

საქართველოს მთავრობის

განკარგულება №247

2017 წლის 13 თებერვალი

ქ. თბილისი

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო – ჩარჩოდოკუმენტისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის მოწონებისა და შესაბამისი ღონისძიებების გატარების შესახებ

1. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ი – კ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, მოწონებულ იქნეს თანდართული ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო – ჩარჩოდოკუმენტი (დანართი №1) და განსახლების სამოქმედო გეგმა (დანართი №2), რომელთა შესაბამისად განხორციელდება ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე კერძო საკუთრებაში არსებული ქონების შესყიდვასთან, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ქონების მესაკუთრეებისა და მფლობელების სასარგებლოდ სხვა საკომპენსაციო ზომების მიღებასა და განსახლებასთან დაკავშირებული ღონისძიებები.

2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე, ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მოხვედრილი ფიზიკური პირები გათავისუფლდნენ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასურისაგან.

3. ეთხოვოს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტს, განახორციელოს სათანადო ღონისძიებები ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების ხელშეწყობის მიზნით.

4. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალმა საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ უზრუნველყოს ამ განკარგულების აღსრულების მიზნით შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება.

პრემიერ-მინისტრი

გიორგი კვირიკაშვილი

ანაკლის ღრმაწყოლოვანი ნავსადგურის
განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო -
ჩარჩო-დოკუმენტი

მომზადებულია შპს „დისტანციური ზონდირებისა და გეოინფორმაციული სისტემების
საკონსულტაციო ცენტრი გეოგრაფიკის“ მიერ

თბილისი,

საქართველო 2017

შინაარსი

ტერმინების განმარტება	1
1. შესავალი.....	4
2. პროექტის მოკლე აღწერა	4
3. პროექტის ზემოქმედების მოკლე აღწერა	4
4. უძრავი ნივთების აღწერა.....	5
5. უძრავი ნივთების შეფასება.....	5
6. მიწოდების მიერ ანგარიშის გადაცემა შემსყიდველისთვის.....	5
7. უძრავი ნივთებთან დაკავშირებით განსახლების პროცედურა და წესი	5
7.1. მიწის ნაკვეთები	5
7.1.1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა გადამოწმება	7
7.1.2. მიწის ნაკვეთის ღირებულების შეფასება	9
7.1.3. საფასურის შეთავაზებების მომზადება და დარიგება.....	9
7.1.4. მოლაპარაკებები.....	9
7.1.5. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა (დადებითი).....	10
7.1.5.1. საჭირო იურიდიული საბუთების მომზადება.....	10
7.1.5.2. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა და ანაზღაურების გაცემა.....	10
7.1.5.3. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია	10
7.1.5.4. დაკავებული ქონების გათავისუფლება.....	11
7.1.6. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაცია (უარყოფითი)	11
7.2. შენობა-ნაგებობები	11
7.3. ხეები/ნარგავები.....	12
8. დაკარგული შემოსავლების ანაზღაურება და დახმარება.....	13
8.1. დაკარგული შემოსავლების ანაზღაურება.....	13
ა) მოსავალი	13
ბ) ბიზნესი/დასაქმება	13

8.2. დახმარება	14
ა) მძაფრი ზემოქმედების დახმარება.....	14
ბ) ადგილმონაცვლეობის დახმარება	14
გ) სოციალურად მოწყვლადი პირების დახმარება.....	14
9. გაუთვალისწინებელი შემთხვევების მართვა პროექტის დროს.....	15
10. საგადასახადო ვალდებულებების ასახვა.....	15
11. საჩივრების ადმინისტრირება და მონიტორინგი	15
12. მონიტორინგი	15
13. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ინფორმირება.....	16
დანართი N1.....	17
დანართი N2.....	18

ტერმინების განმარტება

1. ადგილმონაცვლეობის დახმარება - ტრანსპორტირებისა და დროებითი საცხოვრებლის ხარჯების ასანაზღაურებლად საკომპენსაციო მატრიცით განსაზღვრული ფიქსირებული ანაზღაურება.
2. ანაზღაურება - ანაზღაურება, რომელიც გაიცემა საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცის შესაბამისად მესაკუთრეზე მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვისას, ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირზე შენობა-ნაგებობების (ღობების), ხეების/ნარგავების, შემოსავლისათვის.
3. არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთი - მიწის ნაკვეთი, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად იყოფა და არეალის გარეთ რჩება ნაკვეთის მთლიანი ფართის 20% ან 20%-ზე ნაკლები ფართობი. ასევე, ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად არ გააჩნია მისასვლელი გზა ან/და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე ჩაითვლება გამოუსადეგარად.
4. ბიზნესზე მუდმივი ზემოქმედება - პროექტის ზემოქმედების არეალში ბიზნესის წარმოების შესაძლებლობის მუდმივი დაკარგვა.
5. ბიზნესზე დროებითი ზემოქმედება - პროექტის ზემოქმედების არეალში ბიზნესის წარმოების შესაძლებლობის დროებითი დაკარგვა.
6. განსახლების სამოქმედო გეგმა - ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმა.
7. დახმარება - სოციალურად მოწყვლადი პირებისათვის, მძაფრი ზემოქმედებისა და ადგილმონაცვლეობის ხარჯების დაფარვის მიზნით საკომპენსაციო მატრიცით განსაზღვრული ერთჯერადი დახმარება.
8. დროებითი შენობა-ნაგებობა - ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.
9. კომპენსაცია - ექსპროპრიაციის შედეგად ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაცია.
10. მესაკუთრე - პირი, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული აქვს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე.
11. მიმწოდებელი - შპს „დისტანციური ზონდირებისა და გეოინფორმაციული სისტემების საკონსულტაციო ცენტრი გეოგრაფიკი“.
12. მფლობელი - პირი, რომელიც ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ნივთით, მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გარეშე (გარდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირისა), მათ შორის, პირი, რომელსაც არ მიუმართავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ უძრავი ნივთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ამავე კანონით გათვალისწინებული საკუთრების აღიარების წინაპირობების არსებობისას, ან მიმართა და უარი ეთქვა შესაბამის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

13. მძაფრი ზემოქმედება - პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 10%-ზე მეტი ფართობის ან/და წლიური შემოსავლების 10%-ზე მეტის დაკარგვა.
14. პროექტი - ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი.
15. პროექტის ზემოქმედების არეალი - ჩარჩო-დოკუმენტის დანართი N1-ით განსაზღვრული ტერიტორია.
16. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი - პროექტის ზემოქმედების არეალში (გასხვისების ზოლში) მოქცეული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი ან მფლობელი პირი, ასევე, პირი რომელსაც პროექტის განხორციელების შედეგად უწევს პროექტის ზემოქმედების არეალში არსებული ქონების/შემოსავლის დათმობა.
17. საკომპენსაციო ზომები - რიგი ზომებისა, რომლებიც უზრუნველყოფენ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებული ანაზღაურების/დახმარების გაცემას.
18. საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცა - ჩარჩო-დოკუმენტის დანართი N2, რომელიც განსაზღვრავს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთათვის ანაზღაურების/დახმარების გაცემის წესს.
19. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი - პირი, რომელსაც გააჩნია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რომლით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული/სს „საპარტნიორო ფონდის“/სს „საპარტნიორო ფონდის“ წილობრივი მონაწილეობით მოქმედი იურიდიული პირების საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების (სრული და ასევე ნაწილობრივი ზედდება) არსებობის გამო, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაბამის მიწის ნაკვეთზე ვერ ხორციელდება.
20. საფასური - მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულების საფასური, რომლის გადახდითაც ხდება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა.
21. სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულება - მიმწოდებელსა და სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის 2016 წლის 16 მარტს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N50 ხელშეკრულება

22. საჯარო რეესტრი - სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.
23. სისტემური რეგისტრაცია - მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველო კანონის შესაბამისად.
24. სოციალურად მოწყვლადი პირი - შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირი (ყველა ჯგუფი), იძულებით გადაადგილებული პირი, საარსებო შემწეობის მიმღები ოჯახი, საპენსიო ასაკს მიღწეული პირი, მარჩენალდაკარგულის სტატუსის მქონე პირი, ომისა და სამხედრო ძალების ვეტერანი.
25. უძრავი ნივთი - სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.
26. შენობა-ნაგებობა - სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული; აგრეთვე, დროებითი შენობა-ნაგებობა.
27. შემსყიდველი - სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ან მის მიერ განსაზღვრული პირი.
28. შინამეურნეობა - განცალკევებულ საცხოვრებელ ფართობზე მუდმივად მცხოვრები პირი ან პირთა წრე, რომელიც ეწევა ერთობლივ შინასამეურნეო საქმიანობას, რომელიც ითვალისწინებს საცხოვრებელი ადგილის ერთობლივ გამოყენებას, მის მოვლა-პატრონობას და საარსებო საშუალებების მოპოვებას.
29. ჩანაცვლების ღირებულება - საბაზრო ღირებულება დანახარჯების მიხედვით, ცვეთის გაუთვალისწინებლად.
30. ჩარჩო - დოკუმენტი - ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების განხორციელების პოლიტიკის სახელმძღვანელო ჩარჩო დოკუმენტი.

შემოკლებების განმარტებები

1. შპს - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება.
2. სსიპ - საჯარო სამართლის იურიდიული პირი.

1. შესავალი

სახელმწიფოს სტრატეგიულ მიზანს წარმოადგენს ანაკლიაში ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობისა და განვითარების ხელშეწყობა.

ჩარჩო-დოკუმენტის მიზანია განსახლების საკითხებთან დაკავშირებული სამოქმედო გეგმის განსაზღვრა პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე კერძო საკუთრებასა და მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების შესყიდვის, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების სასარგებლოდ საკომპენსაციო ზომების მიღებისა და განსახლების შესახებ.

ჩარჩო-დოკუმენტი მოიცავს ინფორმაციას განსახლების განხორციელების შესახებ და დეტალურად აღწერს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული უძრავი ნივთების შესყიდვის, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის ანაზღაურების გაცემის/დახმარების გაწევისა და განსახლების პროცედურებს, რომელსაც ახორციელებს მიმწოდებელი შემსყიდველთან გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე.

2. პროექტის მოკლე აღწერა

პროექტი არის მნიშვნელოვანი ინვესტიცია საქართველოში ახალი ინფრასტრუქტურის განვითარებისთვის. ნავსადგური, რომელიც აშენდება, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტში, ანაკლიაში უზრუნველყოფს საქართველოში სატრანზიტო მიმოსვლის გაუმჯობესებას შემდეგი მიმართულებებით:

- (i) აღმოსავლეთით - კასპიის ზღვის აუზში, აზერბაიჯანის რესპუბლიკასა და ირანის ისლამურ რესპუბლიკაზე;
- (ii) სამხრეთ-აღმოსავლეთით - სომხეთის რესპუბლიკაზე;
- (iii) სამხრეთით - ხმელთაშუა ზღვასა და თურქეთის რესპუბლიკაზე;
- (iv) დასავლეთით - ევროპის მიმართულებით.

3. პროექტის ზემოქმედების მოკლე აღწერა

ანაზღაურებას ექვემდებარება პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ:

- ა) მიწის ნაკვეთებზე;
- ბ) შენობა-ნაგებობებზე;
- გ) ხე/ნარგავებზე.

დ) მოსავალზე;

ე) ბიზნესზე/დასაქმებაზე.

4. უძრავი ნივთების აღწერა

პროექტის ზემოქმედების არეალში განხორციელდება ყველა უძრავი ნივთის აღწერა. მიწის ნაკვეთების, შენობა-ნაგებობების და ხე/ნარგავების აღწერის მიზანია კონკრეტული ქონების მესაკუთრეების/მფლობელების დადგენა, პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ქონების აღრიცხვა, ასევე პოტენციური შემოსავლების განსაზღვრა, რაზეც შესაძლოა გავლენა იქონიოს პროექტის განხორციელებამ.

5. უძრავი ნივთების შეფასება

პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ქონების ღირებულება განისაზღვრება შემდეგი მიდგომით:

- მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულება;
- შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების ღირებულება;
- ხეების/ნარგავების ჩანაცვლების ღირებულება.

6. მიმწოდებლის მიერ ანგარიშის გადაცემა შემსყიდველისთვის

მიმწოდებელი სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულების შესაბამისად შემსყიდველს გაუგზავნის ყოველთვიურ ანგარიშს, რომელიც წარმოადგენს გასულ თვეში მიმწოდებლის განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში მიღწეული შედეგების შეჯამებას.

7. უძრავი ნივთებთან დაკავშირებით განსახლების პროცედურა და წესი

7.1. მიწის ნაკვეთები

გამოსყიდვას ექვემდებარება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექცევიან პროექტის ზემოქმედების არეალში, ასევე არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთები.¹ თუ პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრე(ები) წერილობით უარს განაცხადებენ გამოსყიდვაზე, შემსყიდველი მიმართავს შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პროცედურებს ამ ქონების ექსპროპრიაციის განხორციელების მიზნით.

¹ მიმწოდებელი პასუხისმგებელია არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთების გამოვლენაზე და მათ შესახებ შემსყიდველისათვის ინფორმაციის წარდგენაზე.

გამოსყიდვა განხორციელდება მესაკუთრის სურვილის შემთხვევაში. თავდაპირველად უძრავი ნივთის გამოსყიდვასა და ანაზღაურების გაცემამდე საჭიროა, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირს უძრავი ნივთი რეგისტრირებული ჰქონდეს საჯარო რეესტრში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ მიზნით, სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულების შესაბამისად, ხორციელდება მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცესის ხელშეწყობა (უძრავი ნივთების რეგისტრაციის საფასურს სრულად დაფარავს შემსყიდველი). მიმწოდებელმა უნდა გადაამოწმოს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემები საჯარო რეესტრში პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის უფლებრივი სტატუსის დადგენის მიზნით.

ამასთან, იმპლემენტატორ ორგანიზაციას, შეუძლია, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების სანაცვლოდ შესთავაზოს სხვა უძრავი ნივთები იმ შემთხვევაში, თუ ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი უარს განაცხადებს საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებულ ანაზღაურებაზე და ამავდროულად შესაძლებელი იქნება ასეთი სანაცვლო ღირებულების სხვა უძრავი ნივთების მოძიება.

ამასთან, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებთან შეთანხმების საფუძველზე, შემსყიდველი უფლებამოსილია, გამოისყიდოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. ამ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების გამოსყიდვის საფუძველს წარმოადგენს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და საჯარო რეესტრის მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მიწის ნაკვეთების შესყიდვის პროცედურა მოიცავს შემდეგ ეტაპებს:

1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა გადამოწმება.
 - ა) საჯარო რეესტრის მონაცემების შესწორება და განახლება.
 - ბ) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ადგილმდებარეობის დადგენა.
2. მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულების დადგენა.
3. გამოსყიდვის შეთავაზებების მომზადება და დარიგება.
4. მოლაპარაკებები მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვაზე.
5. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვისთვის საჭირო იურიდიული დოკუმენტაციის მომზადება.
6. შემსყიდველის სახელით მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა და საფასურის გადახდა.

7. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციისათვის საჭირო ინფორმაციის, მათ შორის კომპენსაციის თაობაზე, მიწოდება შემსყიდველისათვის.
8. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დარეგისტრირება უძრავი ნივთის გამოსყიდვის/ექსპროპრიაციის საფუძველზე.
9. ყოფილი მესაკუთრის გაფრთხილება დაკავებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის გათავისუფლების შესახებ.

მიწის ნაკვეთის ფლობის/სარგებლობის ფაქტი დადასტურებულად ჩაითვლება, თუ შესაბამისი პირი წარმოადგენს ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება მის მიერ შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი. შენობა-ნაგებობის შესაბამისი პირის მიერ ფლობის ფაქტი დადასტურებულად ჩაითვლება ამ ქვეთავში დადგენილი წესის მიხედვით.

მიმწოდებელი პასუხისმგებელია შეაფასოს თითოეული შემთხვევა და იმოქმედოს ჩარჩოდოკუმენტის შესაბამისად, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ცალკეული შემთხვევა საჭიროებს არასტანდარტულ გადაწყვეტილებას, გამოსყიდვის/ანაზღაურების გაცემის პროცესის მიმდინარეობისას, პერიოდულად გაუგზავნოს შემსყიდველს ამგვარი შემთხვევის აღწერა და რეკომენდაცია სირთულეების გადაჭრის შესაძლო ზომების თაობაზე.

7.1.1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა გადამოწმება

პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სტატუსის დადგენის მიზნით, მიმწოდებელი საჯარო რეესტრიდან გამოითხოვს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო რუკებს და განახლებულ ამონაწერებს. ასევე, მიმწოდებელი მოიძიებს ინფორმაციას დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების რაოდენობაზე. შესაბამისად, მიმწოდებელი განახორციელებს შემდეგ ქმედებებს:

ა) საჯარო რეესტრის მონაცემების განახლება და ცვლილების განხორციელება

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა უნდა წარმოადგინონ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და ფიზიკური პირის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტები (პირადობის მოწმობები, პასპორტი, ბინადრობის ნებართვა), რათა მიმწოდებელმა შეძლოს საჯარო რეესტრში შესაბამის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტის გადამოწმება, გამოავლინოს ნებისმიერი სხვაობა საჯარო რეესტრის მონაცემებსა და განსახლების სამოქმედო გეგმისთვის ჩატარებული აღწერის შედეგებს შორის.

მიმწოდებელმა უნდა გაუწიოს კონსულტაცია მფლობელს, როგორ დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში და სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში ხელი შეუწყოს მიწის ნაკვეთებზე უფლების რეგისტრაციას. რეგისტრაციის საფასური ანაზღაურდება შემსყიდველის მიერ.

მიმწოდებელი მოამზადებს ამ მონაცემებზე მორგებულ მონაცემთა ბაზას გეოინფორმაციული სისტემის გამოყენებით, სადაც ინფორმაცია და მიღებული დოკუმენტები ერთად იქნება შეყვანილი, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია შემდგომი ანალიზისთვის. შეგროვებული ინფორმაციის საფუძველზე, მიმწოდებელი გამოყოფს მიწის ნაკვეთების სიას.

მიმწოდებელი მოამზადებს საჭირო დოკუმენტებს, მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის განაცხადს და პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს. შემდეგ მიმწოდებელი მოიწვევს პირებს, რათა მათ პირადად მოაწერონ ხელი რეგისტრაციის განაცხადსა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს.

ვინაიდან, შესაძლებელია, რომ პროექტი გამოცხადდეს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტად, საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელია განხორციელდეს საჯარო რეესტრისათვის მიმართვა პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციისთვის.

ბ) მიწის მესაკუთრეთა ადგილმდებარეობის დადგენა

იმ შემთხვევებში, როდესაც არ მოიპოვება პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკონტაქტო ინფორმაცია, რაც აფერხებს მიწის გამოსყიდვის პროცესს, მიმწოდებელი ითანამშრომლებს საჯარო რეესტრთან და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროსთან, რათა მაქსიმალურად მოიძიოს ინფორმაცია აღნიშნული მიწის მესაკუთრეთა ადგილმდებარეობის შესახებ. მიმწოდებელი ახორციელებს ყველა გონივრულ ძალისხმევას იმ მესაკუთრეთა მოძიებისათვის, რომელთა მხოლოდ სახელებია ცნობილი სხვა დამატებითი პირადი ინფორმაციის გარეშე.

მიმწოდებელი ვალდებულია გაუწიოს იურიდიული კონსულტაცია ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს და მას არ ეკისრება ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციისა ან საკუთრების აღიარებისათვის საჭირო დოკუმენტების მოძიების ვალდებულება. მიმწოდებლის პასუხისმგებლობას წარმოადგენს იურიდიული კონსულტაციების ხარისხი.

7.1.2. მიწის ნაკვეთის ღირებულების შეფასება

მიმწოდებელი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისთვის გამოსყიდვის საფასურის შეთავაზებებს გააკეთებს შეფასებით დადგენილი ზემოქმედების არეალში მყოფი უძრავი ნივთის ღირებულების შესაბამისად.

7.1.3. საფასურის შეთავაზებების მომზადება და დარიგება

უძრავი ნივთის საფასურის შეთავაზებები მომზადდება მას შემდეგ, რაც დასრულდება საფასურის გაანგარიშება. შეთავაზებები და სხვა თანხმობები დოკუმენტები მომზადდება მონაცემთა ბაზის პროგრამის მეშვეობით.

თითოეული შეთავაზების პაკეტი შეიცავს შემდეგ დოკუმენტებს:

1. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი;
2. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილის მიღება-ჩაბარების აქტი;
3. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილზე თანხმობის აქტი;
4. საფასურის გაანგარიშების ოქმი;
5. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილზე უარის აქტი (იმ შემთხვევაში, თუ მოლაპარაკება უარყოფითი შედეგით დასრულდა).

მიმწოდებელი გამოსყიდვის შეთავაზების პაკეტს დაურიგებს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ინდივიდუალურად. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეძლევა შეთავაზების აქტის დარიგებიდან 3 კალენდარული დღე შეთავაზებაზე წერილობითი თანხმობის ან უარის დასაფიქსირებლად. თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არ დააფიქსირებს მის წერილობით თანხმობას ან უარს ამ ვადაში, მას განმეორებით წერილობით მიეცემა დამატებით 3 კალენდარული დღე შეთავაზებაზე წერილობითი თანხმობის ან უარის დასაფიქსირებლად. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლა მიიჩნევა მესაკუთრის უარად გამოსყიდვაზე.

7.1.4. მოლაპარაკებები

მოლაპარაკებები შესაძლოა დასრულდეს დადებითად ან უარყოფითად. მიმწოდებლის წარმომადგენლებისგან შექმნილი ჯგუფი ჩაატარებს მოლაპარაკებებს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან. დრო, თარიღი და შეხვედრის ადგილი წინასწარ იქნება შეთანხმებული მესაკუთრეებთან. თითოეული მოლაპარაკება, შესაბამისი პირის თანხმობით ჩაიწერება აუდიო-ვიდეო საშუალებებით.

7.1.5. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა (დადებითი)

როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თანახმაა საფასურის მიღებაზე, იგი ხელს აწერს მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულებას, რის საფუძველზეც მიმწოდებელს ეძლევა საშუალება, გამოისყიდოს მიწის ნაკვეთი შემსყიდველის სახელით. მიმწოდებელმა ასევე უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ხელმოწერა გამოსყიდვის შეთავაზების წერილის მიღება-ჩაბარების და გამოსყიდვის შეთავაზების წერილზე თანხმობის აქტებზე, სადაც დეტალურად იქნება აღწერილი ანაზღაურება და ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთი.

7.1.5.1. საჭირო იურიდიული საბუთების მომზადება

მას შემდეგ, რაც დადებითი მოლაპარაკების შედეგად საფასურის ოდენობაზე შეთანხმება იქნება მიღწეული, საჭიროა შესაბამისი დოკუმენტაციის მომზადება.

ეს მოიცავს საჯარო რეესტრში ამონაწერის მომზადებას ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ყველა მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა დაყოფა საჭიროა.

7.1.5.2. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა და ანაზღაურების გაცემა

გამოსყიდვისთვის საჭირო ყველა იურიდიული დოკუმენტის მომზადების შემდეგ, მიმწოდებელი დაუკავშირდება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს, რათა შეუთანხმდეს დროსა და ადგილზე მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულების დადებისთვის. მანამდე, შემსყიდველი უზრუნველყოფს მესაკუთრეებისთვის შესაბამისი საბანკო ანგარიშის გახსნას იმგვარად, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ წარმოეშვას საბანკო ანგარიშის გახსნის ხარჯი.

