

# აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის

მინისტრის ბრძანება №181

2010 წლის 21 დეკემბერი

ქ. ბათუმი

## აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე

„აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის შესაბამისად, ვბრძანებ:

1. დამტკიცდეს თანდართული დებულება „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2005 წლის 14 ნოემბრის №607 ბრძანება.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 6 სექტემბრის ბრძანება №247 - ვებგვერდი, 15.09.2011 წ.

3. ბრძანება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

ვ. ბოლქვაძე

### შეტანილი ცვლილებები:

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 6 სექტემბრის ბრძანება №247 - ვებგვერდი, 15.09.2011 წ.

## დ ე ბ უ ლ ე ბ ა

### აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ

#### მუხლი 1. ზოგადი დებულებები

1. ეს დებულება შემუშავებულია „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის შესაბამისად და განსაზღვრავს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესს.

2. ამ დებულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონით განსაზღვრული მნიშვნელობა.

3. „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის შესაბამისად, უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს მთავრობის თავმჯდომარე.

4. უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანია საკუთრების უფლება გადაეცეს იმ მყიდველს, რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ პირობას (პირობებს), ხოლო, თუ პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ დაინტერესებულ პირს (პოტენციურ ინვესტორს), რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას დადგენილ პირობას (პირობებს).

5. პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ქონების შემძენი შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც ხელისუფლების ორგანოების მონაწილეობის წილი 25%-ზე ნაკლებია.

6. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება, თუ:

ა) არსებობს ინვესტიციების განხორციელების პირობათა სიმრავლე;

ბ) დაინტერესებულ პირთა მიერ შემოთავაზებული პირობები ალტერნატიულია.

7. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვისათვის ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურები იწყება დაინტერესებული პირის მიერ ინტერესის გამოხატვით.

8. როგორც წესი, დაინტერესებულ პირთა წინადადებებს იხილავს სამინისტრო და იღებს გადაწყვეტილებას კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის მიზნით შესაბამისი ღონისძიებების გატარების თაობაზე.

9. კონკურენტული შერჩევის მიზნით სამინისტრო უძრავი ქონებისა და შესაბამისი პირობების შესახებ გადაწყვეტილებას აქვეყნებს საერთო სახელმწიფოებრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის საინფორმაციო საშუალებებში და განსაზღვრავს ინტერესთა გამოხატვის ვადას, რომელიც, როგორც წესი, არ შეიძლება იყოს 1 თვეზე ნაკლები. თუ დაყოვნებამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან/და საზოგადოებრივ ინტერესებს, მთავრობის თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია ამ ვადის გონივრული შემცირება საჯაროობის სხვაგვარი უზრუნველყოფისა და პოტენციური ინვესტორების ინფორმირების პირობით.

10. სამინისტრო ინტერესთა გამოხატვის ვადის დასრულების შემდეგ იხილავს შემოსულ განაცხადებს და მთავრობის თავმჯდომარეს წარუდგენს დასაბუთებულ წინადადებებს ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ. გადაწყვეტილებას ქონების პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე იღებს მთავრობის თავმჯდომარე.

11. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შემთხვევაში, ინტერესთა გამოხატვის ვადის დასრულებამდე, უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობების შესრულების უზრუნველსაყოფად დაინტერესებული პირი ვალდებულია წარმოადგინოს საბანკო გარანტია ან შესაბამის დეპოზიტზე განთავსდეს თანხა საპრივატიზებო ქონების ღირებულების არანაკლებ 5%-ის ოდენობით. უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობებში საინვესტიციო ვალდებულების არსებობისას ამ პუნქტში აღნიშნული საბანკო გარანტიის წარდგენა ან შესაბამის დეპოზიტზე თანხის განთავსება ხორციელდება ქონების საპრივატიზებო პირობებზე ვალდებულების აღების (შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმების) უზრუნველსაყოფად. თუ შემოთავაზებული ინვესტიციის მოცულობა აღემატება საპრივატიზებო ქონების ღირებულებას, აღნიშნული საბანკო გარანტია ან დეპოზიტზე განთავსებული თანხა უნდა შეესაბამებოდეს შემოთავაზებული ინვესტიციის მოცულობის 5%-ს. პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში აღნიშნული თანხა ირიცხება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკურ ბიუჯეტში.

12. სამინისტრო უფლებამოსილია მოითხოვოს, რომ უძრავი ქონების შემძენმა ქონების საპრივატიზებო პირობად საინვესტიციო ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 თვის ვადაში წარადგინოს საინვესტიციო ვალდებულების არანაკლებ 10%-ის ოდენობის საბანკო გარანტია, რომლის ვადაც არანაკლებ 2 თვით უნდა აღემატებოდეს საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების ვადას.

13. მთავრობის თავმჯდომარე უფლებამოსილია, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილება მიიღოს ამ მუხლით გათვალისწინებული ღონისძიებების გარეშე.

*აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 6 სექტემბრის ბრძანება №247 - ვებგვერდი, 15.09.2011 წ.*

## **მუხლი 2. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების ორგანიზება**

პირდაპირი მიყიდვის, მათ შორის, კონკურენტული შერჩევის წესით პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ქონების შეძენის მსურველი განცხადებით მიმართავს სამინისტროს და წარუდგენს:

- ა) განცხადებას;
- ბ) სადამფუძნებლო დოკუმენტაციის ასლს (იურიდიული პირის შემთხვევაში);
- გ) სხვა დოკუმენტაციას, რომელიც შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს სამინისტროს მიერ (მათ შორის, ცალკეულ შემთხვევაში, საფინანსო უზრუნველყოფის დოკუმენტები). დამატებით მოთხოვნილი დოკუმენტები უნდა იქნეს წარმოდგენილი სამინისტროს მიერ მოთხოვნილ ვადაში.

