია ელექტრონულ აუქციონზე და გარდამავალი უფლებების პრობლემური ასპექტები

სოფიო ქუბრიაშვილი

სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართლის სკოლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების მოთხოვნების შესაბამისად

კერძო (ბიზნეს) სამართლის პროგრამა

სამეცნიერო ნაშრომის ხელმძღვანელი: პაპუნა პაპიაშვილი, სამართლის მაგისტრი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი, თბილისი

2017

აბსტრაქტი

წინამდებარე სამაგისტრო ნაშრომი შეეხება უძრავი ქონების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციას და მასზე რეგისტრირებული გარდამავალი უფლებების პრობლემატიკას.

ჩვენი ქვეყნისთვის მნიშვნელოვანია საჯარო აუქციონთან დაკავშირებული პროცედურების სწორი ფორმულირება კანონმდებლობაში და ეფექტური სააღსრულებო სისტემის არსებობა სამართლებრივი სახელმწიფოს ჩამოსაყალიბებლად და ევროპულ სტანდარტებთან შესაბამისობის მისაღწევად.

ნაშრომი შედგება სამი ძირითადი თავისაგან და მათში შემავალი ქვეთავებისგან. პირველი თავი მოიცავს შვიდ ქვეთავს. მასში განხილულია უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ნორმები და მათი ანალიზის საფუძველზე გამოკვეთილია პრობლემები. აღნიშნულ თავში განხილულია აუქციონის ჩატარების წესი და მონაწილეობის პირობები, სააღსრულებო წარმოებაში მხარეთა ინტერესების დაცვის პრობლემატიკა, აუქციონის შეჩერებისა და შეწყვეტის გამონაკლისი შემთხვევები, აუქციონის შედეგად ამოღებული თანხის განაწილება და მასთან დაკავშირებული თავისებურებები, ასევე, იპოთეკით უზრუნველყოფილი და არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნათა კრედიტორების და მოვალეების სამართლებრივი მდგომარეობა სააღსრულებო წარმოებაში.

სამაგისტრო ნაშრომის მეორე თავი ეძღვნება უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ გარდამავალ უფლებებს. იგი შედგება ოთხი ქვეთავისგან, ყურადღება გამახვილებულია უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ სანივთო და ვალდებულებით უფლებებზე, მათ შორის განსხვავებაზე და მათ გარდამავალ ბუნებაზე, საუბარია საკანონმდებლო ნორმებზე და მასში არსებულ ხარვეზებზე. მოყვანილია მაგალითი სასამართლო პრაქტიკიდან.

მესამე თავი მოიცავს ოთხ ქვეთავს. მასში ნამსჯელია უცხო ქვეყნების სააღსრულებო სამართალზე, ქართული კანონმდებლობისგან განსხვავებული რეგულირების ნორმებია აღწერილი.

სამაგისტრო თემის მიზანია, შეაფასოს უძრავი ქონების ელექტრონულ აუქციონზე რეალიზაციასთან დაკავშირებული პრობლემების გამოკვეთა და მათი გადაჭრის გზების ძიება.

Abstract

The present master thesis will deal with realization of real estate on public auction and the problem of transitional rights registered on it.

Accurate legislative framework set out in legislation and fine practices with regard to the realization procedures is key for the mission to establish rule of law and achieve further harmonization with respective European legislative instruments.

The paper consists of three main chapters and the subchapters that form their part. The first chapter includes seven subdivisions. It examines the legislative norms related to the sale of immovable property on auctions and through the analysis, problems are revealed. This chapter discusses the rules of conducting the auction and terms of participation, the problem of protection of interests of the parts in enforcement proceedings, exeptions of suspension and termination of the auction, distribution of the amount taken as a result of the auction and it's related characteristics, also, the legal status of secured and unsecured claims of lender and debtors in enforcement proceedings.

The second chapter of the Master' Thesis is dedicated to transitional rights registered on immovable property. It consists of four subdivisions, the focus is on - realty and liability rights registered on immovable property, the difference between them and their transition nature, It is about the legislative norms and the deficiencies in it. Supporting cases from court practice is provided.

The third chapter includes fous subchapters. In this case, the enforcement law of foreign countries is described by the regulation norms different from the Georgian legislation.

The master's objective is to evaluate the problems related to realization of real estate at the auction and search for ways to solve them.