ხელშეკრულება გაფორმებულად ჩაითვლება, როდესაც შემსყიდველი და მესაკუთრე ხელს მოაწერენ გამოსყიდვის შესაბამის ხელშეკრულებას და განხორციელდება მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

შემსყიდველი გასცემს მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ანაზღაურების თანხებს, მიმწოდებლის მიერ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა სიაზე დაყრდნობით, რომლებმაც ხელი მოაწერეს შესაბამის ხელშეკრულებას.

7.1.5.3. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის პროცესის ბოლო ფაზა არის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მას შემდეგ, რაც დასრულდება სარეგისტრაციო პროცესი საჯარო რეესტრში, მიმწოდებელი ამონაწერსა და საკადასტრო რუკას გაუგზავნის შემსყიდველს, რითიც დასრულდება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მესაკუთრისგან სახელმწიფოსათვის საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესი.

7.1.5.4. დაკავებული ქონების გათავისუფლება

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის მიერ მიწის ნაკვეთის განთავისუფლების ვადაა გამოსყიდვის საფასურის მიღებიდან არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა.

7.1.6. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაცია (უარყოფითი)

იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე არ არის თანახმა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვაზე, შემსყიდველს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, უფლება აქვს განახორციელოს მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაცია. მიმწოდებელმა უნდა მოიპოვოს მესაკუთრის მიერ ხელმოწერილი ანაზღაურებაზე/დახმარებაზე უარის თქმის ფორმა, რომელშიც დეტალურად იქნება აღწერილი ქონება და მოყვანილი იქნება ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესახებ. მიმწოდებელი ასევე აუხსნის მესაკუთრეს გამოსყიდვაზე უარის თქმის შედეგებს და ექსპროპრიაციისთვის საჭირო პროცედურებს. თუ მესაკუთრე ხელს არ მოაწერს გამოსყიდვაზე უარის თქმის ფორმას (ასევე ისეთ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრესთან ვერ ხერხდება დაკავშირება სხვადასხვა ობიექტური მიზეზების გამო), ამ შემთხვევაში მიმწოდებელი შესაბამის მისამართზე გამოსყიდვის შეთავაზებას ორჯერ გაუგზავნის საფოსტო მომსახურების (დაზღვეული წერილის) მეშვეობით.

როდესაც შემსყიდველი, მიმწოდებელის მიერ მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე, დაადგენს ქონების ექსპროპრიაციის საჭიროებას, როგორც მოლაპარაკებების უარყოფითი შედეგის გამო საბოლოო გამოსავალს, შემსყიდველმა კანონმდებლობით დადგენილი წესით უნდა მოიპოვოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანება აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის უძრავი ქონების ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების შესახებ.

7.2. შენობა-ნაგებობები

განსახლების პროცესში შენობა-ნაგებობებისთვის ანაზღაურება საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებულია პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყველა პირისთვის.

თავდაპირველად დგინდება შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე ან მფლობელი, რომელიც უფლებამოსილია მიიღოს ანაზღაურება. შენობა-ნაგებობის შესაბამისი პირის მიერ ფლობის ფაქტი დადასტურებულად ჩაითვლება ჩარჩო-დოკუმენტის 7.1. ქვეთავში დადგენილი წესის მიხედვით.

უფლებამოსილ პირს წარედგინება შეთავაზება ანაზღაურების ოდენობაზე საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცის მიხედვით. შენობა-ნაგებობები ექვემდებარება ფულად ანაზღაურებას ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, უფლებამოსილ პირს საკუთრებაში გადაეცემა შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალა შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ,

არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მასალის გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მისაღებ მასალას, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას. ამასთან, შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით დამატებითი ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარდება და პირობა - მიწის ნაკვეთიდან დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალის გატანა განსაზღვრულ ვადაში - აისახება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შემთხვევაში - მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში, ხოლო მფლობელის შემთხვევაში - ანაზღაურების შეთავაზებაზე თანხმობის აქტში. შემსყიდველი უზრუნველყოფს მფლობელისთვის შესაბამისი საბანკო ანგარიშის გახსნას იმგვარად, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ წარმოეშვას საბანკო ანგარიშის გახსნის ხარჯი.

7.3. ხეები/ნარგავები

განსახლების პროცესში ხეებისთვის/ნარგავებისთვის ანაზღაურება საკომპენსაციო მატრიცით გათვალისწინებულია პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყველა პირისთვის.

თავდაპირველად დგინდება ხეებზე/ნარგავებზე ანაზღაურების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი, რომელსაც წარედგინება შეთავაზება ანაზღაურების ოდენობაზე. საკომპენსაციო მატრიცის მიხედვით, ხეები/ნარგავები ექვემდებარება ფულად ანაზღაურებას ჩანაცვლების ღირებულებით, ხეების/ნარგავების ტიპის და ხანდაზმულობის საფუძველზე. ასევე, უფლებამოსილ პირს საკუთრებაში გადაეცემა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ხე/ნარგავების მოჭრის შედეგად მიღებული მერქანი შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან ნარჩენი მერქნის გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს მერქანს, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას. ამასთან, ნარჩენი მერქნის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით დამატებითი ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარდება და პირობა - მიწის ნაკვეთიდან ნარჩენი მერქნის გატანა განსაზღვრულ ვადაში - აისახება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შემთხვევაში - მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში, ხოლო მფლობელის შემთხვევაში - ანაზღაურების შეთავაზებაზე თანხმობის აქტში.

8. დაკარგული შემოსავლების ანაზღაურება და დახმარება

8.1. დაკარგული შემოსავლების ანაზღაურება

ა) მოსავალი

მოსავლის დანაკარგისთვის საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით ანაზღაურება გათვალისწინებულია პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისთვის/მფლობელისათვის. ანაზღაურების მიღებაზე უფლებამოსილ პირს წარედგინება შეთავაზების აქტი.

უფლებამოსილ პირს მოსავლის დანაკარგისთვის მიეცემა 2 წლის მოსავლით მიღებული შემოსავლის ღირებულების ფულადი ანაზღაურება. ანაზღაურება მოხდება მიუხედავად იმისა ზემოქმედების დროისთვის მოსავალი აღებული იყო თუ არა. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი დასათესად არ გამოყენებულა (მიწის დასვენების, რაც გულისხმობს ნიადაგის ნაყოფიერების აღდგენის/გაზრდის მიზნით მიწის დაუმუშავებლობას ან მესაკუთრის/მფლობელის ავადმყოფობისა თუ სხვა მიზეზით), მიწის ნაკვეთი მაინც ჩაითვლება მოსავლის მოსაყვანად ვარგისად და პირს მიეცემა ანაზღაურება.

ასევე, უფლებამოსილ პირს საკუთრებაში გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე არსებული მოსავალი შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მოსავლის გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ აიღებს და არ გაიტანს მისაღებ მოსავალს, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ მოსავალი მალფუჭებადი იყო და უფლებამოსილმა პირმა გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა არ უზრუნველყო პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მოსავლის გატანა, ის კარგავს მოსავალზე საკუთრების უფლებას. ამასთან, მოსავლის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით დამატებითი ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარდება და ნასყიდობის პირობა - მიწის ნაკვეთიდან მიღებული მოსავლის გატანა ამავე მუხლით განსაზღვრულ ვადაში - აისახება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შემთხვევაში - მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში, ხოლო მფლობელის შემთხვევაში - ანაზღაურების შეთავაზებაზე თანხმობის აქტში.

ბ) ბიზნესი/დასაქმება

პროექტის ზეგავლენის ქვეშ მყოფ ბიზნესის მესაკუთრეს, ბიზნესზე მუდმივი ზემოქმედების შემთხვევაში მიეცემა - ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა მოგების ოდენობით, ხოლო დროებითი ზემოქმედებისას - ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების მიხედვით წმინდა მოგების ოდენობით დანართი N2-ის შესაბამისად.

ამასთან, წმინდა მოგება დაიანგარიშება უკანასკნელი საგადასახადო წლის საგადასახადო დეკლარაციის მიხედვით, ან წმინდა მოგების არარსებობის შემთხვევაში, გაიცემა საარსებო მინიმუმის საფუძველზე, 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით დანართი N2-ის შესაბამისად.

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ დასაქმებულ პირს მიეცემა ფულადი ანაზღაურება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით დანართი N2-ის შესაბამისად.

8.2. დახმარება

ა) მძაფრი ზემოქმედების დახმარება

მესაკუთრეს/მფლობელს, რომელიც განიცდის მძაფრ ზემოქმედებას, ანაზღაურების სახით მიეცემა ერთჯერადი ფულადი ანაზღაურება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით დანართი N2-ის შესაბამისად.

ბ) ადგილმონაცვლეობის დახმარება

ადგილმონაცვლეობის დახმარება მიეცემა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი საკარმიდამო ნაკვეთის მესაკუთრეს/მფლობელს ფიქსირებული ფულადი ანაზღაურება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით დანართი N2-ის შესაბამისად. ამასთან, მოცემული დახმარება გაიცემა ერთჯერადად იმ შემთხვევაში, თუ: ა) მიწის ნაკვეთს ჰყავს რამოდენიმე მესაკუთრე/მფლობელი (ასეთ დროს დახმარება გაიცემა საერთო საკუთრების/თანამფლობელობის გათვალისწინებით); ბ) პირის საკუთრებაშია/მფლობელობაშია, რამოდენიმე მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ექცევა ზემოქმედების არეალში.

გ) სოციალურად მოწყვლადი პირების დახმარება

პროექტის ზემოქმედების არეალში ექცევა სოციალურად მოწყვლადი პირები. საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცის მიხედვით დახმარებას მიიღებს მესაკუთრე/მფლობელი, რომელიც/რომლის შინამეურნეობის წევრიც წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს. მესაკუთრე/მფლობელს მიეცემა ერთჯერადი დახმარება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით დანართი N2-ის შესაბამისად, იმისდა მიუხედავად: 1. მის საკუთრებაში/მფლობელობაშია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ერთი თუ რამოდენიმე მიწის ნაკვეთი; 2. შინამეურნეობის წევრ პირს ერთდროულად უდგინდება სოციალურად მოწყვლადობის განმსაზღვრელი ერთი თუ ერთდროულად რამოდენიმე სტატუსი; 3. შინამეურნეობის ერთი თუ ერთზე მეტი წევრი წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს.

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა სოციალურად მოწყვლადმა პირმა დახმარების მისაღებად უნდა წარუდგინოს მიმწოდებელს შესაბამისი ცნობა ან/და მოწმობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოდან.

9. გაუთვალისწინებელი შემთხვევების მართვა პროექტის დროს

განსახლების პროცესი მოიცავს კომპლექსური და დიდი მოცულობის სამუშაოების განხორციელებას, რაც წარმოშობს გაუთვალისწინებელი შემთხვევების დადგომის დიდ ალბათობას. შესაბამისად, მიმწოდებელი ვალდებულია შემსყიდველს პირდაპირ შეატყობინოს ნებისმიერი შემთხვევის შესახებ.

იმდენად, რამდენადაც რთულია ყველა პოტენციური პრობლემის და მათი მოგვარების გზების წინასწარ განსაზღვრა, მიმწოდებელი ყველა ღონეს იხმარს, რომ შემსყიდველს შეატყობინოს ამგვარი პრობლემის შესახებ. დამატებით, მიმწოდებელი შეეცდება შესთავაზოს შემსყიდველის პრობლემის მოგვარების გზები თითოეული შემთხვევისთვის და შეათანხმოს ერთობლივი ქმედება შემსყიდველთან ერთად.

10. საგადასახადო ვალდებულებების ასახვა

პროექტის ზემოქმედების მყოფ იმ მესაკუთრეებს/მფლობელებს, რომლებსაც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ამ ჩარჩო-დოკუმენტით გათვალისწინებული ანაზღაურების/დახმარების მიღებით წარმოეშობათ საგადასახადო ვალდებულებები, ანაზღაურება/დახმარება მათ ანგარიშებზე ჩაერიცხებათ შესაბამისი გადასახადის გათვალისწინებით.

11. საჩივრების ადმინისტრირება და მონიტორინგი

შემუშავებული იქნება დავების განხილვის მექანიზმი, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა განსახლებასთან დაკავშირებით საჩივრების დროული მიღება და ადეკვატური რეაგირება მათზე. საჩივრების მიღების შესაბამისი მექანიზმი დაინერგება, როგორც კი დაიწყება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის პროცესი. საჩივრების მექანიზმი აქტიური იქნება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის პერიოდში.

12. მონიტორინგი

იმის უზრუნველსაყოფად, რომ პროექტი ხორციელდება ჩარჩო-დოკუმენტისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის დებულებების მიხედვით, დაწესდება შიდა მონიტორინგის მექანიზმი.

მიმწოდებლის მიერ სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულების შესაბამისად შემსყიდველისთვის გაგზავნილი ყოველთვიურ ანგარიში წარმოადგენს შიდა მონიტორინგის განუყოფელ ნაწილს.

13. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ინფორმირება

განსახლების სამოქმედო გეგმის შემუშავებისა და განხორციელების პროცესში საზოგადოების მონაწილეობის მაქსიმალური გამჭვირვალობის უზრუნველყოფის მიზნით განხორციელდება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა სრული ინფორმირება განსახლების სამოქმედო გეგმის პოლიტიკისა და დებულებების შესახებ. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს შორის ინფორმაციის გავრცელების მიზნით, მიმწოდებელი შესაბამის მუნიციპალიტეტში დაარიგებს საინფორმაციო ბროშურებს და უზრუნველყოფს საჯარო შეხვედრებს.

პროექტის ზემოქმედების არეალი



საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცა

დანაკარგის ტიპი	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის კატეგორია	ანაზღაურება/დახმარება ²
მიწის ნაკვეთი		
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	მესაკუთრე / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, თუ მესაკუთრის სურვილით ხორციელდება პროექტის ზემოქმედების არეალს მიღმა დარჩენილი არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა - ამ მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულება.
	მფლობელი	ერთჯერადი ფიქსირებული თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით - 3 828 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის ერთი წლის ოდენობა) ³ .

² პროექტის ზემოქმედების მყოფ იმ მესაკუთრეებს/მფლობელებს/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებს, რომლებსაც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ამ ჩარჩოდოკუმენტით გათვალისწინებული ანაზღაურების/დახმარების მიღებით წარმოემობათ საგადასახადო ვალდებულებები, ანაზღაურება/დახმარება მათ ანგარიშებზე ჩაერიცხებათ შესაბამისი გადასახადის გათვალისწინებით.

³ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

<p>არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი</p>	<p>მესაკუთრე / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, თუ მესაკუთრის სურვილით ხორციელდება პროექტის ზემოქმედების არეალს მიღმა დარჩენილი არაკონომიკური მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა - ამ მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულება.</p>
	<p>მფლობელი</p>	<p>ერთჯერადი ფიქსირებული თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით - 3 828 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის ერთი წლის ოდენობა).</p>
<p>შენობა-ნაგებობები</p>		
<p>საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები (ღობეები)</p>	<p>მესაკუთრე / მფლობელი (გარდა პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე დევნილთა კომპაქტურად (ორგანიზებულად) განსახლების ობიექტში განსახლებული საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებული პირებისა) / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობების (ღობეების) ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს საკუთრებაში გადაეცემა შენობა-ნაგებობის (ღობეების) დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალა, მისი ჩარჩო-დოკუმენტით დადგენილ ვადაში პროექტის ზემოქმედების არეალიდან გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მისაღებ მასალას, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.</p>
<p>შემოსავალი</p>		
<p>მოსავალი - სასოფლო-სამეურნეო</p>	<p>მესაკუთრე / მფლობელი</p>	<p>2 წლის მოსავლით მიღებული შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება⁴.</p>

⁴ ასეთ კომპენსაციად მიჩნეულ იქნა $0.22 \times 2 = 0.44$ ლარი/კვ.მ. <http://www.geostat.ge>

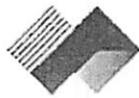
<p>დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე</p>	<p>საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>ამ პუნქტის მიხედვით ანაზღაურება მოხდება მიუხედავად იმისა, ზემოქმედების დროისთვის მოსავალი აღებული იყო თუ არა.</p> <p>იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი დასათესად არ გამოყენებულა (მიწის დასვენების, რაც გულისხმობს, ნიადაგის ნაყოფიერების აღდგენის/გაზრდის მიზნით მიწის დაუმუშავებლობას ან მესაკუთრის/მფლობელის ავადმყოფობისა თუ სხვა მიზეზით), მიწის ნაკვეთი მაინც ჩაითვლება, როგორც მოსავლის მოსაყვანად ვარგისი და გადახდილი იქნება ანაზღაურება.</p> <p>ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს საკუთრებაში გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე არსებული მოსავალი, მისი ჩარჩოდოკუმენტით დადგენილ ვადაში, ხოლო მალფუჭებადი მოსავლის შემთხვევაში - გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან აღებისა და გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს მიწის ნაკვეთზე არსებულ მოსავალს, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.</p>
<p>ხეები/ნარგავები</p>	<p>მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულების შესაბამისად ხეების ტიპის და ხანდაზმულობის საფუძველზე.</p> <p>მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს / მფლობელს, რომელზეც განთავსებულია მსხმოიარე და არამსხმოიარე ხეები, საკუთრებაში გადაეცემა მერქანი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მათი მოჭრისა და ჩარჩოდოკუმენტით დადგენილ ვადაში პროექტის ზემოქმედების არეალიდან გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს მერქანს, ის</p>

		კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.
ბიზნესი/დასაქმება	ბიზნესის მესაკუთრე / დასაქმებული	<p>ბიზნესის მესაკუთრე:</p> <p>(ა) მუდმივი ზემოქმედება - ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა მოგების ოდენობით;</p> <p>(ბ) დროებითი ზემოქმედება - ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების მიხედვით წმინდა მოგების ოდენობით.</p> <p>მოგება დაიანგარიშება უკანასკნელი საგადასახადო წლის საგადასახადო დეკლარაციის მიხედვით, ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, გაიცემა საარსებო მინიმუმის საფუძველზე, 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით.</p> <p>დასაქმებული პირი:</p> <p>ფულადი ანაზღაურება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობით)⁵.</p>
დახმარება		
მმაფრი ზემოქმედება	მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა).
ადგილმონაცვლეობა	საკარმიდამო ნაკვეთის მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების	ერთჯერადი ფიქსირებული ფულადი ანაზღაურება - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა). მოცემული კომპენსაცია

⁵ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

	რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	გაიცემა ერთჯერადად/ერთი ოდენობით იმ შემთხვევაში თუ: ა) საკუთრების უფლების/მფლობელობის ობიექტს ჰყავს რამოდენიმე მესაკუთრე/მფლობელი ბ) პირის საკუთრებაშია/მფლობელობაშია, რამოდენიმე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ექცევა პროექტის ზემოქმედების არეალში.
სოციალურად მოწყვლადი პირების დახმარება	მესაკუთრე მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი, რომელიც/რომლის შინამეურნეობის წევრიც წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს	<p>პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მესაკუთრეს/მფლობელს მიეცემა ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა) იმისდა მიუხედავად:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. მის საკუთრებაშია / მფლობელობაშია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ერთი თუ რამოდენიმე მიწის ნაკვეთი; 2. შინამეურნეობის წევრ პირს ერთდროულად უდგინდება სოციალურად მოწყვლადობის განმსაზღვრელი ერთი თუ ერთდროულად რამოდენიმე სტატუსი; 3. შინამეურნეობის ერთი თუ ერთზე მეტი წევრი წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო



სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების
სამოქმედო გეგმა



გეოგრაფიკი

გის & ლზ საქონესულგახიო სენგჰი

ბულაჩაურის ქ. №10
0160 თბილისი, საქართველო
ტელ.: +995 322 382542
ფაქსი: +995 322 381948
ელ.ფოსტა: office@geographic.ge
www.geographic.ge

თბილისი 2017

სარჩევი

ტერმინების განმარტება.....	1
წინასიტყვაობა.....	5
1. შესავალი.....	8
1.1. ზოგადი დებულებები.....	8
1.2. პროექტის აღწერა.....	8
1.3. პროექტის ზემოქმედება	9
1.4. განსახლების სამოქმედო გეგმის შემუშავების მიზნები.....	9
2. პროექტის ზემოქმედების არეალის სოციო-ეკონომიკური ფონი	11
2.1. დემოგრაფია	11
2.2. განათლება	11
2.3. ეკონომიკური აქტივობა	12
2.4. შემოსავლები და ხარჯები	12
2.5. შინამეურნეობების ქონება	13
2.6. სიღარიბის აღქმა	14
2.7. პროექტის მიმართ დამოკიდებულება	15
3. საკანონმდებლო ჩარჩო.....	15
3.1. საქართველოს კანონმდებლობა	15
3.2. საქართველოს კანონმდებლობასა და საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების სახელმძღვანელო მოთხოვნების შედარება	16
3.2.1. საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების განსახლების პოლიტიკა.....	16
3.2.2. შედარება.....	17
4. უძრავი ნივთების შეძენისა და განსახლების პოლიტიკა და პროცედურები.....	19
4.1. პოლიტიკის ჩარჩოები.....	19
4.2. უძრავი ნივთების შეძენისა და განსახლების პროცედურები.....	20
4.3. არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთები	21
4.4. საკომპენსაციო ზომები	21
5. ინსტიტუციონალური პასუხისმგებლობა.....	28
6. საჩივრებისა და დავების გადაჭრის მექანიზმი	32
7. თანამონაწილეობისა და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის მოთხოვნები.....	35
7.1. პროექტით დაინტერესებული პირები.....	35
7.2. ინფორმირებულობა და მონაწილეობა	35
7.2.1. კონსულტაციებისა და მონაწილეობის გეგმა.....	35
7.2.2. ინფორმაციის გავრცელება.....	36
8. განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელება	36
8.1. საერთო მიმოხილვა.....	36
8.2. განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელება	37
9. მონიტორინგი და ანგარიშგება.....	40

9.1. შიდა მონიტორინგი	40
9.2. გარე მონიტორინგი	41
9.3. განხორციელების შემდგომი ანგარიში	41
10. პროექტის ზემოქმედების მასშტაბები.....	42
10.1. ზემოქმედების შეფასება: მიდგომები და მეთოდები.....	42
10.2. პროექტის ზემოქმედება	43
10.2.1. ზემოქმედება მიწაზე.....	43
10.2.2. ზემოქმედება ხეხილზე.....	45
10.2.3. ზემოქმედება შენობა-ნაგებობებზე.....	46
10.2.4. ზემოქმედება შემოსავლებზე.....	48
11. ბიუჯეტი.....	51
11.1. საკომპენსაციო ტარიფები	51
11.2. კრებსითი საბიუჯეტო მოთხოვნები	51
11.2.1. გსგ-ს ხარჯები.....	51
11.2.2. გსგ-ს იმპლემენტაციისა და გარე მონიტორინგის ხარჯები.....	54
დანართები.....	56
დანართი 1	57
დანართი 2	69
დანართი 3	78
დანართი 4	86

ტერმინების განმარტება

1. ადგილმონაცვლეობის დახმარება - ტრანსპორტირებისა და დროებითი საცხოვრებლის ხარჯების ასანაზღაურებლად საკომპენსაციო მატრიცით განსაზღვრული ფიქსირებული ანაზღაურება.
2. ანაზღაურება - ანაზღაურება, რომელიც გაიცემა საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცის შესაბამისად მესაკუთრეზე მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვისას, ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირზე შენობა-ნაგებობების (ლობეების), ხეების/ნარგავების, შემოსავლისათვის.
3. არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთი - მიწის ნაკვეთი, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად იყოფა და არეალის გარეთ რჩება ნაკვეთის მთლიანი ფართის 20% ან 20%-ზე ნაკლები ფართობი. ასევე, ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად არ გააჩნია მისასვლელი გზა ან/და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე ჩაითვლება გამოუსადეგარად.
4. არანებაყოფლობითი განსახლება - განსახლება, როდესაც პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს არ აქვთ უარის თქმის უფლება მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვაზე/ექსპროპრიაციაზე.
5. ბიზნესზე მუდმივი ზემოქმედება - პროექტის ზემოქმედების არეალში ბიზნესის წარმოების შესაძლებლობის მუდმივი დაკარგვა.
6. ბიზნესზე დროებითი ზემოქმედება - პროექტის ზემოქმედების არეალში ბიზნესის წარმოების შესაძლებლობის დროებითი დაკარგვა.
7. განსახლება - პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული უძრავი ნივთების დათმობა გამოსყიდვა/ექსპროპრიაციის მეშვეობით და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ადგილმონაცვლეობა.
8. განსახლების ეფექტი - პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთების დათმობის გამო ადგილმონაცვლეობა ან საცხოვრებლის დაკარგვა, ასევე, ქონებაზე ხელმისაწვდომობის დაკარგვა, რომელიც თავის მხრივ იწვევს ქონების/შემოსავლების ან სხვა საარსებო წყაროების დაკარგვას.
9. განსახლების სამოქმედო გეგმა - ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმა.
10. დახმარება - სოციალურად მოწყვლადი პირებისათვის, მძაფრი ზემოქმედებისა და ადგილმონაცვლეობის ხარჯების დაფარვის მიზნით საკომპენსაციო მატრიცით განსაზღვრული ერთჯერადი ანაზღაურება.
11. დემარკაციის აქტი - დოკუმენტი, რომელიც სათანადო აზომვით ნახაზთან ერთად საფუძველად უდევს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის მიწის ნაკვეთიდან პროექტის მიზნებისთვის საჭირო ტერიტორიის გამოყოფას.