## **მუხლი 3. გარიგებათა გაფორმების წესი**

1. სამინისტრო ქონების შემძენთან ნასყიდობის ხელშეკრულებას (შემდგომში – ხელშეკრულება) დებს პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებიდან არა უმეტეს 3 თვის ვადაში.

2. ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას ქონების შემძენი ნასყიდობის საფასურს იხდის ხელშეკრულების გაფორმებიდან მთავრობის თავმჯდომარის მიერ დადგენილ ვადაში, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 3 წელს, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

3. იმ შემთხვევაში, თუ ეს აუცილებელია სახელმწიფოს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიმართ შესაძლო ზიანის თავიდან აცილებისათვის, სასამართლო ან საარბიტრაჟო სამართალწარმოების თავიდან აცილებისათვის ან/და დასრულებისათვის ან განსაკუთრებულ შემთხვევებში, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ინტერესებიდან გამომდინარე, მთავრობის თავმჯდომარე უფლებამოსილია ქონების შემძენის მიერ უძრავი ქონების საპრივატიზებო საფასურის გადახდისათვის დააწესოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილზე უფრო მეტი ვადა, მაგრამ არა უმეტეს 5 წლისა.

4. ხელშეკრულებაში შეიტანება შემდეგი მონაცემები:

- ა) ცნობები პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და ქონების შემძენის შესახებ;
- ბ) პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და ქონების შემძენის იურიდიული მისამართები;
- გ) შეძენილი ქონების დასახელება;
- დ) შეძენილი ქონების შემადგენლობა;
- ე) ნასყიდობის საფასური და გადახდის ვადები;
- ვ) შეძენის პირობები (ვალდებულებები), თუ ისინი დადგენილია ქონების პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე მთავრობის თავმჯდომარის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით;
- ზ) მხარეთა ურთიერთვალდებულებები ქონების შემდგომი გამოყენების შესახებ;
- თ) კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი მიყიდვის შემთხვევაში, ასევე, ინვესტიციის მოცულობა და მისი განხორციელების გრაფიკი;
- ი) ამ დებულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო;
- კ) სხვა მონაცემები დასადები ხელშეკრულების სპეციფიკის გათვალისწინებით.

5. პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით უძრავი ნივთის პრივატიზებისას პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და მიყიდველს შორის იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულების (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) წარმოშობის საფუძველია. ვალდებულების არსებობისას ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანო 5 სამუშაო დღეში გასცემს ვალდებულების სრულად ან მისი ნაწილის შესრულების წერილობით დადასტურებას, რომელიც საჯარო რეესტრში ვალდებულების გაუქმების ან მასში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველია. წილებისა და აქციების პრივატიზებისას მიყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემა შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. თუ მიყიდველის მიერ საპრივატიზებო საფასური არ არის ან სრულად არ არის გადახდილი, შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლებასთან ერთად უნდა დარეგისტრირდეს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულება.

#### **მუხლი 4. ქონების შემძენის პასუხისმგებლობა**

1. ქონების შემძენი ვალდებულია პირდაპირი მიყიდვით (კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვით) შემენილი ქონების პრივატიზების შემდგომი გამოყენებისას დაიცვას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები (ქონების პირდაპირი მიყიდვის პირობები), მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და მათ შესრულებაზე პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს მოთხოვნისთანავე წარუდგინოს ინფორმაცია.

2. შემენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების დადასტურებამდე ქონების შემძენს უფლება არ აქვს, პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსთან შეთანხმების გარეშე განკარგოს, გასცეს სარგებლობაში ან სხვაგვარად დატვირთოს გადაცემული ქონება. ამასთან, ქონების შემძენი პასუხისმგებელია გადაცემული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.

3. პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს მიერ ქონების შემძენზე საკუთრების უფლების დადასტურების შემდეგ, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ქონების შემძენის მიერ პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, პირი ვალდებულია ქონება ახალ მესკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო სამინისტროსა და მას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ქონების გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს სამინისტროს.

4. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება სამინისტროს მიერ მათი დადასტურების მომენტიდან.

5. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ქონების შემძენი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა. პირგასამტეხლო განისაზღვრება ხელშეკრულებით, სახელშეკრულებო ვალდებულებებიდან გამომდინარე, კერძოდ:

ა) საფასურის გადაუხდელობის შემთხვევაში ქონების შემძენი ჯარიმდება გადაუხდელი თანხის 0,1%-ით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

ბ) საინვესტიციო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ქონების შემძენი ჯარიმდება დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0,1%-ით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

გ) ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ქონების შემძენი ჯარიმდება ქონების ღირებულების 0,05%-ის ოდენობით თითოეული დარღვევისათვის დარღვევის დღიდან ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

6. ქონების შემძენის მიერ პირდაპირი მიყიდვის (კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე) და სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, ქონების შემძენს, ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულის გარდა, შეიძლება დაეკისროს სხვა სახის პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფორმითა და ოდენობით.

7. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების განმეორებით შეუსრულებლობის შემთხვევა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს (ჯარიმის) გადაუხდელობა სამინისტროს მიერ განიხილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველად. ასეთ შემთხვევაში პრივატიზებული ქონება უბრუნდება პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს.

8. სამინისტროს მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრება ხელშეკრულებით.