12. დროებითი შენობა-ნაგებობა - ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.
13. ექსპროპრიაცია - საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და “აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით.
14. ინვესტორი - შპს „ანაკლიის განვითარების კონსორციუმი“ ან მისი ნებისმიერი უფლებამონაცვლე.
15. იმპლემენტატორი ორგანიზაცია - სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ან მის მიერ განსაზღვრული პირი.
16. კონსულტანტი - შპს „დისტანციური ზონდირებისა და გეოინფორმაციული სისტემების საკონსულტაციო ცენტრი გეოგრაფიკი“, რომელიც იმპლემენტატორ ორგანიზაციასთან 2016 წლის 16 მარტს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N50 ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებს გსგ-ით გათვალისწინებულ რიგ ღონისძიებებს.
17. კომპენსაცია - დახმარება ან/და ანაზღაურება.
18. მესაკუთრე - პირი, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული აქვს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე.
19. მოკვეთის თარიღი - პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირების საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებულ ზომებზე უფლებამოსილების განმსაზღვრელი (შემზღვეველი) თარიღი (2016 წლის 20 ნოემბერი).
20. მფლობელი - პირი, რომელიც ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ნივთით, მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გარეშე (გარდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირისა), მათ შორის, პირი, რომელსაც არ მიუმართავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავი ნივთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ამავე კანონით გათვალისწინებული საკუთრების აღიარების წინაპირობების არსებობისას, ან მიმართა და უარი ეთქვა შესაბამის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.
21. მძაფრი ზემოქმედება - პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 10%-ზე მეტი ფართობის ან/და წლიური შემოსავლების 10%-ზე მეტის დაკარგვა.
22. პროექტი - ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი.
23. პროექტის ზემოქმედების არეალი - გსგ-ის ნახაზი N1-ით განსაზღვრული ტერიტორია.
24. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი - პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის

მოთხოვნის მფლობელი პირი ან მფლობელი პირი, ასევე, პირი რომელსაც პროექტის განხორციელების შედეგად უწევს პროექტის ზემოქმედების არეალში არსებული შემოსავლის დათმობა.

25. რეაბილიტაცია – საარსებო წყაროების, საცხოვრებელი პირობების და სოციალური გარემოს აღდგენაზე მიმართული ღონისძიებები.
26. საკომპენსაციო ზომები - რიგი ზომებისა, რომლებიც უზრუნველყოფენ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებული ანაზღაურების/დახმარების გაცემას.
27. საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცა - გსგ-ის 4.1. ცხრილში მოცემული მატრიცა, რომელიც განსაზღვრავს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთათვის ანაზღაურების/დახმარების გაცემის წესს.
28. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი - პირი, რომელსაც გააჩნია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რომლით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული/სს „საპარტნიორო ფონდის“/სს „საპარტნიორო ფონდის“ წილობრივი მონაწილეობით მოქმედი იურიდიული პირების საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების (სრული და ასევე ნაწილობრივი ზედდება) არსებობის გამო, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაბამის მიწის ნაკვეთზე ვერ ხორციელდება.
29. სამუშაო ჯგუფი - კონსულტანტის მიერ შექმნილი მიწის ნაკვეთების შეძენისა და განსახლების იმპლემენტაციის ჯგუფი.
30. საფასური - მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულების საფასური, რომლის გადახდითაც ხდება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა.
31. საჯარო რეესტრი - სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.
32. სისტემური რეგისტრაცია - მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველო კანონის შესაბამისად.
33. სოციალურად მოწყვლადი პირი - შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირი (ყველა ჯგუფი), იძულებით გადაადგილებული პირი, საარსებო შემწეობის მიმღები ოჯახი, საპენსიო ასაკს მიღწეული პირი, მარჩენალდაკარგულის სტატუსის მქონე პირი, ომისა და სამხედრო ძალების ვეტერანი.
34. უპრავი ნივთი - სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

35. ქონება - ყველა ნივთი, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექმნაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.
36. შენობა-ნაგებობა - სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული; აგრეთვე, დროებითი შენობა-ნაგებობა.
37. შემოსავალი - მოსავალი, ასევე, ბიზნესიდან/დასაქმებიდან მიღებული სარგებელი.
38. შინამეურნეობა - განცალკევებულ საცხოვრებელ ფართობზე მუდმივად მცხოვრები პირი ან პირთა წრე, რომელიც ეწევა ერთობლივ შინასამეურნეო საქმიანობას, რომელიც ითვალისწინებს საცხოვრებელი ადგილის ერთობლივ გამოყენებას, მის მოვლა-პატრონობას და საარსებო საშუალებების მოპოვებას.
39. ჩანაცვლების ღირებულება - საბაზრო ღირებულება დანახარჯების მიხედვით, ცვეთის გაუთვალისწინებლად.

შემოკლებები

ADC - შპს „ანაკლიის განვითარების კონსორციუმი“

AH - შინამეურნეობა

GIS - გეოსაინფორმაციო სისტემა

გსგ - განსახლების სამოქმედო გეგმა

იხ. - იხილეთ

სსიპ - საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

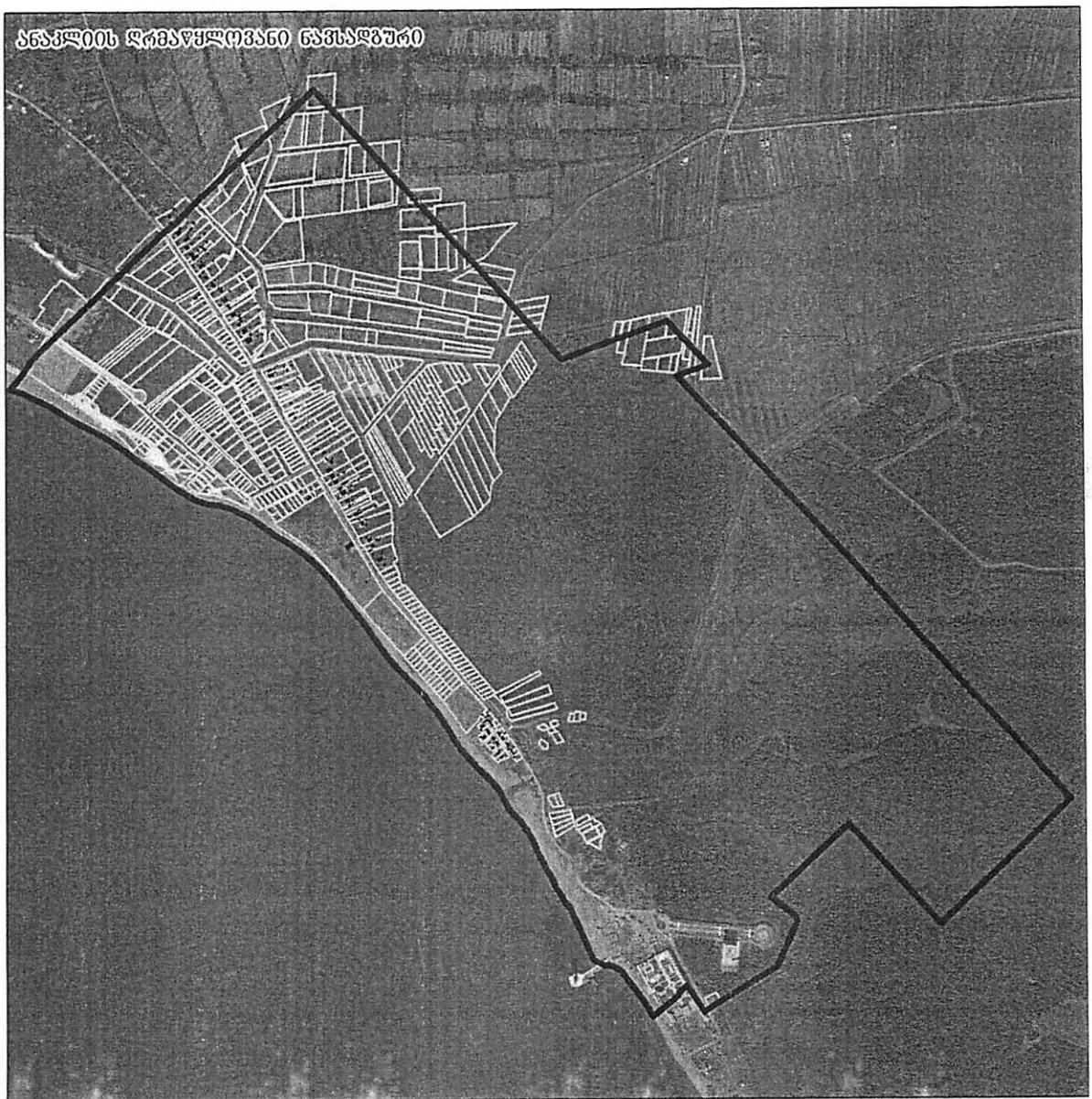
შპს - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

კვ.მ.- კვადრატული მეტრი

ჰა - ჰექტარი

წინასიტყვაობა

საქართველოს მთავრობასა და ინვესტორს შორის 2016 წლის 03 ოქტომბერს გაფორმდა საინვესტიციო ხელშეკრულება ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობისა, ოპერირებისა და გადაცემის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრა სახელმწიფოს ვალდებულება ინვესტორს ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის მიზნით აღნაგობის უფლებით გადასცეს 340 ჰა მიწის ნაკვეთი.



ნახაზი N1. პროექტის ზემოქმედების არეალი

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით იგეგმება ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების განსახლება. გსგ ემსახურება პროექტის განსახორციელებლად ინვესტორისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთის გადაცემისთვის საჭირო ღონისძიებების დაგეგმვასა და განხორციელებას.

გსგ მომზადებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის და საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების (IFC Performance Standart 5 (PS5)/EBRD Performance Requirement (PR5)) სახელმძღვანელო მოთხოვნების შესაბამისად.

მასში განხილულია განსახლების ეფექტი, საკომპენსაციო პოლიტიკა, მათ შორის, საკომპენსაციო ზომები, გსგ-ის განხორციელების სტრატეგიები. აგრეთვე, დადგენილია გსგ-ის განხორციელების ვადა, რაც საშუალებას იძლევა, სათანადო ყურადღება მიექცეს პროექტის შესაძლო ზემოქმედებას მოსახლეობაზე და მაქსიმალურად შეუმსუბუქოს მათ განსახლებით გამოწვეული უარყოფითი ეფექტი. გსგ-ში წარმოდგენილია განსახლების ეფექტის შემამსუბუქებელი ზომები და მათი განხორციელების მექანიზმები.

წინამდებარე დოკუმენტის მომზადების პროცესში კონსულტანტის მიერ მომზადებული პროექტის ზემოქმედების არეალის მოხაზულობა შეჯერებულ იქნა საკადასტრო რუკებთან, რათა შეფასებულიყო მიწის ნაკვეთებზე ზემოქმედების დონე. საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების მოთხოვნების შესაბამისად განხორციელდა პროექტის ზემოქმედების არეალში არსებული ქონების/შემოსავლის აღწერა და მათი საკომპენსაციო ღირებულებების შეფასება.

პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული კერძო პირთა საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა დაკავებულია ერთწლიანი და მრავალწლიანი სასოფლო-სამეურნეო კულტურებით, განთავსებულია საცხოვრებელი სახლები, საყოფაცხოვრებო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და სხვადასხვა ზომის კომერციული დანიშნულების ობიექტები. მიწის ნაკვეთები განიცდის პროექტის განხორციელების შედეგად გამოწვეულ მუდმივ ზემოქმედებას.

საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცაში მოცემულია შესაბამისი საკომპენსაციო ზომები პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისთვის.

მოკვეთის თარიღად განისაზღვრა სავლეთ კვლევით-აზომვითი სამუშაოების დასრულების თარიღი – 20 ნოემბერი 2016 წელი.

გსგ-ის მთლიანი ხარჯთაღრიცხვა შეადგენს 96 000 000 ლარს.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში თვალსაჩინოებისთვის წარმოდგენილია პროექტის სხვადასხვა ზემოქმედებათა კრების

N	ზეგავლენა	ერთეული	შინამეურნეობა	რაოდენობა
1	შესასყიდი მიწის ნაკვეთები	რაოდენობა	318	505
2	შესასყიდი მიწის ნაკვეთების ფართობი	კვ.მ	318	1043758
3	მოსავალი ზემოქმედების ქვეშ	კვ.მ	125	485833

4	ხეები ზემოქმედების ქვეშ	რაოდენობა	71	15529
5	საცხოვრებელი ნაგებობები	რაოდენობა	40	50
6	კომერციული ნაგებობები/მაღაზიები	რაოდენობა	1	1
7	დამატებითი სათავსოები	რაოდენობა	46	255
8	კედლები/მესრები	კვ.მ	99	22930,5
9	მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობა	რაოდენობა	324	324
10	მოწყვლადი შინამეურნეობა	რაოდენობა	177	184
11	რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები	რაოდენობა	163	202
12	არამართლზომიერად გამოყენებული ნაკვეთები	რაოდენობა	14	17
13	იძულებით გადაადგილებული სტატუსის მქონე	რაოდენობა	14	14
14	ადგილმონაცვლევობას დაქვემდებარებული შინამეურნეობა	რაოდენობა	55	55
15	სულ ზემოქმედების ქვეშ მყოფი AH-პირები	რაოდენობა	332	332

1. შესავალი

1.1. ზოგადი დებულებები

წარმოდგენილი გსგ საშუალებას იძლევა, რომ მას შემდეგ, რაც გაწეული იქნება ყველანაირი ძალისხმევა განსახლების ეფექტის შერბილების მიზნით, ის პირები, რომლებსაც გარდაუვალად მოუწევთ ქონების და შემოსავლების დათმობა პროექტის განხორციელების შედეგად, მიიღებენ სამართლიან კომპენსაციას იმ მიზნით, რომ მათ შეძლონ იმ საცხოვრებელი პირობების ტოლფასი ან უკეთესი დონის შენარჩუნება, რაც მათ გააჩნდათ პროექტის განხორციელების დაწყებამდე.

გსგ ემყარება შემდეგ მონაცემებს:

- საველე აზომვებს, რომლებიც შეთანხმებულია ტექნიკური პროექტირების კონსულტანტთან და მის მონაცემებთან;
- საკადასტრო მონაცემებს;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების/შინამეურნეობების აღწერას და პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთებისა და სხვა ქონების ინვენტარიზაციას;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობების სოციო-ეკონომიკურ კვლევას;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ქონების და შემოსავლების შეფასებას;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან კონსულტაციებსა და საჯარო შეხვედრებს;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე უფლებებისა და საკადასტრო დოკუმენტაციის კვლევას.

გსგ მოიცავს ინფორმაციას განსახლების განხორციელების შესახებ და დეტალურად აღწერს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული უძრავი ნივთების შესყიდვის, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის კომპენსაციის გაცემისა და განსახლების პროცედურებს, რომელსაც ახორციელებს კონსულტანტი.

1.2. პროექტის აღწერა

სახელმწიფოს სტრატეგიულ მიზანს წარმოადგენს ანაკლიაში ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობისა და განვითარების ხელშეწყობა.

პროექტი არის მნიშვნელოვანი ინვესტიცია საქართველოში ახალი ინფრასტრუქტურის განვითარებისთვის. ნავსადგური, რომელიც აშენდება ზუგდიდის მუნიციპალიტეტში, ანაკლიაში უზრუნველყოფს საქართველოში სატრანზიტო მიმოსვლის გაუმჯობესებას შემდეგი მიმართულებებით:

- (i) აღმოსავლეთით - კასპიის ზღვის აუზში, აზერბაიჯანის რესპუბლიკასა და ირანის

- ისლამურ რესპუბლიკაზე;
- (ii) სამხრეთ-აღმოსავლეთით - სომხეთის რესპუბლიკაზე;
- (iii) სამხრეთით - ხმელთაშუა ზღვასა და თურქეთის რესპუბლიკაზე;
- (iv) დასავლეთით - ევროპის მიმართულებით.

1.3. პროექტის ზემოქმედება

პროექტი მუდმივ ზემოქმედებას ახდენს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ:

- მიწის ნაკვეთებზე;
- შენობა-ნაგებობებზე;
- ხე/ნარგავებზე.
- მოსავალზე;
- ბიზნესზე/დასაქმებაზე.

შესაბამისად, პროექტით გამოწვეული ზემოქმედება შეიძლება იყოს:

- ქონებისა და შემოსავლის მუდმივი დათმობა;
- ადამიანების მოსალოდნელი გადაადგილება მათი საცხოვრებელი ადგილებიდან;
- ძირითად სამსახურებთან და მომსახურებებთან მიღწევადობის შეზღუდვა;

გსგ-ის შემუშავებისას ზუსტად განისაზღვრა ზემოქმედებათა სახეები. განხორციელდა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა შესაძლო დანაკარგების აღწერა.

1.4. განსახლების სამოქმედო გეგმის შემუშავების მიზნები

ეკონომიკური, სოციალური და გარემოს დაცვის პრობლემები ხშირად მძიმდება განვითარების პროექტების მიერ გამოწვეული ადამიანების არანებაყოფილობითი განსახლებისას. არანებაყოფილობით განსახლებას, როგორც წესი, მოჰყვება ადგილობრივი წარმოების სისტემის მოშლა, საქმიანობისა და შემოსავლის წყაროების გაქრობა, სათემო სტრუქტურისა და სოციალური ქსელის შესუსტება; ადამიანები შესაძლოა აღმოჩნდნენ ისეთ გარემოში, სადაც ნაკლები რესურსი მოიპოვება ან მათი სოციალური და პროდუქტიული უნარები ნაკლებად გამოყენებადია. იძულებითი გასახლება ზეგავლენას ახდენს არამართო გადასახლებულ ადამიანებზე/თემებზე, არამედ დარჩენილ მოსახლეობაზეც (ადამიანთა ჯგუფი, რომელიც თავად არ გადაადგილდა, მაგრამ ზარალდება მეზობლებისა და ქონებაზე/შემოსავალზე ხელმისაწვდომობის დაკარგვის გამო) და მასპინძელ მოსახლეობაზე (ადამიანები/თემები, რომლებიც იღებენ განსახლებულ პირებს, რამაც შესაძლოა დადებითი ან უარყოფითი ზემოქმედება იქონიოს მათზე).

გსგ-ის უპირველესი მიზანია შეძლებისდაგვარად მინიმუმამდე დაიყვანოს უარყოფითი ზემოქმედება და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს მიეცეთ სათანადო კომპენსაცია

შესაბამისი ტიპის დანაკარგისთვის, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთათვის გაატაროს შემამსუბუქებელი ზომები კომპენსაციის გაცემის სახით, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა ცხოვრების სტანდარტის შესანარჩუნებლად.

კერძოდ, განსახლების სამოქმედო გეგმის მიზანია:

- წარმოადგინოს სტრატეგია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების პოლიტიკის ჩარჩოში დასახული მიზნების მისაღწევად;
- დასახოს მიღებული სტრატეგიების განხორციელების გეგმა, რათა დროულად იყოს შეძენილი ქონება, გაცემული შესაბამისი ანაზღაურება და დახმარება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებზე;
- განსაზღვროს საზოგადოებრივი კონსულტაციებისა და საინფორმაციო კამპანიის პრინციპები და მექანიზმები.

2. პროექტის ზემოქმედების არეალის სოციო-ეკონომიკური ფონი

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა ცხოვრების სტანდარტის შეფასების მიზნით, გსგ-ის მომზადების პროცესში განხორციელდა მესაკუთრეთა შერჩევითი სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა. კვლევამ მოიცვა 131 შინამეურნეობა, რაც ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ შინამეურნეობათა დაახლოებით 40% შეადგენს (სულ - 332 შინამეურნეობა).

2.1. დემოგრაფია

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობის წევრთა რაოდენობა საშუალოდ 4.4-ს უდრის. შინამეურნეობაში ბავშვების (15 წლამდე ასაკის) საშუალო რაოდენობაა 0.7, 15-65 წლის ასაკის წევრთა – 3.1, ხოლო ხანდაზმულებისა (65 წლის და უფროსი) - 0.6.

ცხრილი 2.1. შინამეურნეობების ასაკობრივ-სქესობრივი შემადგენლობა

ასაკობრივი ჯგუფი	სული ერთ ოჯახზე		
	კაცი	ქალი	სულ
ბავშვები (<15 წლის)	0.3	0.4	0.7
მოზრდილები (15-65 წლის)	1.6	1.5	3.1
ხანდაზმულები (>65 წლის)	0.2	0.4	0.6
სულ	2.1	2.3	4.4

წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა

შინამეურნეობების 78%-ს ძირითადი მარჩენალია მამაკაცი. შინამეურნეობების უფროსთა საშუალო ასაკი 59 წელია (კაცების საშუალო ასაკი - 58 წელი, ქალების - 62 წელი). შინამეურნეობების წევრთა 98% ქართველია, ხოლო 2% - სხვა ეროვნების.

2.2. განათლება

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების დაახლოებით 10% სკოლამდელია. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების განაწილებას განათლების დონის მიხედვით ასახავს ცხრილი 2.2.

ცხრილი 2.2 განაწილება განათლების მიღწეული დონის მიხედვით

განათლების დონე	%		
	კაცი	ქალი	საშუალოდ
სკოლამდელი	11%	10%	10%
დაწყებითი	12%	10%	11%
საშუალო	58%	55%	56%
უმაღლესი	19%	25%	23%
სულ	100%	100%	100%

წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა

2.3. ეკონომიკური აქტივობა

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობების 3.7 წევრის ასაკი 15 წელზე მეტია. მათგან 0.3 თავს ეკონომიკურად არააქტიურად მიიჩნევს, 0.4 – დაქირავებულ მუშაკად, 2.1 – თვითდასაქმებულად, ხოლო 0.9 უმუშევრად (იხ. ცხრილი 2.3.)

ცხრილი 2.3 ოჯახის 15 წელზე მეტი ასაკის წევრთა ეკონომიკური აქტივობა

აქტივობის სახე	სული ერთ ოჯახზე		
	კაცი	ქალი	სულ
ეკონომიკურად არააქტიური	0.1	0.2	0.3
დაქირავებული მუშაკი	0.2	0.2	0.4
თვითდასაქმებული	0.9	1.2	2.1
უმუშევარი	0.5	0.4	0.9
სულ	1.7	2	3.7
წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა			

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობების 98% აცხადებს, რომ მათი წევრები საქმიანობას ეწევიან სასოფლო-სამეურნეო სფეროში, 29% - არასასოფლო-სამეურნეო სფეროში (მცირე საწარმო, ბიზნესი, ვაჭრობა), 19% - სახელმწიფო სამსახურშია, 12% კი - დღიურ ანაზღაურებაზე.

2.4. შემოსავლები და ხარჯები

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობების საშუალო შემოსავალია 1240 ლარი/თვეში, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი დასაქმებულის საშუალო ხელფასია 450 ლარი/თვეში. შინამეურნეობების შემოსავლების და ხარჯების სტრუქტურა მოცემულია ცხრილებში 2.4, 2.5.

ცხრილი 2.4 შინამეურნეობების შემოსავლების სტრუქტურა

შემოსავლის წყარო	%
დაქირავებული მუშაკის ხელფასი	16
საკუთარი მეურნეობა	58
შემოსავალი საკუთარი ბიზნესიდან	3
შემოსავალი ქონებიდან	3
პენსიები და სახელმწიფო დახმარება	10
ფულადი დახმარება (საზღვარგარეთიდან)	1
ფულადი დახმარება (ადგილობრივი)	2
სხვა	7
სულ	100
წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა	

ცხრილი 2.5 შინამეურნეობების ხარჯების სტრუქტურა

ხარჯის კატეგორია	%
საჭმელი და სასმელი/თამბაქო	39
ტანსაცმელი და ფეხსაცმელი	8
საყოფაცხოვრებო ნივთები	3
ჯანდაცვა	10
განათლება	7
კომუნიკაცია	5
ელექტროენერგია	3
ტრანსპორტი	11
საწვავი ოჯახის საჭიროებისთვის	4
დასვენება, კულტურული ღონისძიებები	3
სოფლის მეურნეობა	7
სხვა	0
სულ	100
წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა	

2.5. შინამეურნეობების ქონება

საცხოვრებელი სახლები

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობების საცხოვრებელი სახლები წარმოადგენს მუდმივ შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც საშუალოდ 40 წლის წინ არის აშენებული. საცხოვრებელი სართულების საშუალო რაოდენობაა 1.43, ფართობი გეგმაში საშუალოდ 107კვ.მ-ია. საცხოვრებელი სახლები საშუალოდ შედგება 7 ოთახისგან. სამშენებლო მასალად ძირითადად გამოყენებულია აგური/ქვა და ხე. სახლების 98%-ს მიეწოდება ელექტროენერგია. ბუნებრივი აირის მიწოდება არ ხორციელდება, წყლის წყარო შინამეურნეობათა 87%-თვის ჭაა. სახლების 42% გააჩნია ჩასარეცხი ტიპის ტუალეტი. სახლების 100%-ში გასათბობად იყენებენ შემას.

ხანგრძლივი მოხმარების საგნები და შინაური ცხოველები

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობების მფლობელობაში არსებული ხანგრძლივი მოხმარების საგნების და შინაური ცხოველების ფლობის რაოდენობრივი მაჩვენებლები მოცემულია ცხრილებში 2.6 და 2.7.

ცხრილი 2.6 ხანგრძლივი მოხმარების საგნები

დასახელება	შინამეურნეობების %
რადიო	20
ველოსიპედი	33

ტელევიზორი	100
გაზქურა	43
კომპიუტერი	24
მაგივარი	78
სარეცხის მანქანა	45
მსუბუქი ავტომობილი	30
გემი/ნავი	10
წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა	

ცხრილი 2.7 შინაური ცხოველები

სახეობა	საშუალოდ შინამეურნეობაზე
მსხვილფეხა რქოსანი საქონელი	1.2
ცხვარი/თხა	2.0
ღორი	1.6
შინაური ფრინველი	5.1
ცხენი/ვირი	1.4
წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა	

მიწის ნაკვეთები

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობები საშუალოდ ფლობენ (მათ შორის, საკუთრების უფლებით) 1.4 ჰა მიწის ნაკვეთს, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენება. შინამეურნეობები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს არ ფლობენ. პროექტის ზემოქმედების არეალში მცხოვრები შინამეურნეობების კუთვნილი მიწის ნაკვეთების განაწილება კულტურული მცენარეების მიხედვით შემდეგია: მარცვლეული - 38%, ბოსტნეული - 13%, ხილი/ციტრუსი - 49%.

2.6. სიღარიბის აღქმა

რესპონდენტებს ეთხოვათ, დაეხასიათებინათ საკუთარი შინამეურნეობების ეკონომიკური მდგომარეობა. პასუხების განაწილება ასახულია ცხრილში 2.8.

ცხრილი 2.8 პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირთა ეკონომიკური მდგომარეობის თვითდახასიათება

ჩამონათვალი	დადებითი პასუხების %
1 - არარეგულარული შემოსავლის წყარო	53%
2 - არადამაკმაყოფილებელი კვება	30%
3 - გათბობის არ ქონა	14%
4 - ბავშვების განათლებისთვის არასაკმარისი თანხა	49%
5 - ტანსაცმლისთვის არასაკმარისი თანხა	62%
წყარო: კონსულტანტის მიერ ჩატარებული კვლევა	

2.7. პროექტის მიმართ დამოკიდებულება

ინდივიდუალურად გამოკითხულ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა საერთო დამოკიდებულება პროექტის მიმართ 85%-ის მიერ შეფასებულია დადებითად, ნეიტრალური დამოკიდებულება აქვს 5%-ს, უარყოფითი დამოკიდებულება დააფიქსირა 9%-მა, ხოლო 1%-მა არ/ვერ შეაფასა თავისი დამოკიდებულება პროექტისადმი.

გამოკითხულ შინამეურნეობათა 90%-ის აზრით, პროექტი დადებით ზედგავლენას იქონიებს სოციალურ-ეკონომიკურ აქტივობაზე მათ რეგიონში. რესპოდენტთა 2% ნეიტრალურად აფასებს პროექტის ზედგავლენას, უარყოფითი დამოკიდებულება აქვს 2%, ხოლო არ/ვერ შეაფასა თავისი დამოკიდებულება შინამეურნეობათა 6%-მა.

3. საკანონმდებლო ჩარჩო¹

3.1. საქართველოს კანონმდებლობა

არანებაყოფლობით განსახლებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ნორმები გაბნეულია სხვადასხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტში, რომელთა შორის ძირითადად აღსანიშნავია:

- საქართველოს კონსტიტუცია (1995 წლის 24 აგვისტო);
- საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ (1999 წლის 23 ივლისი);
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (1997 წლის 26 ივნისი);
- საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ (1996 წლის 22 მარტი);
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (2007 წლის 11 ივლისი);
- საქართველოს საგადასახადო კოდექსი (2010 წლის 17 სექტემბერი);
- საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ (2008 წლის 19 დეკემბერი);
- საქართველოს კანონი “სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ” (2016 წლის 3 ივნისი);
- ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი (2014 წლის 5 თებერვალი).

საქართველოს არ აქვს სპეციალური საკანონმდებლო აქტი, რომელიც დაარეგულირებდა

¹ იხ. განვითარების პროექტებით გამოწვეული იძულებითი განსახლება, თანამედროვე მიდგომები და საქართველოს გამოწვევები, მწვანე ალტერნატივა, 2012, ხელმისაწვდომია: http://www.greenalt.org/webmill/data/file/publications/iZulebiTi_gansaxleba.pdf (29.11.2016)

ნებაყოფლობითი განსახლების საკითხებს. 1999 წლის 23 ივლისის საქართველოს კანონი "აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" არეგულირებს კომპენსაციის საკითხებს ექსპროპრიაციის შემთხვევაში.

დანართ N1-ში დეტალურადაა მიმოხილული განსახლებასთან დაკავშირებული საქართველოს კანონმდებლობის ძირითადი დებულებები.

3.2. საქართველოს კანონმდებლობასა და საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების სახელმძღვანელო მოთხოვნების შედარება

საერთაშორისო ინსტიტუტების მიწის შეძენისა და განსახლების პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები მიმართულნი არიან მდგრადი განვითარებისკენ და ითვალისწინებენ ადგილობრივი კანონმდებლობის გათვალისწინებით ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების უფლებების დაცვას.

3.2.1. საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების განსახლების პოლიტიკა

პოლიტიკის მიზანია, ხელი შეუწყოს იძულებით განსახლებასთან დაკავშირებული რისკების წინასწარ განსაზღვრას, პროცესის დაგეგმვას, განხორციელებასა და მონიტორინგს, რათა მინიმუმამდე იქნეს დაყვანილი განსახლების უარყოფითი შედეგები.

განსახლების პროექტებთან დაკავშირებული ზემოქმედებასთან დაკავშირებით, პროექტის განმახორციელებელმა უნდა მოამზადოს განსახლების გეგმა და განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი, რომლებიც უნდა მოიცავდეს:

- ინფორმირებას განსახლებასთან დაკავშირებით არსებული საკომპენსაციო ზომების და უფლებების შესახებ;
- კონსულტაციებს არჩევანის უფლების და ტექნიკურად და ეკონომიკურად მისაღები განსახლების ალტერნატივების შესახებ; და
- კომპენსირებას - პროექტით გამოწვეული ქონების/შემოსავლის დაკარგვის სანაცვლოდ სწრაფი და ეფექტური კომპენსაციების გადახდას.

თუ პროექტი მოითხოვს ფიზიკურ განსახლებას, განსახლების გეგმა ან განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი უნდა მოიცავდეს იმ ღონისძიებებს, რომელთა საშუალებითაც განსახლებას დაქვემდებარებული პირები უზრუნველყოფილი იქნებიან:

- დახმარებით უშუალოდ გადასახლების პროცესში;
- საცხოვრებელი სახლით ან სამოსახლო ადგილით.

განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა სოციალურად დაუცველ ჯგუფებს. პოლიტიკის თანახმად,

მიწისა და მასთან დაკავშირებული ქონების ექსპროპრიაცია დასაშვებია მხოლოდ კომპენსაციის გადახდის და საჭიროების შემთხვევაში, განსახლების ადგილებითა და ტრანსპორტირების ხარჯებით უზრუნველყოფის შემდეგ.

განსახლებისას, ისეთ შემთხვევებში, როდესაც განსახლებელთა საარსებო წყარო მიწაა, გამოიყენება პრინციპი - მიწა მიწის სანაცვლოდ. საკომპენსაციო მიწა შესაძლოა იყოს სახელმწიფო საკუთრებაში ან შემენილ იქნეს კერძო მესაკუთრეებისგან განსახლების მიზნებისთვის. ამ პრინციპის გამოყენებისას, მნიშვნელოვანია, რომ შეთავაზებული მიწა, სულ მცირე, ისეთივე ხელსაყრელი იყოს პროდუქტიულობის, ადგილმდებარეობისა და სხვა ფაქტორების კომბინაციის თვალსაზრისით, როგორც ჩამორთმეული მიწა. თუ მიწის მიწით კომპენსირება შეუძლებელია, მიწისა და სხვა ქონების დაკარგვის სანაცვლოდ გაწეულ ფულად კომპენსაციასთან ერთად, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს დასაქმების ან თვითდასაქმების შესაძლებლობების შექმნა.

დანაკარგების ფულადი კომპენსირება უნდა განხორციელდეს ჩანაცვლების ღირებულებით და იგი გამართლებულია თუ:

- საარსებო წყაროები მიწასთანაა დაკავშირებული, მაგრამ პროექტის საჭიროებისთვის ჩამორთმეული მიწის ნაწილი მცირეა, მიწის დარჩენილი ნაწილი კი, ეკონომიკურად ეფექტური;
- არსებობს მიწის, უძრავი ქონების და დასაქმების მოქმედი (აქტიური) ბაზარი, განსახლებულები იყენებენ მას და ბაზარი საკმარისად გაჯერებულია მიწითა და უძრავი ქონებით; ან
- საარსებო საშუალებები არაა მიწასთან დაკავშირებული.

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები შეიძლება დაიყოს სამ კატეგორიად:

1. პირები, რომლებსაც აქვთ საკუთრების უფლება მიწაზე (კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით მოპოვებული);
2. პირები, რომლებსაც აღწერის დაწყების დროისთვის არ აქვთ საკუთრების უფლება მიწაზე, მაგრამ აქვთ მოთხოვნა (პრეტენზია) მიწაზე ან ქონებაზე - თუ ქვეყნის კანონმდებლობა აღიარებს ასეთ მოთხოვნას, ან მოთხოვნა აღიარებული იქნება განსახლების გეგმით განსაზღვრული პროცესის ფარგლებში.
3. პირები, რომლებსაც ფაქტობრივად ფლობენ მაგრამ არ აქვთ აღიარებადი სამართლებრივი უფლება ან მოთხოვნა მათ მიერ დაკავებულ მიწაზე.

პირველ და მეორე კატეგორიას მიკუთვნებული პირები იღებენ კომპენსაციას დაკარგული მიწისათვის და ასევე სხვა სახის დახმარებას. მესამე კატეგორია მიკუთვნებული პირები კი, დაკავებული მიწის დაკარგვაზე კომპენსაციის მიღების ნაცვლად, იღებენ დახმარებას გადასახლების პროცესში და სხვა დახმარებას, რომელიც აუცილებელია პოლიტიკის მიზნების მისაღწევად. სამივე კატეგორიას მიკუთვნებული პირები იღებენ ქონების დაკარგვაზე კომპენსაციას (მიწის კომპენსაციის გარდა).

3.2.2. შედარება

საქართველოში ამჟამად იძულებითი განსახლების სფეროში მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები რიგ ასპექტებში განსხვავდება საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების სახელმძღვანელო მოთხოვნებისგან (IFC Performance Standart 5 (PS5)/EBRD Performance Requirement (PR5)), მაგალითისთვის:

•საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ამა თუ იმ პროექტის დაგეგმვისას განსახლების საჭიროების და ზეგავლენის შეფასებას (მათ შორის, პროექტის სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ არსებული მოსახლეობის ქონების აღწერა, განსახლების პროცესის მონიტორინგი და ანგარიშგება) და ამ შეფასების ჩატარებისას, ისევე როგორც განსახლებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საზოგადოების, კონკრეტულად კი, პროექტების ზეგავლენის ქვეშ მოქცეულთა მონაწილეობას (მაგალითად, საჯარო კონსულტაციების გზით);

•საქართველოს კანონმდებლობა არ მოითხოვს განსახლების დოკუმენტების მომზადებას, რომელშიც აისახებოდა განსახლების ზეგავლენის შეფასების შედეგები, გაიწერებოდა საკომპენსაციო და ზეგავლენის შემარბილებელი ღონისძიებები. შესაბამისად, არ არსებობს ასეთი დოკუმენტების ფორმალური განხილვა დამტკიცების მოთხოვნები;

•მაშინ, როდესაც საკუთრების უფლების არსებობის ან არარსებობის მიუხედავად, ყველა განსახლებულს უნდა გადაეხადოს კომპენსაცია დაკარგული ან დაზიანებული ქონებისთვის (მათ შორის, იმ შენობა-ნაგებობებისთვის და ხე-ნარგავებისთვის, რომლებიც განთავსებულია მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე) ჩანაცვლების ღირებულებით, საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს კომპენსაციის გადახდას მხოლოდ იმ პირებისათვის, რომლებსაც საკუთრების უფლება რეგისტრირებული აქვთ საჯარო რეესტრში და ამასთან, მათ კომპენსაცია მიეცემათ ქონების საბაზრო ფასის შესაბამისად (მათ შორის, ექსპროპრიაციის შემთხვევაში). აღსანიშნავია, რომ საერთაშორისო ინსტიტუტების მოთხოვნების შესაბამისად მფლობელებს, რომელსაც შესაძლოა გააჩნდეთ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, უნდა აღმოუჩნდეს დახმარება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში;

•საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს განსახლებით გამოწვეული არამატერიალური დანაკარგების კომპენსაციას, ასევე, არაა გათვალისწინებული პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ეკონომიკური რეაბილიტაცია (საერთაშორისო ინსტიტუტების მოთხოვნების შესაბამისად პროექტის განხორციელებისას დაკარგული შემოსავლის წყაროს აღდგენა იგივე ან უკეთეს დონეზე უნდა იყოს უზრუნველყოფილი. ამასთან, უნდა განხორციელდეს შემოსავლის წყაროს კომპენსაცია იმ პირთათვის, რომლებმაც შესაძლოა ბიზნესი ან სამუშაო დაკარგონ პროექტის განხორციელების გამო);

•საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების დახმარებას გადასახლების პროცესსა და გარდამავალ პერიოდში;

•არ არსებობს უწყება (ან უწყებები), რომელიც პასუხისმგებელი იქნებოდა განვითარების პროექტებით გამოწვეული იძულებითი განსახლების სფეროში პოლიტიკისა და კანონმდებლობის შემუშავებაზე, მონიტორინგს გაუწევდა განსახლებებს და ჩაატარებდა პერიოდულ შეფასებებს, უზრუნველყოფდა ინფორმაციის განახლებას და ხელმისაწვდომობას განვითარების ყველა იმ პროექტის შესახებ, რომელსაც მოჰყვა ან შესაძლოა მოჰყვეს იძულებითი განსახლება;

• საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს განსახლების პროცესში საჩივრების განხილვის მექანიზმს, მაშინ, როდესაც საერთაშორისო ინსტიტუტების მოთხოვნის შესაბამისად შემუშავებულ უნდა იქნას დავების განხილვის მექანიზმი, რათა უზრუნველყოფილ იქნას განსახლებასთან დაკავშირებით საჩივრების დროული მიღება

და ადეკვატური რეაგირება მათზე.

აღნიშნულის გამო საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების სახელმძღვანელო პოლიტიკა ავსებს ქართულ კანონმდებლობას/რეგულაციებს დამატებითი მოთხოვნებით, რომლებიც უკავშირდება

(i) ყველა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის ეკონომიკურ რეაბილიტაციას (მათ შორის იმ პირების ეკონომიკურ რეაბილიტაციას, რომლებსაც არ გააჩნიათ იურიდიული/ოფიციალური უფლებები პროექტის მიერ შეძენილ აქტივებზე);

(ii) კომპენსაციის გადახდას ბიზნესის ან შემოსავლის დაკარგვასთან დაკავშირებით;

(iii) და სპეციალური დახმარების გაცემას განსახლების პროცესში გაწეული ხარჯების დასაფარად ან სპეციალური საჭიროებების უზრუნველსაყოფად მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ან სოციალურად მოწყვლადი პირებისთვის.

ამასთან, საქართველოს კანონმდებლობით არ მოითხოვება რაიმე სპეციფიკური ზომების მიღება საზოგადოებასთან დეტალური კონსულტაციების საფუძველზე განსახლების სამოქმედო გეგმის მოსამზადებლად.

არსებული განსხვავებების აღმოფხვრის მიზნით გსგ-ის მომზადების პროცესში გათვალისწინებულ იქნა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების სახელმძღვანელო მოთხოვნები ან მათი მაკომპენსირებელი ზომები.

4. უძრავი ნივთების შეძენისა და განსახლების პოლიტიკა და პროცედურები

4.1. პოლიტიკის ჩარჩოები

განსახლების პოლიტიკა უნდა განხორციელდეს შემდეგ პრინციპების საფუძველზე:

- თუ ადამიანების გადაადგილება და მიწის ნაკვეთების შეძენა გარდაუვალია, სამართლიანი და გამჭვირვალე პროცედურების შემუშავება;
- მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა ხელშეკრულების საფუძველზე და ექსპროპრიაციის უკიდურეს შემთხვევაში გამოყენება;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების და საზოგადოების სრული ინფორმირება პროექტის განხორციელების ვადის, მიწის ნაკვეთების შეძენისა და კომპენსაციის გაცემის პროცედურების შესახებ. ასევე, განხორციელდება მათი ინფორმირება მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული უფლებებისა და ანაზღაურების შესახებ;
- უზრუნველყოფა, რომ ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების საჩივრების განხილვა მოხდება სამართლიანად და გადაწყვეტილების მიღება მოხდება განსახლების პოლიტიკის პრინციპების დაცვით;
- პირებზე, რომლებიც საკუთრების უფლების გარეშე, ფაქტობრივად ფლობენ მიწის ნაკვეთებს, არ გაიცემა კომპენსაცია (ჩანაცვლების ღირებულებით) მიწის ნაკვეთის გასხვისების/დათმობის გამო, მაგრამ ისინი მიიღებენ კომპენსაციას (ჩანაცვლების ღირებულებით) ისეთი ქონების (შენობა-ნაგებობები, ხე-ნარგავები) გასხვისების/დათმობის გამო, რომელიც მათ შექმნეს საკუთარი სახსრებით და ასევე, შემოსავლის შეზღუდვა/დაკარგვის გამო. გარდა ამისა, მათ გაეწევათ დახმარება, რათა შეინარჩუნონ საარსებო სახსრები;

- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად იყოფა და არეალის გარეთ რჩება ნაკვეთის მთლიანი ფართის 20% ან 20%-ზე ნაკლები ფართობი, ასევე, ისეთი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელსაც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად არ გააჩნია მისასვლელი გზა ან/და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე ჩაითვლება გამოუსადეგარად შეუძლიათ მოითხოვონ მთლიანი მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მოწყვლადი წევრების შემცველ შინამეურნეობებს გაეწევათ დამატებითი დახმარება;
- ისეთი ქონების გასხვისებისთვის/დათმობისთვის, როგორცაა სასოფლო-სამეურნეო კულტურები და ხე/ნარგავები, შენობა-ნაგებობები, აგრეთვე შემოსავლების (კერძოდ მოსავლის) შეზღუდვისთვის/დაკარგვისთვის მოხდება სამართლიანი ანაზღაურება;
- შესწავლილ იქნება ბაზარი მიწის ნაკვეთების, პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ შენობა-ნაგებობებისთვის სამშენებლო მასალების, სასოფლო-სამეურნეო კულტურებისა და სხვა საჭირო პროდუქტის ჩანაცვლების ღირებულების დასადგენად. დადგენილი ფასები გამოყენებული იქნება, საკომპენსაციო ზომების დასადგენად, რათა ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა პირებმა შეძლონ შეიძინონ ეკვივალენტური ქონება;
- შემოსავლისა და ქონების შეზღუდვა/გასხვისება/დათმობის კომპენსირება განხორციელდება ჩანაცვლების ღირებულებით და ანაზღაურებისას გათვალისწინებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადები ან რაიმე სხვა ტიპის გამოქვითვები;
- კომპენსაციისა და დახმარების გაცემა განსახლების პროცესში სრულად განხორციელდება უძრავი ნივთების ფიზიკურად დათმობამდე;
- უფლებამოსილება კომპენსაციაზე მოქმედებს ე.წ. მოკვეთის თარიღამდე, რომელიც მოცემული გსგ-სთვის ემთხვევა დეტალური აზომების/აღწერის დასრულების დღეს. მოკვეთის თარიღის შემდეგ პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ ქონებაზე განხორციელებული ცვლილებები (ახალი შენობა-ნაგებობები, მრავალწლიანი ნარგავები და სხვა) კომპენსაციას არ ექვემდებარება. მოკვეთის თარიღისა და მისი შედეგების შესახებ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ეცნობათ გსგ-ის მომზადებისას ჩატარებული საჯარო შეხვედრების დროს.

4.2. უძრავი ნივთების შეძენისა და განსახლების პროცედურები

გამოსყიდვას ექვემდებარება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექცევიან პროექტის ზემოქმედების არეალში, ასევე არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთები. არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვა განხორციელდება მესაკუთრის სურვილის შემთხვევაში. თავდაპირველად უძრავი ნივთის გამოსყიდვასა და ანაზღაურების გაცემამდე საჭიროა, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირს მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული ჰქონდეს საჯარო რეესტრში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ მიზნით, ხორციელდება მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცესის ხელშეწყობა (კონსულტაცია; მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული სამართლებრივი გარემოებების შესწავლა; მიწის ნაკვეთების საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების გადამოწმება; საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების ორგანიზება).

ვინაიდან, პროექტი შესაძლოა გამოცხადდეს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტად, საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელია განხორციელდეს საჯარო რეესტრისათვის მიმართვა პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციისთვის.

მესაკუთრეებთან გამოსყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით, დადგენილ იქნება უძრავი ნივთის ჩანაცვლების ღირებულება უფლებამოსილი პირისთვის შეთავაზების მიზნით და გაიმართება მოლაპარაკებები. მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრე ხელს აწერს გამოსყიდვის ხელშეკრულებას. იმპლემენტატორი ორგანიზაცია უზრუნველყოფს მესაკუთრეებისთვის შესაბამისი საბანკო ანგარიშის გახსნას იმგვარად, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ წარმოეშვას საბანკო ანგარიშის გახსნის ხარჯი. მესაკუთრეთა (ასევე, მფლობელთა) უფლებამოსილება საკომპენსაციო ზომებზე განისაზღვრება მოკვეთის თარიღით.

თუ კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის, რომლებიც ექცევიან პროექტის ზემოქმედების არეალში, მესაკუთრეები წერილობით უარს განაცხადებენ გამოსყიდვაზე, იმპლემენტატორი ორგანიზაცია მიმართავს შესაბამის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პროცედურებს ამ ქონების ექსპროპრიაციის განხორციელების მიზნით. უძრავი ნივთების გამოსყიდვისა და ექსპროპრიაციის პროცედურები დაწვრილებით მოცემულია გსგ-ის დანართ N2-ში.

4.3. არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთები

პროექტის ზემოქმედების არეალის პირველადი ანალიზის შედეგად გამოვლინდა შემთხვევები, როდესაც პროექტის ზემოქმედების არეალის გარეთ დარჩენილი მოქცეული მიწის ნაკვეთები ხდება არაეკონომიკური, რაც პრობლემას შეუქმნის მესაკუთრეებს.

გსგ-ის მიზნებისთვის არაეკონომიკურად მიიჩნევა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად იყოფა და არეალის გარეთ რჩება ნაკვეთის მთლიანი ფართის 20% ან 20%-ზე ნაკლები ფართობი. ასევე, ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად არ გააჩნია მისასვლელი გზა ან/და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე ჩაითვლება გამოუსადეგარად.

თითოეული შემთხვევისთვის, კონსულტანტმა გამოსყიდვის პროცესის მიმდინარეობისას, პერიოდულად უნდა გაუგზავნოს იმპლემენტატორ ორგანიზაციას ამგვარი შემთხვევის დეტალები, პრობლემის აღწერა და გადაჭრის შესაძლო ვარიანტები.

4.4. საკომპენსაციო ზომები

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის გათვალისწინებული საკომპენსაციო ზომები მოცემულია საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცაში დანაკარგების ტიპის მიხედვით. ზომებზე უფლებამოსილება განსაზღვრულია (შეზღუდულია) მოკვეთის თარიღით.

ცხრილი 4.1. საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცა

დანაკარგის ტიპი	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის კატეგორია	ანაზღაურება/დახმარება ²
მიწის ნაკვეთი		
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	მესაკუთრე / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, თუ მესაკუთრის სურვილით ხორციელდება პროექტის ზემოქმედების არეალს მიღმა დარჩენილი არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა - ამ მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულება.
	მფლობელი	ერთჯერადი ფიქსირებული თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით - 3 828 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის ერთი წლის ოდენობა) ³ .
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	მესაკუთრე / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, თუ მესაკუთრის სურვილით ხორციელდება პროექტის ზემოქმედების არეალს მიღმა დარჩენილი არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა - ამ მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულება.

² პროექტის ზემოქმედების მყოფ იმ მესაკუთრეებს/მფლობელებს/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებს, რომლებსაც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ამ გსგ-ით გათვალისწინებული ანაზღაურების/დახმარების მიღებით წარმოეშობათ საგადასახადო ვალდებულებები, ანაზღაურება/დახმარება მათ ანგარიშებზე ჩაერიცხებათ შესაბამისი გადასახადის გათვალისწინებით.

³ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

	მფლობელი	ერთჯერადი ფიქსირებული თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით - 3 828 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის ერთი წლის ოდენობა).
შენობა-ნაგებობები		
საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები (ღობები)	მესაკუთრე მფლობელი (გარდა პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე დევნილთა კომპაქტურად (ორგანიზებულად) განსახლების ობიექტში განსახლებული საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებული პირებისა) / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობების (ღობების) ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს საკუთრებაში გადაეცემა შენობა-ნაგებობის (ღობების) დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალა, შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, მისი პროექტის ზემოქმედების არეალიდან გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მისაღებ მასალას, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.
შემოსავალი		
მოსავალი - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე	მესაკუთრე მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	2 წლის მოსავლით მიღებული შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება ⁴ . ამ პუნქტის მიხედვით ანაზღაურება მოხდება მიუხედავად იმისა, ზემოქმედების დროისთვის მოსავალი აღებული იყო თუ არა. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი დასათესად არ გამოყენებულა (მიწის დასვენების, რაც გულისხმობს, ნიადაგის ნაყოფიერების აღდგენის/გაზრდის მიზნით

⁴ ასეთ კომპენსაციად მიჩნეულ იქნა $0.22 \times 2 = 0.44$ ლარი/კვ.მ. <http://www.geostat.ge>

		<p>მიწის დაუმუშავებლობას ან მესაკუთრის/მფლობელის ავადმყოფობისა თუ სხვა მიზეზით), მიწის ნაკვეთი მაინც ჩაითვლება, როგორც მოსავლის მოსაყვანად ვარგისი და გადახდილი იქნება ანაზღაურება.</p> <p>ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს საკუთრებაში გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე არსებული მოსავალი, შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მოსავლის აღებისა და გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში, ხოლო მალფუჭებადი მოსავლის შემთხვევაში - გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, არ გაიტანს მიწის ნაკვეთზე არსებულ მოსავალს, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.</p>
ხეები/ნარგავები	<p>მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულების შესაბამისად ხეების ტიპის და ხანდაზმულობის საფუძველზე.</p> <p>მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს / მფლობელს, რომელზეც განთავსებულია მსხმოიარე და არამსხმოიარე ხეები, საკუთრებაში გადაეცემა მერქანი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მათი მოჭრისა და შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მერქნის გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს მერქანს, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.</p>
ბიზნესი/დასაქმება	ბიზნესის მესაკუთრე / დასაქმებული	<p>ბიზნესის მესაკუთრე:</p> <p>(ა) მუდმივი ზემოქმედება - ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა მოგების ოდენობით;</p> <p>(ბ) დროებითი ზემოქმედება - ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების მიხედვით წმინდა მოგების ოდენობით.</p>

		<p>მოგება დაიანგარიშება უკანასკნელი საგადასახადო წლის საგადასახადო დეკლარაციის მიხედვით, ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, გაიცემა საარსებო მინიმუმის საფუძველზე, 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით.</p> <p>დასაქმებული პირი:</p> <p>ფულადი ანაზღაურება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობა)⁵.</p>
დახმარება		
მძაფრი ზემოქმედება	მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა).
ადგილმონაცვლეობა	საკარმიდამო ნაკვეთის მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ერთჯერადი ფიქსირებული ფულადი ანაზღაურება - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა). მოცემული კომპენსაცია გაიცემა ერთჯერადად/ერთი ოდენობით იმ შემთხვევაში თუ: ა) საკუთრების უფლების/მფლობელობის ობიექტს ჰყავს რამოდენიმე მესაკუთრე/მფლობელი ბ) პირის საკუთრებაშია/მფლობელობაშია, რამოდენიმე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ექცევა პროექტის ზემოქმედების არეალში.
სოციალურად მოწყვლადი პირების	მესაკუთრე / მფლობელი	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მესაკუთრეს/მფლობელს მიეცემა

⁵ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

დახმარება	საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი, რომელიც/რომლის შინამეურნეობის წევრიც წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს	ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა) იმისდა მიუხედავად: 1. მის საკუთრებაშია / მფლობელობაშია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ერთი თუ რამოდენიმე მიწის ნაკვეთი; 2. შინამეურნეობის წევრ პირს ერთდროულად უდგინდება სოციალურად მოწყვლადობის განმსაზღვრელი ერთი თუ ერთდროულად რამოდენიმე სტატუსი; 3. შინამეურნეობის ერთი თუ ერთზე მეტი წევრი წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს.
-----------	--	---

მოსავალი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე: მესაკუთრებს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებს და მფლობელებს მიეცემა 2 წლის მოსავლით მიღებული შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება (მიუხედავად იმისა მოსავალი აღებული იყო თუ არა). გარდა ამისა, მოსავლის ანაზღაურების გაცემაზე დამატებით, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, გათვალისწინებულია მოსავლის პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთათვის საკუთრებაში გადაცემა უსასყიდლოდ, შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, მისი პროექტის ზემოქმედების არეალიდან გატანის პირობით. ხოლო თუ დადგენილ ვადაში არ მოხდება მოსავლის გატანა, უფლებამოსილი პირი დაკარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.

ბიზნესის/დასაქმებისათვის: ბიზნესის მესაკუთრეს მუდმივი ზემოქმედებისათვის მიეცემა ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა მოგების ოდენობით, ხოლო დროებითი ზემოქმედებისათვის ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების მიხედვით წმინდა მოგების ოდენობით (მოგება დაანგარიშდება უკანასკნელი საგადასახადო წლის საგადასახადო დეკლარაციის მიხედვით, ან მისი არარსებობის შემთხვევაში გაიცემა საარსებო მინიმუმის ოდენობით).

დასაქმებული პირს მიეცემა ფულადი ანაზღაურება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით - 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით (957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობა)⁶.

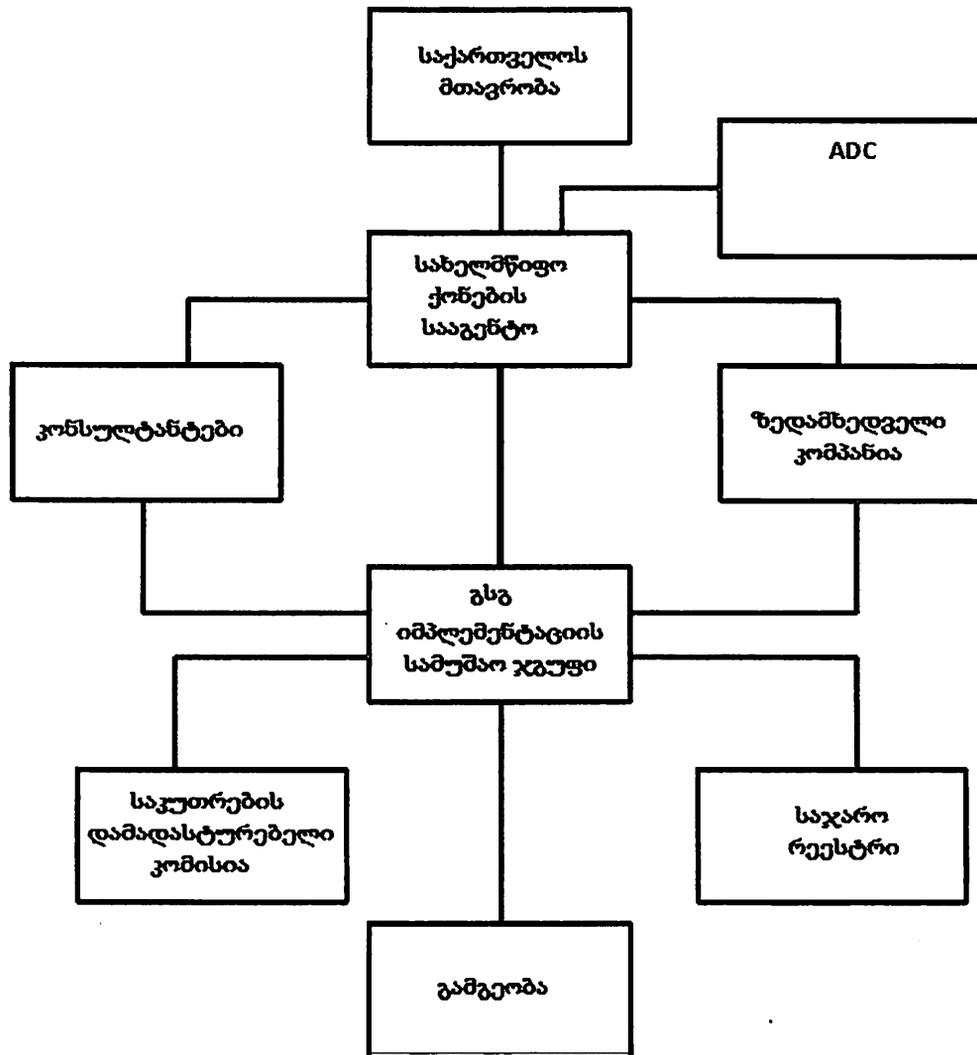
ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებზე გაიცემა ერთჯერადი დახმარებები:

⁶ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

მმაფრი ზემოქმედებისათვის, ადგილმონაცვლოობისათვის და სოციალურად მოწყვლადობისათვის - ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით (5 სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობა).

5. ინსტიტუციონალური პასუხისმგებლობა

განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში ჩართული იქნებიან სხვადასხვა სახელმწიფო ინსტიტუტები და კერძო ორგანიზაციები. სქემატიურად გსგ-ს განხორციელების ორგანიზაციული სქემა წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ნახატზე:



ნახ. 5.1. გსგ-ს იმპლემენტაციის ორგანიზაციული სქემა

იმპლემენტატორი ორგანიზაცია

იმპლემენტატორ ორგანიზაციას ეკისრება წამყვანი როლი პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში.

იმპლემენტატორ ორგანიზაციას ეკისრება მიწის შეძენისა და განსახლების ამოცანების დაგეგმვისა და განხორციელების ფუნქცია. იმპლემენტატორი ორგანიზაცია მიწის შეძენისა და განსახლებასთან დაკავშირებულ ამოცანებს კოორდინაციას გაუწევს და პასუხს აგებს შემდეგი ფუნქციების შესრულებაზე:

- კონსულტანტის მოწვევა და მისი ზედამხედველობა რათა:
 1. შეფასდეს პროექტის სოციალურ-ეკონომიკური ზემოქმედება;
 2. მომზადდეს გსგ;
 2. გსგ შემუშავებულ იქნას განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო ჩარჩო-დოკუმენტის მიხედვით;
 3. განხორციელდეს გსგ;
- შიდა მონიტორინგის განხორციელება;

იმპლემენტატორი ორგანიზაცია უფლებამოსილია, პროექტის ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილებები განსახლების, მიწის შეძენისა და ანაზღაურების/დახმარების გაცემის შესახებ. იმპლემენტატორი ორგანიზაცია ზედამხედველობასა და მონიტორინგს უწევს განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებას, რათა ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ყველა პირს გარანტირებულად მიეცეს კუთვნილი კომპენსაცია. გარდა ამისა, იმპლემენტატორი ორგანიზაცია წარმოადგენს უკანასკნელ რგოლს, რომელიც საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს იმ საჩივრების შესახებ, რომელთა გადაჭრაც ვერ მოხერხდა ადგილობრივ დონეზე სამუშაო ჯგუფის (იხ. ქვემოთ) მიერ. იმპლემენტატორი ორგანიზაცია უზრუნველყოფს პროექტის განხორციელებას დამტკიცებული განსახლების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად.

კონსულტანტი

კონსულტანტს აკისრია შემდეგი როლი პროექტის განხორციელებაში:

- პროექტის სოციალურ-ეკონომიკური ზემოქმედების შეფასება;
- გსგ-ის შემუშავება განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო ჩარჩო-დოკუმენტის მიხედვით;
- გსგ-ის (მათ შორის, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების სასარგებლოდ საკომპენსაციო ზომების მიღებასა და განსახლებასთან დაკავშირებული ღონისძიებების) განხორციელება.

კონსულტანტი დახმარებას გაუწევს ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გასავლელად საჭირო პროცედურების განხორციელებაში (კონსულტაცია; მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული სამართლებრივი გარემოებების შესწავლა; მიწის ნაკვეთების საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების გადამოწმება; საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების ორგანიზება და სხვა). კონსულტანტის გადაწყვეტილების საფუძველზე სამუშაო ჯგუფი ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან გამართავს მოლაპარაკებას. შეთანხმების მიღწევის

შემთხვევაში მხარეები ხელს მოაწერენ შესაბამის ხელშეკრულებას და დემარკაციის აქტს, რაც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე განიხილება კომპენსაციის გაცემის საკითხი და გაიცემა კომპენსაცია. თუ ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა პირებმა და სამუშაო ჯგუფმა შეთანხმებას ვერ მიაღწიეს, ეს უკანასკნელი აღნიშნულის შესახებ აცნობებს იმპლემენტატორ ორგანიზაციას, რომელიც თავის მხრივ აღძრავს საკითხს ექსპროპრიაციის შესახებ.

ექსპერტები

დამოუკიდებელი შემფასებელი აფასებს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ უძრავ ნივთებს და ამზადებს შესაბამის დასკვნებს. დამოუკიდებელი შემფასებლის მომსახურებას უზრუნველყოფს კონსულტანტი.

სასამართლო

განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებასთან დაკავშირებული საკითხებისა და პრობლემების გადასაჭრელად სასამართლოში მიმართვა წარმოადგენს უკიდურეს გამოსავალს. ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან საკუთრების შეძენასთან დაკავშირებით შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სასამართლოს წარედგინება მოთხოვნა ქონების ექსპროპრიაციის შესახებ. სასამართლოს მიერ განცხადების დაკმაყოფილების შემდეგ ექსპროპრიაციის უფლების მქონე სუბიექტს შეუძლია საკუთრებაში მიიღოს შესაბამისი ქონება მას შემდეგ, რაც სასამართლო შეაფასებს სადაო ქონებას. გარდა ამისა, იმ შემთხვევაში, თუ განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებასა და კომპენსაციასთან დაკავშირებული საჩივრებისა და სარჩელების გადაჭრა სხვადასხვა დონეზე ვერ ხერხდება, ისე როგორც გათვალისწინებულია დადგენილი პროცედურებით, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ენიჭებათ უფლება, საქმე განსახილველად შეიტანონ სასამართლოში.

საჯარო რეესტრი

საჯარო რეესტრს პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციასთან (მათ შორის, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან), ინფორმაციის ხელმისაწვდომობასთან და საკადასტრო მონაცემთა აღრიცხვასთან დაკავშირებულ საკითხებზე.

ასევე, ვინაიდან შესაძლებელია, რომ პროექტი გამოცხადდეს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტად - საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთების სისტემურ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელებაზე.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი ახორციელებს სათანადო ღონისძიებებს გსგ-ის განხორციელების ხელშეწყობის მიზნით. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია. მფლობელის მიერ მიწის ნაკვეთის/შენობა-ნაგებობის ფლობის/სარგებლობის ფაქტი საკომპენსაციო უფლებამოსილების დადგენის მიზნით დასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ცნობის საფუძველზე.

6. საჩივრებისა და დავების გადაჭრის მექანიზმი

განსახლების ფარგლებში შემუშავებული იქნება დავების განხილვის მექანიზმი, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა განსახლებასთან დაკავშირებით საჩივრების დროული მიღება და ადეკვატური რეაგირება მათზე.

საჩივრების განხილვის მექანიზმის მიზანია, საშუალება მისცეს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს, გაასაჩივროს გსგ-ით გათვალისწინებულ მიწის შეძენისა და განსახლების პროცესში მიღებული ისეთი გადაწყვეტილება ან ქმედება, რომელსაც იგი არ ეთანხმება. მოლაპარაკებების დროს ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები სრულად იქნებიან ინფორმირებული მათი უფლებებისა და საჩივრების განხილვის პროცედურების შესახებ ზეპირი ან წერილობითი ფორმით.

არსებული გამოცდილება ცხადყოფს, რომ როდესაც ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები სათანადოდ არიან ინფორმირებული მათი უფლებებისა და ვალდებულებების შესახებ, ისინი კომპენსაციის პირობების შეთანხმებისას ძირითადად მოლაპარაკებების მომხრე არიან და ამდენად, პრეტენზიის მქონე ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების რაოდენობა მცირდება. სამუშაო ჯგუფის მიერ მიღებულ უნდა იქნას ზომები, რათა საჩივრების რაოდენობა მაქსიმალურად შემცირდეს, რაც მიიღწევა მოსახლეობის სრული ინფორმირებითა და მონაწილეობით. ანალოგიურად, მიღებული უნდა იქნას საკონსულტაციო და ინფორმირებულობისთვის საჭირო მაქსიმალური ზომები, რათა ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს, საზოგადოებასა და ადგილობრივ ორგანოებს გააჩნდეთ დეტალური ინფორმაცია გსგ-ის და მის განხორციელებასთან დაკავშირებულ მოსალოდნელი გართულებების შესახებ.

სამუშაო ჯგუფთან კონტაქტი მუდმივად ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისთვის, საჩივრების განხილვისა და პრობლემების მოგვარების მიზნებისთვის. მოლაპარაკებების დროს მაქსიმალური მცდელობა უნდა იქნას განხორციელებული, რათა წარმოდგენილ საჩივართან დაკავშირებით მიღებულ იქნას ორივე მხარისთვის დამაკმაყოფილებელი გადაწყვეტილება.

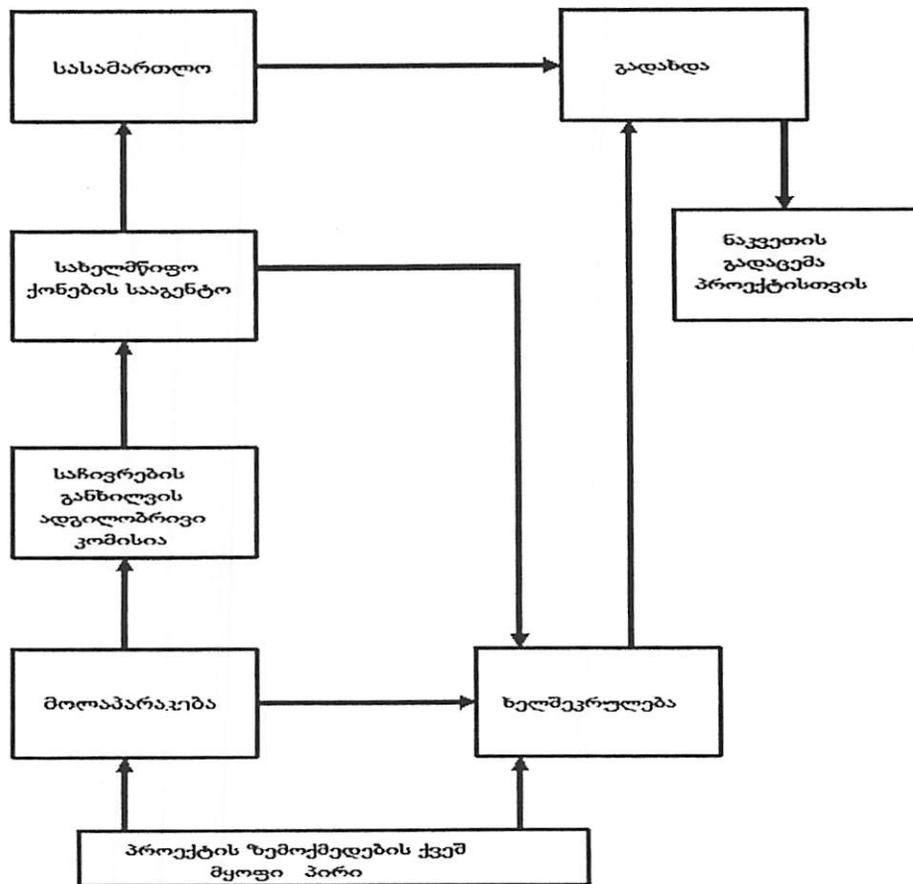
საჩივრებთან დაკავშირებით, კონსულტანტის ძირითადი ფუნქციაა:

- საჩივრების მიღება;
- შემოსული საჩივრების შესწავლა და გადაწყვეტა კონსულტანტის კომპეტენციის ფარგლებში;
- საჩივრებთან დაკავშირებით იმპლემენტატორი ორგანიზაციის სათანადო ინფორმირება.
- საჩივრის განხილვისას იმპლემენტატორი ორგანიზაციის მოთხოვნის შემთხვევაში კონსულტანტის მიერ რეკომენდაციის წარდგენა.

წინამდებარე გსგ-ს მიხედვით რეკომენდირებულია ამოქმედდეს საჩივრების განხილვის ქვემოთაღწერილი მექანიზმი (საჩივრების განხილვის მექანიზმი სქემატურად წარმოდგენილია ნახატზე 6.1.), რომელიც საშუალებას მისცემს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირს საჭიროების შემთხვევაში გაასაჩივროს გსგ-დან გამომდინარე ნებისმიერი არასასურველი გადაწყვეტილება ან ქმედება საკომპენსაციო ზომებთან დაკავშირებით.

საჩივრების განხილვის პროცესი

<p>1. საჩივრის ავტორს შეუძლია მიმართოს საჩივრების განხილვის ადგილობრივ კომისიას. კომისია შეისწავლის საკითხს და 2 კვირის ვადაში წარუდგენს მას იმპლემენტატორ ორგანიზაციას რეკომენდაციითა და ყველა საჭირო დოკუმენტაციით.</p>
<p>2. იმპლემენტატორ ორგანიზაციამ გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს 2 კვირის ვადაში. გადაწყვეტილება შესაბამისობაში უნდა იყოს წინამდებარე გსგ-ის დებულებებთან.</p>
<p>3 თუ გადაწყვეტილება არადამაკმაყოფილებელია საჩივრის ავტორისთვის, მას უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს. საჩივრის წარდგენა არ აფერხებს ექსპროპრიაციის პროცესის დაწყებას.</p>



ნახ. 6.1. საჩივრების განხილვის მექანიზმი

საჩივრების განხილვის ადგილობრივ კომისიაში, რომელსაც აყალიბებს კონსულტანტი, შედიან:

1. იმპლემენტატორი ორგანიზაციის წარმომადგენელი;
2. კონსულტანტის წარმომადგენელი;
3. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი;
4. ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაციის წარმომადგენელი;
5. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი.

საჩივრის განმხილველთა მიერ, მუდმივად წარმოებს გსგ-ის განხორციელებასთან დაკავშირებული ყველა საჩივრის აღრიცხვა. ეს მონაცემები გამოიყენება რეგულარული ზედამხედველობის პროცესში.

7. თანამონაწილეობისა და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის მოთხოვნები

7.1. პროექტით დაინტერესებული პირები

იმ მიზნით, რომ პროექტით დაინტერესებული პირები გაცნობიერებული იყვნენ განსახლების პოლიტიკაში, გსგ-ის მომზადებისა და მისი განხორციელების პროცესში უნდა განხორციელდეს ამომწურავი საინფორმაციო კამპანიებისა და საჯარო შეხვედრების პროგრამის განხორციელება.

პირველი რიგის დაინტერესებული პირები იქნებიან პროექტის ზემოქმედების არეალში მყოფი პირები, ასევე, ინვესტორი.

მეორე რიგის დაინტერესებული პირების რიცხვში შედის შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თანამდებობის პირები; სხვა დაინტერესებული სამინისტროების, ორგანიზაციების და არასამთავრობო სექტორის წარმომადგენლები. გსგ-ის შემუშავებისა და განხორციელების პროცესში დაინტერესებული პირების შეხედულებები და მოსაზრებები შეძლებისდაგვარად უნდა იქნას მხედველობაში მიღებული.

7.2. ინფორმირებულობა და მონაწილეობა

განსახლების სამოქმედო გეგმის შემუშავებისა და განხორციელების პროცესში მთლიანად საზოგადოებისა და კერძოდ დაინტერესებულ პირთათვის მაქსიმალური გამჭვირვალობის და მონაწილეობის უზრუნველყოფის მიზნით უნდა განხორციელდეს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა სრული ინფორმირება განსახლების სამოქმედო გეგმის პოლიტიკისა და დებულებების შესახებ. ამ მიზნით შემუშავდა კონსულტაციებისა და მონაწილეობის გეგმა, რომელიც სავალდებულოა შესასრულებლად განსახლების სამოქმედო გეგმის შემუშავებისა და განხორციელების ეტაპებზე.

7.2.1. კონსულტაციებისა და მონაწილეობის გეგმა

უწყვეტი კონსულტაციების ჩატარების მიზნით გათვალისწინებულია შემდეგი საფეხურები:

- (i) გსგ-ის საბოლოო ვერსია გამოქვეყნდება მისი დამტკიცების შემდეგ.
- (ii) მოეწყობა საზოგადოებრივ შეხვედრები განსახლების პროცესის მიმდინარეობასა შესახებ ინფორმირებისთვის;
- (iii) განახლდება საჯარო შეხვედრები საზოგადოებისათვის კომპენსაციისა და დახმარებების საკითხების გასაცნობად.
- (iv) პროექტის მონიტორინგისა და შეფასების ანგარიშები სრულად წარედგინება საზოგადოებას.
- (v) საკომპენსაციო უფლებამოსილებების ძირითადი მახასიათებლები ფართოდ იქნება გაშუქებული.
- (vi) სისტემატურად ჩატარდება შეხვედრები ადგილობრივ მოსახლეობასთან მათი ინფორმირებისა და გსგ-ის განხორციელებაში მათი აქტიურად ჩართვის მიზნით.

(vii) მიღებული იქნება ზომები იმის უზრუნველსაყოფად, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა პირებმა კარგად გაიაზრონ გსგ-ის და მისი განხორციელების მიზანი და არსი და გათვალისწინებული იქნას მათი კონკრეტული ინტერესები.

7.2.2. ინფორმაციის გავრცელება

გსგ-ის ელექტრონული ვერსია განთავსდება იმპლემენტატორი ორგანიზაციის ვებ-გვერდზე. იგი აგრეთვე მიეწოდება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ თითოეულ შინამეურნეობას საინფორმაციო ბროშურის სახით (იხ. დანართი N4), შემოკლებული ვერსიის სახით, ხოლო სრული სახით ხელმისაწვდომი იქნება ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტში სახელმწიფო რწმუნებულის-გუბერნატორის ადმინისტრაციისა და ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს ოფისებში. გსგ-ის მომზადების ეტაპზე აგრეთვე ჩატარდება საჯარო შეხვედრები ადგილობრივი ხელისუფლებისა და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა ინფორმირების მიზნით.

მოცემული გსგ-ის შემუშავებისას ჩატარებული საჯარო შეხვედრების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია დანართ N5-ში.

8. განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელება

8.1. საერთო მიმოხილვა

გსგ-ის მომზადების პროცესში, განსაკუთრებით კი წინასწარი აზომვა-დემარკაციის და შესწავლა-ინვენტარიზაციის სტადიაზე, ხდებოდა თითოეულ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირთან შეხვედრა და ზემოქმედების ფარგლების დაზუსტება (აზომვები, წინასწარი დემარკაცია, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ქონების ზუსტი ინვენტარიზაცია). ინვენტარიზაციის პროცესს ესწრებოდნენ მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციის წარმომადგენლები. თითოეული პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთისთვის მომზადდა საკადასტრო რუკა, ნახაზები და შეგროვდა თითოეულ ნაკვეთზე საკუთრების დამადასტურებელი ყველა არსებული დოკუმენტის ასლი ელექტრონულად. შედგენილ იქნა მესაკუთრეთა სია.

პროექტის განხორციელების პროცესში სამუშაო ჯგუფის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ფუნქციაა, მოახდინოს კონსულტანტის მიერ მიწის ნაკვეთების გამიჯვნისა და დემარკაციის შემოწმება, აგრეთვე განხორციელოს პროექტის შესაძლო ცვლილებებით განპირობებული აზომვითი სამუშაოებისა და ინვენტარიზაციის მონაცემების კორექტირება. სამუშაო ჯგუფი თავის საქმიანობას ახორციელებს ადგილობრივ საზოგადოებასთან მჭიდრო კონტაქტის საფუძველზე. კერძოდ, მის მიერ განხორციელებულ ყველა პროცედურას სასურველია დაესწროს მესაკუთრე და მისი უახლოესი მეზობელი. დამტკიცებული გსგ-ის და

კანონმდებლობის შესაბამისად, სამუშაო ჯგუფი ახორციელებს ყველა საჭირო დოკუმენტაციის შეგროვებას (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადემარკაციო აქტი, აუდიტორის დასკვნა, მესაკუთრის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, საბანკო რეკვიზიტები და ა.შ.). წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მიიღება გადაწყვეტილება კომპენსაციის გაცემის თაობაზე და მესაკუთრის თანხმობის შემთხვევაში მასთან ფორმდება გამოსყიდვის ხელშეკრულება. მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე (ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად) შესაბამისი თანხა გადაირიცხება მესაკუთრის პირად საბანკო ანგარიშზე, რის შემდეგაც ხორციელდება მიწის ნაკვეთზე უფლების მოპოვება. წარუმატებელი მოლაპარაკებების შემთხვევაში იმპლემენტატორი ორგანიზაციის მიერ მიიღება გადაწყვეტილება ექსპროპრიაციის პროცესის დაწყებაზე და მიმართავს შესაბამის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პროცედურებს ამ ქონების ექსპროპრიაციის განხორციელების მიზნით.

გსგ-ის იმპლემენტაციის ეტაპზე განხორციელდება მიწის ნაკვეთების შეძენის, რეგისტრაციის და შესაძლო ექსპროპრიაციის პროცედურები, რომლებიც დეტალურადაა აღწერილი დანართ N2-ში.

8.2. განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელება

გსგ-ის განხორციელების ვადები შესაბამისობაში უნდა იყოს პროექტის განხორციელების ვადასთან, რომელსაც ადგენს იმპლემენტატორი ორგანიზაცია. გსგ-ით გათვალისწინებული ყოველგვარი საქმიანობა დასრულებული უნდა იყოს კონკრეტულ მონაკვეთზე/ტერიტორიაზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე.

გსგ-ის განხორციელება ითვალისწინებს შემდეგს:

- საკადასტრო და ტოპოგრაფიული კვლევების ჩასატარებლად და მიწის ნაკვეთების დოკუმენტაციის რეგისტრაციისათვის მოსამზადებლად საჭირო დროს;
- საზოგადოების სათანადო ინფორმაციით უზრუნველყოფისათვის საჭირო დროს;
- მოლაპარაკებისა და შეთანხმების მიღწევის, და ასევე კომპენსაციების გაცემისათვის საჭირო დროს;
- ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებული საპროცესო მოქმედებების ჩასატარებლად საჭირო დროს;
- ზემოთ ჩამოთვლილი კომპონენტების სინქრონიზაციის, წამოყენებული წინადადებების განხილვისა და დავების გადაწყვეტისათვის საჭირო დროს.

ქვემოთ მოყვანილია განსახლების სამოქმედო გეგმის განსახორციელებლად აუცილებელ სამუშაოთა აღწერა:

გსგ-ს სახსრები. დამტკიცებული გსგ-ს შესაბამისად განხორციელდება ზომები საკომპენსაციო ასიგნებათა გამოსაყოფად სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

გსგ-ს განხორციელების მექანიზმის მომზადება. გსგ-ს უშუალო განხორციელების მოსამზადებლად შემუშავებული უნდა იყოს საორგანიზაციო და სარეალიზაციო მექანიზმები. სამუშაო ჯგუფის მოვალეობები განაწილდება ისე, რომ განხორციელდეს სათანადო ქმედებები,

რათა დადგენილი კომპენსაციები ნამდვილად იქნას გადახდილი. კერძოდ, უნდა განხორციელდეს კომპენსაციის გადახდის მექანიზმის დაზუსტება:

-სახეზე არმყოფ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისთვის სპეციალური სადეპოზიტო ანგარიშების გახსნა;

- ამასთან, იმპლემენტატორ ორგანიზაციას, შეუძლია, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების სანაცვლოდ შესთავაზოს სხვა უძრავი ნივთები იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი უარს განაცხადებს საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებულ ანაზღაურებაზე და

ბ) შესაძლებელი იქნება ასეთი სანაცვლო ღირებულების სხვა უძრავი ნივთების მოძიება.

გსგ-ს განხორციელება

• *პროექტის განხორციელების ვადის შესახებ ინფორმაციის გავრცელება.* ადგილობრივ საზოგადოებას წინასწარ უნდა მიეწოდოს ინფორმაცია ჩასატარებელი სამუშაოების გრაფიკის, მოსალოდნელი ზეგავლენებისა და მათი შემამსუბუქებელი ზომების, კომპენსაციების სანაცვლოდ მიწის ნაკვეთების დათმობა/ჩამორთმევა/გათავისუფლების და კომპენსაციების გაცემის დაწყების ვადების შესახებ.

• *სამუშაო ჯგუფის შექმნა და მობილიზაცია.* განხორციელდება სამუშაო ჯგუფის შექმნა/მობილიზაცია და ჩატარდება სავლე შეფასებები. სამუშაო ჯგუფი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთან და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელთან ერთად ამოწმებს აღწერის, ნაკვეთის გამიჯვნის და სხვა ქონების ინვენტარიზაციის მონაცემების სისწორეს, რათა თავიდან იქნას აცილებული შესაძლო გაუგებრობები.

• *საჯარო რეესტრისთვის დოკუმენტების მომზადება.* განხორციელდება საჯარო რეესტრში შესატანი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო დოკუმენტების მომზადება იმის საგარანტიოდ, რომ მიწის ნაკვეთზე გარიგება და მისი გაყიდვა/გასხვისება კანონიერია. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის მესაკუთრეს, რომლის ნაკვეთი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გაეწევა დახმარება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისთვის დოკუმენტების მომზადებაში, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში მოხდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მესაკუთრეზე. გსგ-ს განხორციელების პროცესში, სამუშაო ჯგუფი გაუწევს უფასო იურიდიულ კონსულტაციებს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს თუ როგორ მოახდინონ მათი საკუთრების რეგისტრირება საჯარო რეესტრში და ასევე უფასოდ გადასცემს მათ, რეგისტრაციისთვის საჭირო საკადასტრო რუკებს/ნახაზებს, რომელიც დამუშავდა გსგ-ს მომზადების სტადიაზე. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებს გაეწევა კონსულტაცია თუ როგორ მიმართონ საჯარო რეესტრს პირველადი რეგისტრაციისთვის და მოამზადონ დოკუმენტაცია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

• *მოლაპარაკებები კომპენსაციაზე.* სამუშაო ჯგუფი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან ჩასატარებს მოლაპარაკებებს კომპენსაციის ოდენობის შესახებ. • *ნაკვეთების დემარკაცია.* კონსულტანტმა მოახდინა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ნაკვეთების დემარკაცია პროექტის ზემოქმედების არეალის მოხაზულობის საბოლოო ვარიანტზე და

დამტკიცებული გსგ-ის მონაცემებზე დაყრდნობით. დემარკაცია განხორციელდა თითოეული მესაკუთრის ან მისი ოფიციალური წარმომადგენლის, მისი უშუალო მომიჯნავე მეზობლების და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლების თანდასწრებით.

- *მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/დაყოფა და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.* დემარკაციის შემდეგ, სამუშაო ჯგუფი ამზადებს მიწის ნაკვეთების დაყოფის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შედეგად წარმოქნილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვით ნახაზებს და შესაბამისი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს გაუწევს კონსულტაციას/დახმარებას, რათა მათ უზრუნველყონ აღნიშნული დაყოფილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

- *გამოსყიდვის ხელშეკრულების გაფორმება და სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.* პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთან კომპენსაციის შესახებ მოლაპარაკების წარმატებით დასრულების შემთხვევაში სამუშაო ჯგუფი მოამზადებს შესაბამის გამოსყიდვის ხელშეკრულებებს, რომელთა გაფორმება მოხდება საჯარო რეესტრში და/ან შესაბამის ნოტარიუსთან და იმავდროულად მოხდება მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სახელმწიფოს სახელზე. ამასთან, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებთან შეთანხმების საფუძველზე, იმპლემენტატორი ორგანიზაცია უფლებამოსილია გამოსყიდოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ასევე, ნაცვლად გამოსყიდვის ხელშეკრულებისა, გაფორმდება ანაზღაურების შეთავაზებაზე თანხმობის აქტი, მიწის ნაკვეთების მფლობელებთან მათ მიერ შექმნილი შენობა/ნაგებობების, ხეების ან მოსავლისათვის. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა პირმა უნდა უზრუნველყოს ინდივიდუალური საბაკო ანგარიშის რეკვიზიტების მიწოდება იმპლემენტატორი ორგანიზაციისთვის.

- *კომპენსაციის გადახდა.* ნასყიდობის ხელშეკრულების და/ან ანაზღაურების შეთავაზებაზე თანხმობის აქტის საფუძველზე ანაზღაურების/დახმარების თანხა ირიცხება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის ინდივიდუალურ საბანკო ანგარიშზე. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის არყოფნის შემთხვევაში გაიხსნება სპეციალური სადეპოზიტო ანგარიში, რომელზეც განხორციელდება თანხის ჩარიცხვა.

- *საექსპროპრიაციო პროცედურები.* პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირთან წარუმატებელი მოლაპარაკების შემთხვევაში, სამუშაო ჯგუფი იძლევა რეკომენდაციას საექსპროპრიაციო პროცედურების წამოწყების აუცილებლობაზე. ექსპროპრიაციის პროცედურები, განხორციელდება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

- *პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის მიერ მიწის ნაკვეთის განთავისუფლების ვადა* გამოსყიდვის საფასურის მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა.

- *გამოთავისუფლებული მიწის ნაკვეთები აღნაგობის უფლებით გადაეცემა ინვესტორს* მასსა და საქართველოს მთავრობას შორის ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის, ოპერირებისა და გადაცემის შესახებ 2016 წლის 03 ოქტომბერს გაფორმებული საინვესტიციო ხელშეკრულების შესაბამისად.

- *სადავო საკითხების მოწესრიგება.* საჩივრები და დავები უნდა გადაწყდეს დაწესებული პროცედურების გამოყენებით, რომლებიც ჩამოყალიბებულია გსგ-ში.

9. მონიტორინგი და ანგარიშგება

იმის უზრუნველსაყოფად, რომ პროექტი ხორციელდება გსგ-ის მიხედვით, იმპლემენტატორ ორგანიზაციაში დაწესდება მონიტორინგის შემდეგი მექანიზმები: შიდა მონიტორინგი, გარე მონიტორინგი და განხორციელების შემდგომი ანგარიში.

გსგ-ს განხორციელების ძირითადი მიზანია პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისთვის სამართლიანი ანაზღაურების მიცემა. გსგ-ის განხორციელების პროცესი უნდა უზრუნველყოფდეს მოცემული ამოცანის მისაღებ ვადებში მიღწევას ამ მიზნით გამოყოფილი რესურსებით. ამგვარად, გსგ-ის განხორციელება და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის ინსტიტუციონალური და ფინანსური დახმარების გაწევა წარმოადგენს პროექტის საერთო ფუნქციონირებისა და მართვის განუყოფელ ნაწილს. იმპლემენტატორი ორგანიზაცია უზრუნველყოფს მონიტორინგის ინდიკატორების (პროცესის მიმდინარეობის, კომპენსაციების გაცემის, ზემოქმედების ინდიკატორების) დროულ შეგროვებას და ანალიზს. მონიტორინგისა და შეფასების მიზანია ყველა დაინტერესებულ მხარესთან უკუკავშირის დამყარება ინფორმაციის მოსაპოვებლად და პრობლემების გამოსავლენად რაც შეიძლება ადრეულ ეტაპზე, გსგ-ის განსახორციელებელ ღონისძიებებში კორექტივების ოპერატიულად შეტანის მიზნით.

მონიტორინგის ამოცანებია: ა) უზრუნველყოს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის სამართლიანი კომპენსაციის გაცემა ბ) გაარკვიოს, მიმდინარეობს თუ არა სამუშაოები გრაფიკისა და ვადების მიხედვით; გ) გამოავლინოს პრობლემები ან პოტენციური სადავო საკითხები და დ) დაადგინოს მეთოდები, რომლებიც ხელს შეუწყობს პრობლემების ოპერატიულად შერბილებას.

9.1. შიდა მონიტორინგი

შიდა მონიტორინგის შედეგები ყოველთვიურად წარედგინება იმპლემენტატორ ორგანიზაციას განსახლების ანგარიშის სახით. განსახლების ანგარიშში აისახება გსგ-ის განხორციელების მიმდინარე შედეგები, მასში გამოიყენება ის ინდიკატორები, რომლებიც განსაზღვრავენ პროცესის მიმდინარე შედეგებსა და გავლენებს. კერძოდ, განსახლების ანგარიშში შედის:

- ა) განხორციელებული სამუშაოები საანგარიშო პერიოდში;
- ბ) ამოცანები, რომელთა მიღწევაც მოხერხდა ან ვერ მოხერხდა საანგარიშო პერიოდში;
- გ) წამოჭრილი პრობლემები და მათი გადაწყვეტის გზები.
- დ) მაკორექტირებელი ზომები.

ხსენებული ინფორმაცია გამოიყენება გსგ-ს მიმდინარეობისა და შედეგების შესაფასებლად და საჭიროების შემთხვევაში სამუშაოთა პროგრამის დასარეგულირებლად. ყოველთვიურ ანგარიშებს თავი მოეყრება საბოლოო ანგარიშში. განსახლების ანგარიშის სტრუქტურას და ინდიკატორთა კონკრეტულ შემადგენლობას ადგენს იმპლემენტატორი ორგანიზაცია

გამომდინარე ვალდებულებებიდან, რომლებიც მას შეიძლება დაეკისროს ინვესტორსა და საქართველოს მთავრობას შორის ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობისა, ოპერირებისა და გადაცემის შესახებ 2016 წლის 03 ოქტომბერს გაფორმებული საინვესტიციო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

9.2. გარე მონიტორინგი

იმის მიხედვით, თუ რა სახის ამოცანებია დღის წესრიგში, გარე მონიტორინგს განახორციელებს გარე მონიტორინგის ჯგუფი.

გარე მონიტორინგის ჯგუფის ამოცანა იქნება განსახლების შესაბამისობის დადგენა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების სახელმძღვანელო მოთხოვნებთან, მათ შორის: გსგ-ს განხორციელების გარე მონიტორინგი და გსგ-ის დასასრულს შესაბამისობის ანგარიშის მომზადება, რომლის მიზნებია:

- (i) გსგ-ის და საინფორმაციო ბროშურის გავრცელების მიმოხილვა;
- (ii) საკომპენსაციო ღონისძიებებისათვის თვალის მიდევნება, გსგ-ს კრიტერიუმებსა და პრინციპების შესაბამისობის თვალსაზრისით;
- (iii) კომპენსაციების გადახდის და აღრიცხვის მიმდინარეობის შეფასება;
- (iv) გადახდილი კომპენსაციების შესაბამისობა ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობებთან;
- (v) საჩივრებისა და სადავო საქმეების მიმდინარეობის ანალიზი.

გსგ-ს განხორციელებისთანავე გარე მონიტორინგის ჯგუფის მიერ მომზადდება შესაბამისობის ანგარიში, რომელშიც შევა შემდეგი პუნქტები:

- (i) დადგენა, განხორციელდა თუ არა კომპენსაცია გსგ-ში გათვალისწინებული ოდენობით;
- (ii) საჩივრებისა და მათი გადაწყვეტის მიმოხილვა;
- (iii) მიღებული გამოცდილება, რომელიც გამოყენებული იქნება შემდეგ პროექტებში.

9.3. განხორციელების შემდგომი ანგარიში

საზედამხედველო კომისია მოახდენს გსგ-ს განხორციელების შემდგომ შეფასებას გსგ-ს იმპლემენტაციის დასრულების შემდეგ. ამ შესწავლის მიზანია შემოწმდეს, მიღწეული იქნა თუ არა გსგ-ის მიზნები. ამ მიზნის მისაღწევად გარე მონიტორინგის ჯგუფი განახორციელებს შემდეგ ღონისძიებებს:

- (i) შეაფასებს მიწის ნაკვეთების შესყიდვის/განსახლების ზემოქმედებებს პროექტის ზემოქმედების არეალის ტერიტორიაზე როგორც ზემოქმედების ქვეშ მყოფ, ასევე, არ მყოფ პირებთან ოფიციალური და არაოფიციალური გამოკითხვის პროცესში;
- (ii) მოამზადებს შეფასების ანგარიშს.

გარე მონიტორინგის სააგენტოს მიერ წარდგენილი გსგ-ს განხორციელების შემდგომი ანგარიშის საფუძველზე იმპლემენტატორი ორგანიზაცია საჭიროების შემთხვევაში, მოამზადებს გადაწყვეტილებას დამატებითი ღონისძიებების აუცილებლობის შესახებ.

10. პროექტის ზემოქმედების მასშტაბები

10.1. ზემოქმედების შეფასება: მიდგომები და მეთოდები

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების დასადგენად და მათზე პროექტის ზემოქმედების მასშტაბის განსაზღვრად და შესაფასებლად პირველადი ინფორმაცია მოპოვებულ იქნა შემდეგი წყაროებიდან: მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები, კონსულტანტის მიერ მითითებული პროექტის ზემოქმედების არეალის მოსაზღვრე ნაკვეთებისა და იმ ნაკვეთებისა, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალის შიგნითაა, მოპოვებული იქნა საჯარო რეესტრიდან; ტოპოგრაფიულ არქივში მოპოვებული აეროფოტოსურათები.

ამ მონაცემებიდან ამოკრეფილი და რუკაზე დატანილ იქნა ინფორმაცია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული სახელმწიფო და კერძო საკუთრებაში მყოფ მიწის ნაკვეთების შესახებ. საველე გამოკვლევების, შეჯერებისა და შეფასების საფუძველზე, 1:2000 მასშტაბის დეტალური რუქების გამოყენებით ჩატარდა შემდეგი საკადასტრო კვლევები:

- მუნიციპალიტეტთან თანამშრომლობით, ადგილზე აღწერის მეთოდის გამოყენებით დადგენილი/გადამოწმებული იქნა საკუთრების უფლებები მთელ არსებულ ქონებაზე;
- თანამედროვე სტანდარტის შესაბამისად, დაზუსტდა რიგი მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია;
- განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების, ასევე, სხვა ქონების დეტალური აღწერა;
- იდენტიფიცირებული და აზომილ იქნა ყველა შენობა-ნაგებობა.

ზემოთ აღწერილი ინფორმაცია ერთად იქნა თავმოყრილი და შეიქმნა მისი ელექტრონული ვერსია, რომელიც შეჯერდა პროექტის ზემოქმედების არეალის საბოლოო საზღვრებთან, რათა დადგენილიყო პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთები და დაზუსტებულიყო მიწის გამოსყიდვის/ექსპროპრიაციის ფარგლები. შედეგად, ჩამოყალიბდა მონაცემთა ერთიანი ბაზა, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მასზედ, თუ ვის საკუთრებაშია და სავარაუდოდ რა უფლებით არის დატვირთული პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყოველი კერძო ნაკვეთი.

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების განსაზღვრისა და იდენტიფიკაციის შემდეგ აღწერის ჯგუფი შეუდგა პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ქონების(შენობა/ნაგებობები, ხე/ნარგავები, მოსავალი და სხვ.) ინვენტარიზაციასა და

დეტალურ აღწერას. პარალელურად ჩატარდა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობების სოციო-ეკონომიკური გამოკითხვა.

10.2. პროექტის ზემოქმედება

10.2.1. ზემოქმედება მიწაზე

გსგ-ის მომზადებისას განხორციელებულმა ანალიზმა აჩვენა რომ პროექტის საჭიროებებისთვის აუცილებელი ფართობია 1051317კვ.მ. (522 ნაკვეთი) (გარდა სახელმწიფოს/სს „საპარტნიორო ფონდის/ მისი წილობრივი მონაწილეობით მოქმედი იურიდიული პირ(ებ)ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა) პროექტისთვის აუცილებელი მიწის განაწილების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილებში.

ცხრილი 10.1. ზემოქმედება მიწის ნაკვეთებზე

		AH	ფართობი (კვ. მ)	ნაკვეთების რაოდენობა
სასოფლო-სამეურნეო	სახნავი	125	485833	182
ჯამი		125	485833	182
არა სასოფლო- სამეურნეო	საცხოვრებელი	135	231047	183
	კომერც./საწარმო.	0	22	1
	სხვა	100	334415	156
ჯამი		235	565484	340
სულ		360	1051317	522

ცხრილი 10.2. ზემოქმედება მიწის ნაკვეთებზე უფლებრივი სტატუსის მიხედვით

N.	იურიდიული სტატუსი	ნაკვეთების რაოდენობა	ფართობი (კვ.მ)
1	კერძო საკუთრებად რეგისტრირებული	203	332538
2	შესაძლოა დაექვემდებაროს კერძო საკუთრებად რეგისტრაციას უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე	302	711220
	მთლიანად:	505	1043758
3	დროებით არამართლზომიერად გამოყენებული	17	7559
4	სახელმწიფო/სს „საპარტნიორო ფონდის/მისი წილობრივი მონაწილეობით მოქმედი იურიდიული პირ(ებ)ის მიწა (არასასოფლო და გამოუყენებელი სასოფლო)	50	2339081
	სულ	572	3390398

ჩატარებულმა ანალიზმა აჩვენა, რომ პროექტის ზემოქმედების არეალში არსებული საკომპენსაციო მიწა შეიძლება დაკლასიფიცირდეს 8 კატეგორიად, რომელთა თვისობრივი მაჩვენებლები და შესაბამისად ღირებულება განსხვავებულია. მიწის აღნიშნული კატეგორიები დახასიათება მოტანილია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში:

ცხრილი 10.3. საკომპენსაციო მიწის კატეგორიები

No.	მიწის კატეგორიები	AH	ნაკვეთების რაოდენობა	კომპენსაცია (ლარი/კვ. მ)	ფართობი (კვ. მ)
1	პირველ ჯგუფში შესაფასებელ ობიექტი მდებარეობს ინტენსიურად განაშენიანებულ საცხოვრებელ ზონაში (სახლების დომინანტი სახეობა 1 ან 2 ბინიანი ინდივიდუალური შენობები), რომელიც 600 მეტრით არის დაშორებული ზღვიდან, ნაკვეთს ორივე მხრიდან აქვს მისასვლელი გზა, ჯგუფში შემავალი ნაკვეთების ნაწილი არის ჭაობიანი, აქვს შესაფასებელ ობიექტთან შედარებით უარესი მისასვლელი გზა, რასაც აბალანსებს ზღვასთან, ბულვართან სიახლოვე და კომერციული პოტენციალი, ჭაობიანი ტერიტორიის ნაწილში შეტანილია ინერტული მასალა და გამზადებულია მშენებლობისთვის, ასევე შეინიშნება რამოდენიმე ახალი საცხოვრებელი სახლი, ამიტომ ჯგუფში მოქცეული ყველა ქონება მიჩნეულია ერთი ღირსების ნაკვეთებად და მინიჭებული აქვს ერთი ღირებულება.	177	254	109	411059
2	შესაფასებელ ნაკვეთების ნაწილი, მდებარეობს უშუალოდ ბულვარის ტერიტორიაზე და გადის ზღვის სანაპიროს მიმდებარედ, აქვს კომერციული და ტურისტული განვითარების პოტენციალი, ნაწილობრივ მოწყობილია საფეხმავლო ბილიკები და განვითარებულია ინფრასტრუქტურა (მოყვანილია კომუნიკაციები), რის გამოც მიჩნეულია 44\$-იან პროექტის ზემოქმედების არეალზე უკეთესად და ღირებულება დაკორექტირებულია 30%-ით რაც განისაზღვრა 57\$-ით.	47	69	141	150200
3	II ჯგუფის შესაფასებელი ობიექტი დაშორებულია ანაკლიის ცენტრიდან 3 კმ.-ით, მდებარეობს ზღვის სანაპიროს და პატრიოტთა ბანაკის სიახლოვეს, აქვს გრუნტის მისასვლელი გზა, მდებარეობს სწორ რელიეფზე. პროექტის ზემოქმედების არეალში არ არის განვითარებული ინფრასტრუქტურა. კვლევის შედეგად 1კვ.მ.-ის ღირებულება განისაზღვრა 30\$-ით.	11	12	74	11151
4	II ჯგუფში არსებული ნაკვეთების ნაწილი მდებარეობს ზღვიდან 350 მეტრის დაშორებით ჭაობიან ნაწილში, ჭაობიდან გამომავალი არხის მიმდებარედ, რის გამოც მოხდა II ჯგუფის ძირითადი ნაკვეთებისთვის განსაზღვრული ღირებულების კორექტირება - 40%-ით,რაც შეადგენს 18\$.	10	10	44	11277
5	შეფასებული ობიექტები მდებარეობს საცხოვრებელი ზონის მიმდებარედ, სწორ რელიეფზე, მრავალწლიანი ეკალიპტებით გაშენებულ ტერიტორიაზე, ნაკვეთების აბსოლიტური უმრავლესობას აქვს მისასვლელი გზა ორი მხრიდან, ტერიტორია არის დაგეგმილი ვარგისიან როგორც სამოსახლოდ, ასევე სასოფლო სამეურნეო გამოყენებისთვის.	28	37	34	156718
6	III-ჯგუფში არსებული ნაკვეთების ნაწილი არის უარესი მდებარეობის, შედარებით ნესტიანი და განლაგებულია 3 საწრეტ არხს შორის, რის გამოც შეფასებული 14\$ ნაკვეთებიდან მოხდა -30% კორექტირება და ღირებულება განისაზღვრა 10\$.	23	34	24	109255

7	IV ჯგუფის მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ნესტიან ტერიტორიაზე, აქვს გრუნტის მისასვლელი გზა და გამოიყენება მხოლოდ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულებით.	29	33	12	97850
8	IV ჯგუფში არსებული ნაკვეთების ნაწილს აქვს უკეთესი მდებარეობა, არის შედარებით მშრალი ნიადაგი, არის სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების და აქვს ურბანული განაშენიანების პერსპექტივა, რის გამოც 5%-იანი ნაკვეთებისგან განსხვავებით მოხდა ღირებულების 40% მატება და 1 კვ.მ. განისაზღვრა 7%.	31	52	17	96248

10.2.2. ზემოქმედება ხეხილზე

პროექტის ზემოქმედების არეალში აღმოჩნდება 15589 ძირი სხვადასხვა ჯიშისა და ასაკის ხეხილი (იხ. დეტალები ცხრილში 10.4.).

ცხრილი 10.4. ზემოქმედება ხეხილზე

	ასაკობრივი ჯგუფი					სულ
	<5	5-9	10-14	15-20	20+	
ვაშლი	38	41	21	17	35	152
მსხალი	41	28	23	11	50	153
ქლიავი	131	85	113	34	52	415
ბალი	187	105	94	55	65	506
ატამი	193	83	46	4	3	329
კომში	10	8	6	2	0	26
კაკალი	316	63	44	15	20	458
თხილი	2081	952	1084	292	415	4824
ყურძენი	205	73	132	128	113	651
მანდარინი	115	80	6	16	752	969
ფორთოხალი	50	8	5	0	373	436
ლიმონი	30	17	39	110	742	938
ციტრონი	5	3	2	0	32	42
მუშმულა	80	25	31	4	17	157
ლეგვი	135	76	75	28	61	375
ხურმა	486	46	46	29	58	665
კივი	34	21	37	21	20	133
ფეიხოა	742	166	123	67	102	1200
დაფნა	861	171	93	119	1392	2636
უნაზი	43	1	1	0	0	45
თუთა	57	0	2	5	0	64
სხვა	235	73	59	33	15	415
სულ	6075	2125	2082	990	4317	15589

10.2.3. ზემოქმედება შენობა-ნაგებობებზე

პროექტი ზემოქმედებას ახდენს 306 სხვადასხვა სახის შენობა/ნაგებობაზე, რომელთაგან 50 საცხოვრებელი დანიშნულებისაა. გარდა ამისა პროექტი ზემოქმედებას ახდენს 232 ნაკვეთის ღობეებზე საერთო სიგრძით 17072 მ (დეტალებისთვის იხ.ცხრილი 10.5 და 10.6)

ცხრილი 10.5. ზემოქმედება შენობა-ნაგებობებზე

ტიპი		მახასიათებელი მასალები	შენობა/ნაგებობების რაოდ.	საშუალო სართულიანობა	შენობა/ნაგებობების მთლიანი ფართობი (კვ.მ.)
საცხოვრებელი		ბლოკი(ბ)	33	1,45	6099,47
		ბლოკი-ხე (ბ.- ბ)	4	1,5	531,34
		ხე (ბ)	11	1	700,3
		სხვა	2	1	109,01
ჯამი			50		7440,12
დამატებითი სათავსოები	საწყობი/საქონლის სადგომი და ა.შ.	-	142	1	1532,08
	ავტოფარეხი		1	1	26,04
	სხვა	-	112		
ჯამი			255		1558,12
საწარმო/კომერციული	საწარმო/კომერციული შენობა	-	1	1	190,42
	საწარმო საწყობი	-	-	-	-
	კომერც. შენობა	-	-	-	-
ჯამი			1	1,2	190,42
სულ ჯამი			306		9188,66

ცხრილი 10.6. ზემოქმედება ღობეებზე

	ტიპი	სიგრძე (მ)	სიმაღლე (მ)	კედლის/მესრის ფართობი (კვ.მ)	ნაკვეთების რაოდენობა
კედელი/მესერი	რკინაბეტონი/ბლოკი- ცემენტი/აგური	684	1,78	1118,3	10
	ღობე ცოკოლით	2881	1,51	4428,4	61
	სხვა	13507	1,33	17383,8	161
სულ		17072		22930,5	232

10.2.4. ზემოქმედება შემოსავლებზე

მოსავალი

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ ექცევა 184 ნაკვეთი, რომელზედაც მოსალოდნელია ერთწლიანი კულტურების მოსავლის დანაკარგი 485833 კვ.მ. ფართობზე

ხელფასები და მოგება

პროექტი ზემოქმედებას არ ახდენს ბიზნესებსა და დასაქმებულთა ხელფასებზე.

მოიჯარეები და მოქირავნეები

პროექტი ზემოქმედებას არ ახდენს მოიჯარეებსა და მოქირავნეებზე.

10.2.5. დახმარების მიმღები შინამეურნეობები

პროექტი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 332 შინამეურნეობებიდან 55 საცხოვრებელია, 322 განიცდის მძაფრ ზემოქმედებას მიწის ნაკვეთების დაკარგვის გამო, 177 მოწყვლადია, ხოლო 14-ს აქვს იძულებით გადაადგილებულის სტატუსი. ეს შინამეურნეობები წინამდებარე გსგ-ს მიხედვით მიიღებენ სპეციალურ ერთჯერად დახმარებებს.

ცხრილი 10.7. დახმარების მიმღები შინამეურნეობები

კატეგორია	AH-ების რაოდენობა
ადგილმონაცვლეობა	55
მძაფრი ზემ. ქვეშ მყოფნი	324
მოწყვლ. ოჯახები	177
იძულებით გადაადგილებულის სტატუსის მქონე შინამეურნეობები	14

10.2.6. ზემოქმედება საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ობიექტებზე

პროექტი ზემოქმედებას ახდენს იძულებით გადაადგილებულ პირთა დასახლებაზე, რომელიც შედგება 14 კოტეჯისგან, რომლებიც სავარაუდოდ სახელმწიფო საკუთრებაშია.

გარდა აღნიშნულისა, პროექტი სავარაუდოდ დროებით ან მუდმივ ზემოქმედებას მოახდენს ადგილობრივი და ეროვნული მნიშვნელობის კომუნიკაციებსა (არხები, ელექტრო და კავშირგაბმულობის, წყალგაყვანილობისა და წყალარინების სისტემები და სხვ.) და აქტივებზე. აღნიშნული გარემოებები გათვალისწინებული უნდა იყოს პროექტის საინჟინრო დიზაინის კონსულტანტის მიერ.

პროექტი უშუალო ზემოქმედებას არ ახდენს დღეისთვის ცნობილ კულტურულ/ისტორიულ ფასეულობებსა და რელიგიური დანიშნულების ობიექტებზე, მაგრამ ანგარიშგასაწევია ის

გარემოება, რომ წინა წლებში პროექტის მიმდებარე ტერიტორიაზე წარმოებდა არქეოლოგიური კვლევები.

10.2.7. პროექტის ზემოქმედებათა კრებში

ქვემოთ ცხრილში თვალსაჩინოებისთვის წარმოდგენილია პროექტის სხვადასხვა ზემოქმედებათა კრებში

N	ზეგავლენა	ერთეული	AH	რაოდენობა
1	შესასყიდი მიწის ნაკვეთები	რაოდენობა	318	505
2	შესასყიდი მიწის ფართობი	კვ.მ	318	1043758
3	მოსავალი ზემოქ. ქვეშ	კვ.მ	125	485833
4	ხეები ზემოქ. ქვეშ	რაოდენობა	71	15529
5	საცხოვრებელი ნაგებობები	რაოდენობა	40	50
6	კომერციული ნაგებობები/მაღაზიები	რაოდენობა	1	1
7	დამატებითი სათავსოები	რაოდენობა	46	255
8	კედლები/მესრები	კვ.მ	99	22930,5
9	მწვავე ზემოქ. ქვეშ მყოფი AH-ები	რაოდენობა	324	324
10	მოწყვლად AH	რაოდენობა	177	184
11	რეგისტრირებული ნაკვეთები	რაოდენობა	163	203
12	არამართლზომიერად გამოყენებული ნაკვეთები	რაოდენობა	14	17
13	იძულებით გადაადგილებულის სტატუსით	რაოდენობა	14	14
14	ადგილმონაცვლეობას დაქვემდებარებული AH	რაოდენობა	55	55
15	სულ ზემოქ. ქვეშ მყოფი AH-ები	რაოდენობა	332	332

11. ბიუჯეტი

11.1. საკომპენსაციო ტარიფები

პროექტის ზემოქმედების არეალში მოხვედრილი მოქცეული ქონების (მიწის ნაკვეთები, შენობა-ნაგებობები, ხე/ნარგავები) კომპენსაციის მოცულობა დადგინდა სრული ჩანაცვლების ღირებულებით. შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების ღირებულება განისაზღვრება სამშენებლო მეთოდის, მასალების ხარჯის, შენობის ტიპის, შრომითი, სატრანსპორტო და სხვა სამშენებლო დანახარჯების მიმდინარე ტარიფების მიხედვით. ერთწლიანი სასოფლო-სამეურნეო კულტურების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება წმინდა საბაზრო ღირებულებით (საბითუმო ფასი, რომელსაც ადგენს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მწარმოებელი და რომელშიც არ შედის საქონლის ტრანსპორტირების ხარჯი). ხეები/ნარგავები ექვემდებარება ფულად ანაზღაურებას ჩანაცვლების ღირებულებით, ხეების/ნარგავების ტიპის და ხანდაზმულობის საფუძველზე. გარდა ამისა, შენობა/ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალა ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ხე/ნარგავების მოჭრის შედეგად მიღებული მერქანი, ასევე მიწის ნაკვეთზე არსებული მოსავალი, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს საკუთრებაში გადაცემა უსასყიდლოდ, გსგ-ით განსაზღვრულ ვადაში მათი პროექტის ზემოქმედების არეალიდან გატანის პირობით, რისთვისაც დამატებით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ დადგენილ ვადაში, ხოლო მალფუჭებადი მოსავლის შემთხვევაში, გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა არ მოხდება შესაბამისი მასალის/მერქნის/მოსავლის ტერიტორიიდან გატანა, უფლებამოსილი პირი დაკარგავს გადასაცემ მასალაზე/მერქანზე/მოსავალზე საკუთრების უფლებას. საკომპენსაციო განაკვეთების შეფასებები მოტანილია დანართ N3.

11.2. კრებსითი საბიუჯეტო მოთხოვნები

ქვემოთმოტანილ ცხრილებში თავმოყრილია გსგ-ს განხორციელებისთვის აუცილებელი კრებსითი საბიუჯეტო მოთხოვნები. კონკრეტული მესაკუთრეების დონეზე გაანგარიშებული კომპენსაციები მოტანილია გსგ-ს II ტომში.

11.2.1. გსგ-ს ხარჯები

ცხრილი 11.1. მიწის კომპენსაცია

		ფართობი (კვ.მ.)	საშუალო საკომპენსაციო ნორმა (ლარი/კვ.მ)	მთლიანი ღირებულება (ლარი)
სასოფლო-სამეურნეო		485833	27.28	13251389
არასასოფლო-სამეურნეო	საცხოვრებელი	223448	107.75	24075586
	კომერც./საწარმ.	22	109	2398
	სხვა	334415	123.12	41172137

ჯამი (არასასოფლო-სამეურნეო)	557885	557885	116.96
სულ	1043718	75.21	78501510

ცხრილი 11.2. შენობა/ნაგებობების კომპენსაცია

ტიპი	მხასიათებელი		შენობა/ნაგებობების მთლიანი ფართობი (კვ.მ.)	საშუალო ფასი (ლ/კვ.მ.)	სულ (ლ)
	მასალები				
საცხოვრებელი	ბლოკი(ბ)		6099,47	767	4675303
	ბლოკი-ხე (ბ.-ხ)		531,34	790	419645
	ხე (ხ)		700,3	850	595211
	სხვა		109,01	964	105069
ჯამი			7440,12	779	5795228
დამატებითი სათავსოები	საწყოები/საქონლის სადგომი და ა.შ.	-	1532,08	454	695356
	ავტოფარები		26,04	447	11649
	სხვა	-			332799
ჯამი			1558,12		1039804
საწარმო/კომერციული	საწარმო/კომერციული შენობა	-	190,42	818	155778
	საწარმო საწყოები	-			
	კომერც. შენობა	-			
ჯამი			190,42	818	155778
სულ ჯამი			9188,66		6990810

ცხრილი 11.3. ღობეების კომპენსაცია

ტიპი	კედლის/შესრის ფართობი	საშუალო ფასი (ლ/კვ.მ.)	სულ
	(კვ.მ.)		(ლ)

კედელი/მესერი	რკინაბეტონი/ბლოკი-ცემენტი/აგური	1118.3	57	63511
	ღობე ცოკოლით	4428.4	54	239941
	სხვა	17383.8	21	361359
სულ		22930,5	29	664811

ცხრილი 11.4. ხეხილის კომპენსაცია

	ასაკობრივი ჯგუფი					სულ
	<5	5-9	10-14	15-20	20+	
ვაშლი	1330	4100	4200	3400	2800	15830
მსხალი	1845	2520	6900	3300	13000	27565
ქლიავი	2358	5950	14690	3910	2860	29768
ბალი	6171	11550	10340	4840	3770	36671
ატამი	6369	9130	5060	352	174	21085
კოშში	330	880	660	176	0	2046
კაკალი	11060	6300	13200	6000	8000	44560
თხილი	20810	49504	151760	30368	33200	285642
ყურბენი	3075	1825	9900	9600	5650	30050
მანდარინი	4025	12000	1800	4800	75200	97825
ფორთოხალი	2500	1400	1750	0	52220	57870
ლიმონი	900	952	5733	16170	77910	101665
ციტრონი	165	330	220	0	1856	2571
მუშმულა	1200	1400	3255	420	952	7227
ლეგვი	2025	5320	10500	3920	4270	26035
ხურმა	7290	3220	6440	4060	4060	25070
კივი	816	1218	4625	2625	1760	11044
ფეიხა	17808	9628	15375	8375	8976	60162
დაფნა	28413	18810	10230	10472	80736	148661
უნაზი	1419	110	110	0	0	1639
თუთა	1881	0	220	440	0	2541
სხვა	7755	8030	6490	2904	870	26049
სულ	129545	154177	283458	116132	378264	1061576

ცხრილი 11.5. მოსავლის კომპენსაცია

სახეობა	ფართობი (კვ.მ)	საკომპენსაციო განაკვეთი (ლ/კვ.მ)	მოქონი ღირებულება
ერთწლიანი კულტურების მოსავალი	485833	0.44	213767

ცხრილი 11.6. დახმარებები

კატეგორია	AH-ების რაოდენობა	დახმარების ნორმა(ლარი/HH)	ხარჯები(ლარი)
ადგილმონაცვლობის დახმარება	55	957	52635
მწვავე ზემ. დახმარება	324	957	310068
მოწყველ. ოჯახების დახმ.	177	957	169389
თვითგადაადგილება	14	3828	53592
სულ			585684

11.2.2. გსგ-ს იმპლემენტაციისა და გარე მონიტორინგის ხარჯები

გსგ-ს იმპლემენტაციის ხარჯები შეადგენს 621417 ლარი (იხ. დანართი N3), ხოლო გარე მონიტორინგის ხარჯებად მიჩნეულია იმპლემენტაციის ხარჯების 10% ანუ 62142 ლარი.

ცხრილი 11.7. გსგ-ს იმპლემენტაციისა და გარე მონიტორინგის ხარჯები

	დასახელება	სულ ხარჯი(ლარი)
1	იმპლემენტაციის ხარჯები	621417
2	გარე მონიტორინგის ხარჯება	62142
	სულ	683559

11.2.3. გსგ-ს ბიუჯეტის კრებსი

საბიუჯეტო მუხლი	კომპენსაცია (ლარი)
კომპენსაციები	
მიწის კომპენსაცია	78065941
შენობა/ნაგებობები	6990810
ღობები	664811
ხეხილი	1061576
მოსავლის კომპენსაცია	213767
სულ კომპენსაციები	86996905
დახმარებები	
მოწყვლადობის	52635
ადგილმონაცვლეობი	310068
მძაფრი ზემოქმედების	169389
თვითგადაადგილების	53592
სულ დახმარებები	585684
გსგ ხარჯები ხარჯები სულ	87582589
გსგ იმპლემენტაციის ხარჯები	621417
გარე მონიტორინგის ხარჯები	62142
სულ გეგმიური ხარჯები	88266148
გაუთვალისწინებელი ხარჯები	7733852
სულ გსგ ბიუჯეტი	96000000

ამრიგად, ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ფარგლებში გსგ-ის მთლიანი ხარჯთაღრიცხვა შეადგენს 96 000 000 ლარს.

დანართები

დანართი 1

**განსახლებასთან დაკავშირებული საქართველოს
კანონმდებლობის
მიმოხილვა**

არანებაყოფლობით განსახლებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ნორმები გაბნეულია სხვადასხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტში, რომელთა შორის ძირითადად აღსანიშნავია:

- საქართველოს კონსტიტუცია (1995 წლის 24 აგვისტო);
- საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ (1999 წლის 23 ივლისი);
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (1997 წლის 26 ივნისი);
- საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ (1996 წლის 22 მარტი);
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (2007 წლის 11 ივლისი);
- საქართველოს საგადასახადო კოდექსი (2010 წლის 17 სექტემბერი);
- საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ (2008 წლის 19 დეკემბერი);
- ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი (2014 წლის 5 თებერვალი);
- საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ (2016 წლის 3 ივნისი).

საქართველოს კონსტიტუცია

საქართველოს კონსტიტუცია სახელმწიფოს უზენაესი კანონია. ყველა სხვა სამართლებრივი აქტი უნდა შეესაბამებოდეს კონსტიტუციას.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლით აღიარებულია, რომ „სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს“.

კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებულია საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი ადგენს ამ უფლებების შეზღუდვის შესაძლებლობას „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის“ მხოლოდ „კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი“.

კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი კი, ადგენს, რომ საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია:

- აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით;
- აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით.

ამასთან, იგივე პუნქტი აზუსტებს, რომ ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

საკუთრების ჩამორთმევასთან დაკავშირებული კონსტიტუციური ნორმების შესასრულებლად, საკუთრების ჩამორთმევის ლეგიტიმური მიზნებისა და კონკრეტული პროცედურების დასადგენად, მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ და საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ (იხ. კანონების განხილვა ქვემოთ). რაც შეეხება საკუთრების უფლების შეზღუდვას (საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტი), საკუთრების ჩამორთმევისგან განსხვავებით, არ არსებობს სპეციფიური კანონი, რომელიც ამომწურავად განსაზღვრავდა საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნებსა და პროცედურებს; თუმცა, შესაძლოა, სხვადასხვა კანონებში შევხვდეთ საკუთრების უფლების შეზღუდვის შემთხვევებს.

კონსტიტუცია განსაზღვრავს ფუნდამენტურ პრინციპებს, რომლებიც საჭიროა საჯარო კონსულტაციების უზრუნველსაყოფად: პიროვნებას უფლება აქვს მიიღოს სრული, მიუკერძოებელი და დროული ინფორმაცია მისი სამუშაო და საცხოვრებელი გარემოს შესახებ (მუხლი 37, პუნქტი 5). საქართველოს მოქალაქე უფლებამოსილია გაეცნოს თავის შესახებ არსებულ ინფორმაციას და აგრეთვე ოფიციალურ დოკუმენტებს, რომლებიც სახელმწიფო დაწესებულებებშია (მუხლი 41, პუნქტი 1).

საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“

ეს კანონი ადგენს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესს.

კანონი ექსპროპრიაციის უფლებას განმარტავს, როგორც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის ერთჯერად უფლებას, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის უზრუნველყოფით.

კომპენსაცია შესაძლოა იყოს ორგვარი: (ა) მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ სათანადო საკომპენსაციო თანხის გადახდა ან (ბ) ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემა.

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო ორგანოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ანდა საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ, რომელსაც ამ კანონის შესაბამისად ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება.

კანონი განსაზღვრავს იმ საქმიანობების (სამუშაოების) ამომწურავ ჩამონათვალს, რომელთა განსახორციელებლად შესაძლოა დადგეს ექსპროპრიაციის საჭიროება. ეს საქმიანობებია:

- გზისა და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობა;
- რკინიგზის ხაზების გაყვანა;
- ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების გაყვანა;
- ელექტროენერჯის გადამცემი და გამანაწილებელი ხაზების მშენებლობა;
- წყალმომარაგების, კანალიზაციისა და ატმოსფერული ნალექების კოლექტორული ხაზების გაყვანა;
- სატელეფონო ხაზების გაყვანა;
- სატელევიზიო კაბელების გაყვანა;
- საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობისა და ობიექტის მშენებლობა;
- ეროვნული თავდაცვისათვის საჭირო სამუშაოები;
- სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება.

კანონის მიხედვით, ექსპროპრიაციაზე გადაწყვეტილება ორ ეტაპად მიიღება:

პირველ ეტაპზე - გამოიცემა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანება, რომლითაც განისაზღვრება აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის გარდაუვალობა და სუბიექტი, რომელსაც შეიძლება მიენიჭოს ექსპროპრიაციის უფლება.

მეორე ეტაპზე - გადაწყვეტილებას რაიონული (საქალაქო) სასამართლო იღებს - სასამართლო ადგენს პირს, რომელსაც ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება, დეტალურად აღწერს საექსპროპრიაციო ქონებას და აკეთებს მითითებას მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებლობის თაობაზე. კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა აღსრულდეს დაუყოვნებლივ, აღსასრულებელი გადაწყვეტილების აღსრულების წესით. კანონი, ამ ეტაპისთვის, ადგენს იმ აუცილებელ დოკუმენტთა ნუსხას, რომელიც უნდა წარადგინოს ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებულმა პირმა სასამართლოს.

კანონის მე-4 მუხლი ეძღვნება ინფორმაციის გამოქვეყნების საკითხებს. ამ მუხლის თანახმად, მესაკუთრეებს დაგეგმილი ექსპროპრიაციის შესახებ ინფორმაცია უნდა მიეწოდოს ორჯერ:

პირველად - გადაწყვეტილების მიღების პირველი ეტაპის დასრულების შემდეგ, პრესის საშუალებით. კანონი ავალდებულებს ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებულ პირს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების გამოქვეყნების შემდეგ, „ცენტრალურ და შესაბამის ადგილობრივ პრესაში“ გამოაქვეყნოს შემდეგი ინფორმაცია: პროექტისა და მისი განხორციელების ფარგლების მოკლე აღწერა, ტერიტორიისა და სავარაუდო საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერა.

მეორედ - გადაწყვეტილების მიღების მეორე ეტაპის დაწყებამდე. მე-4 მუხლი ადგენს ყველა მესაკუთრის ინფორმირების ვალდებულებას სასამართლოში განცხადების შეტანისა და სასამართლოს მიერ განცხადების განხილვის თარიღის შესახებ.

კანონის მე-6 და მე-7 მუხლები ეხება სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ ეტაპს, როდესაც ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებულ პირს უკვე მოპოვებული აქვს ექსპროპრიაციის უფლება.

კანონი ადგენს, რომ სწორედ ამ ეტაპზე უნდა აწარმოოს ექსპროპრიატორმა ქონების შეფასება და ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკება კომპენსაციის ფორმისა და ოდენობის შესახებ. შეფასების ჩასატარებლად და კომპენსაციის ფორმისა და ოდენობის დასადგენად ექსპროპრიატორმა თავისი ხარჯით უნდა მოიწვიოს დამოუკიდებელი ექსპერტი. დამოუკიდებელი ექსპერტის ჩართვის უფლება მესაკუთრესაც ენიჭება, თუმცა მან ეს ხარჯი თავად უნდა გაწიოს. სხვა დეტალებთან ერთად, კანონი აზუსტებს, რომ კომპენსაციის გაანგარიშებისას, გათვალისწინებული უნდა იყოს „იმ ქონების კომპენსაციასაც, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან არაეკონომიურობის გამო - ნაკლებად ღირებული, მაგრამ დაკავშირებულია შესაძენ ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია“. კანონი ავალდებულებს ექსპროპრიატორს, რომ შეფასება მესაკუთრეს წერილობითი ფორმით წარუდგენოს. კანონი (მე-7 მუხლი) ასევე ადგენს, რა სახის დოკუმენტები უნდა წარუდგინოს ექსპროპრიაციის დაწყებამდე ექსპროპრიატორმა ქონების მესაკუთრეს.

ექსპროპრიატორსა და ქონების მესაკუთრეს შორის შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში, მათ შორის იდება საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმება. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში კი, მხარეებს უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

სასამართლოს შეუძლია დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საექსპროპრიაციო ქონების შესაფასებლად. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო. ამასთან, კანონით, სასამართლო უფლებამოსილია თვითონ განსაზღვროს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის სახე, მხარის მოტივირებული შუამდგომლობის საფუძველზე.

კანონის ერთ-ერთი ბოლო მუხლი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ექსპროპრიაციისას მიწის შეფასებისა და საკომპენსაციო თანხის დადგენის საკითხსაც ეხება. კერძოდ, კანონი განმარტავს,

რომ შეფასებისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მიწაზე არსებული ნათესების ღირებულებაც, რომელიც გამოიანგარიშება იმ შემოსავლის გათვალისწინებით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე მისგან მიიღებდა მიმდინარე სამეურნეო წლის განმავლობაში. თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე თესვა განხორციელდა ქონების შეფასების შემდეგ, მათი ღირებულება არ გაითვალისწინება კომპენსაციის განსაზღვრისას. მიწისა და კომპენსაციის ოდენობის შეფასებასთან დაკავშირებით, კანონი მხოლოდ ამ დებულებით შემოიფარგლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არეგულირებს საკუთრებასთან, ქონების განკარგვასთან (მათ შორის, ჩუქებასთან და ნასყიდობასთან), სანივთო უფლებებთან, ასევე, მოთხოვნის უფლების დათმობასთან დაკავშირებულ სამართალურთიერთობებს.

პროექტთან დაკავშირებით აღსანიშნავია აუცილებელი გზასთან (მუხლი 180), აღნაგობასთან (მუხლი 233), უზუფრუქტთან (მუხლი 242), სერვიტუტთან (მუხლი 247), ნასყიდობასთან (მუხლი 477), ქირავნობასთან (მუხლი 531) და იჯარასთან (მუხლი 581) დაკავშირებული რეგულაციები.

საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“

ეს კანონი განსაზღვრავს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების შეძენისა და გასხვისების წესს. კანონი განმარტავს, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ჩათვლება მიწა, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად და გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე. გარდა აღნიშნულისა, კანონის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ასევე ითვლება: (ა) კომლის (ოჯახის) საკუთრების წილი სოფლის, თემის, იურიდიული პირების საძოვრების, სათიბების, ტყეების ტერიტორიებზე; და (ბ) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ის ნაწილი, რომელიც შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.

კანონის მე-4 მუხლი განმარტავს, თუ ვის შეიძლება ჰქონდეს საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, ესენია: (ა) საქართველოს მოქალაქე, (ბ) კომლი, (გ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, (დ) უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიულ პირი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირი. ყურადსაღებია, რომ კანონი, მიწაზე კერძო და სახელმწიფო საკუთრების გარდა, აღიარებს მიწაზე სათემო საკუთრებასაც, მაგრამ მხოლოდ მაღალმთიან რეგიონებში (მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი). ამასთან, კანონი არ განმარტავს მიწაზე სათემო საკუთრების არსს. კანონის მე-12 და მე-13 მუხლები სახელმწიფოს მიერ მიწის უპირატესი გამოსყიდვის უფლებას ეხება. კანონის თანახმად, საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა შეიქმნას სპეციალური „საქართველოს

საადგილმამულო ფონდი“, საიდანაც უნდა დაფინანსდეს მიწის ბაზრის რეგულირების, მიწების გამოყენებისა და დაცვის, მათი ნაყოფიერების აღდგენისა და შენარჩუნების პროგრამები. სახელმწიფოს ენიჭება მიწის უპირატესი გამოსყიდვის უფლება სწორედ ამ საადგილმამულო ფონდის მეშვეობით; რა წესით და რა შემთხვევებში - ამას მოქმედი კანონმდებლობა არ განმარტავს. კანონი განმარტავს მხოლოდ, რა შემთხვევებში არ გამოიყენება ეს უფლება. ასეთ შემთხვევებს შორის სახელდება ვითარება, როდესაც მესაკუთრემ მიწის ნაკვეთი გაასხვისა „სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, ან იგი მას იძულებით ჩამოერთვა“. კანონის მე-19 მუხლი კრძალავს სასოფლო-სამეურნეო მიწის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებას, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

კანონი მიზნად ისახავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე საკუთრების აღიარების გზით. კანონი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოებს, მათი მოქმედების წესებს, სპეციალურ პროცედურებს ორივე შემთხვევისთვის, ასევე გამონაკლისებს - შემთხვევებს, როდესაც საკუთრების უფლება არ ექვემდებარება აღიარებას.

კანონი იძლევა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის და თვითნებურად დაკავებული მიწის განმარტებებს და ასევე, პროცედურებს ასეთ მიწებზე საკუთრების აღიარების მოსაპოვებლად, კერძოდ, კანონის თანახმად:

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში), თუ:

- მიწა არის სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების; მასზე განთავსებულია ან არ არის განთავსებული აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული შენობა-ნაგებობები; და პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე; ან
- მიწა აღრიცხულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში 1994 წლამდე, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწა.

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოსაპოვებლად, პირმა უნდა მიმართოს უფლებამოსილ ორგანოს - სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს - განცხადებით, რომელსაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად, უნდა დაერთოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

თვითნებურად დაკავებულ მიწად ითვლება, კანონის ამოქმედებამდე:

- ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია აშენებული ან დანგრეული საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების აშენებული შენობა; ან

- დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე; ან

- კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების აშენებული შენობა, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დასაწყისიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოსაპოვებლად, პირმა უნდა მიმართოს კომისიას განცხადებით, რომელსაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად, უნდა დაერთოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება, ასევე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის განხილვისას აღსანიშნავია შემდეგი საერთო-სახელმწიფოებრივ გადასახადები, კერძოდ საშემოსავლო და დამატებული ღირებულების გადასახადები, ასევე ადგილობრივი - ქონების - გადასახადი.

საშემოსავლო გადასახადი

საშემოსავლო გადასახადის გადამხდელია რეზიდენტი ფიზიკური პირი, ასევე, არარეზიდენტი ფიზიკური პირი, რომელიც შემოსავალს იღებს საქართველოში არსებული წყაროდან.

საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრისაგან თავისუფლდება ფიზიკური პირის მიერ 2 წელზე მეტი ვადით საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის (სახლის) მასზე დამატებული მიწით რეალიზაციით მიღებული ნამეტი.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

პირი, რომელიც ეწევა ეკონომიკურ საქმიანობას და რომლის მიერ ნებისმიერი უწყვეტი 12 კალენდარული თვის განმავლობაში განხორციელებული, დამატებული ღირებულების გადასახადით დასაბეგრი ოპერაციების საერთო თანხა აღემატება 100 000 ლარს ვალდებულია დამატებული ღირებულების გადასახადის გადამხდელად რეგისტრაციისათვის მიმართოს საგადასახადო ორგანოს.

დამატებული ღირებულების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია დასაბეგრი ოპერაცია. დასაბეგრი ოპერაციებში სხვათა შორის მოიაზრება საქართველოს ტერიტორიაზე ეკონომიკური საქმიანობის ფარგლებში განხორციელებული საქონლის მიწოდება ან/და მომსახურების გაწევა. საქონელში მოიაზრება მატერიალური და არამატერიალური ქონება.

ქონების გადასახადი

ქონების გადასახადის გადამხდელია:

ა) რეზიდენტი საწარმო/ორგანიზაცია – მის ბალანსზე ძირითად საშუალებად ან/და საინვესტიციო ქონებად აღრიცხულ აქტივებზე, დაუმონტაჟებელ მოწყობილობებზე, დაუმთავრებელ მშენებლობაზე, აგრეთვე მის მიერ ლიზინგით გაცემულ ქონებაზე;

ბ) არარეზიდენტი საწარმო – საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ, ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ქონებაზე (მათ შორის, იჯარის, ქირის, უზუფრუქტის ან სხვა ამგვარი სახის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემულ, საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ ქონებაზე);

გ) ფიზიკური პირი:

გ.ა) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მათ შორის, დაუმთავრებელ მშენებლობაზე, შენობა-ნაგებობაზე ან მათ ნაწილზე), იახტებზე (კატარღებზე), შვეულმფრენებზე, თვითმფრინავებზე;

გ.ბ) არარეზიდენტისაგან ლიზინგით მიღებულ ქონებაზე;

გ.გ) ეკონომიკური საქმიანობის განხორციელების შემთხვევაში, მის ბალანსზე ძირითად საშუალებად აღრიცხულ აქტივებზე, დაუმონტაჟებელ მოწყობილობებზე, აგრეთვე მის მიერ ლიზინგით გაცემულ ქონებაზე.

პროექტის ზემოქმედების მყოფ იმ პირებს, რომლებსაც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად გათვალისწინებული ანაზღაურების/დახმარების მიღებით წარმოეშობათ საგადასახადო ვალდებულებები, ანაზღაურება/დახმარება მათ ანგარიშებზე ჩაერიცხებათ შესაბამისი გადასახადის გათვალისწინებით.

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“

კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს და საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

ამასთან, საკუთრების, აღნაგობის, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის და იპოთეკის უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“

აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა.

კანონი ითვალისწინებს („სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 22.12.2016 წლის N192-რს კანონით (ამოქმედების თარიღი 2017 წლის 28 იანვარი) შესული ცვლილების გათვალისწინებით) საქართველოს მთავრობის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სისტემურ რეგისტრაციას, რაც გულისხმობს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას პროაქტიულ საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლად მიიჩნევა საქართველოს მთავრობის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული სუბიექტი.

განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სისტემური რეგისტრაცია იწარმოებს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიერ პროაქტიულად და სისტემურად მოპოვებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამავე წესით შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამ კანონით დადგენილი წესით და შეღავათების შესაბამისად.

აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრი დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებას და მათი ცვლილების რეგისტრაციას ახორციელებს ხსენებული კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში - განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე.

განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების დაწყებას უზრუნველყოფს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი. ამასთან, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირების, საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი.

დამატებით აღსანიშნავია, რომ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადასტურებაზე უარის თქმის ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ადგილსამყოფლის შესახებ ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას ადგენს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის მიერ შედგენილ მონაცემებზე დაყრდნობით.

სარეგისტრაციო ბლოკში შემავალი მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდებარეობა ერთობლივად დგინდება სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმაზე მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა ხელმოწერის საფუძველზე. თუ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის რომელიმე მესაკუთრე/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი უარს ამბობს მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდებარეობის ერთობლივად დადგენაზე ან არ არსებობს ინფორმაცია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ადგილსამყოფლის შესახებ, შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში ადგენს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი კანონის 4¹ პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

დანართი 2

უძრავი ნივთების გამოსყიდვისა და ექსპროპრიაციის პროცედურა

1. მიწის ნაკვეთები

გამოსყიდვას/ ექვემდებარება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვევნიან პროექტის ზემოქმედების არეალში, ასევე არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთები. თუ კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის, რომლებიც ექვევნიან პროექტის ზემოქმედების არეალში, მესაკუთრე(ები) წერილობით უარს განაცხადებენ გამოსყიდვაზე, იმპლემენტატორი ორგანიზაცია მიმართავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პროცედურებს ამ ქონების ექსპროპრიაციის განხორციელების მიზნით. არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვა განხორციელდება მესაკუთრის სურვილის შემთხვევაში. თავდაპირველად უძრავი ნივთის გამოსყიდვასა და კომპენსაციის გაცემამდე საჭიროა, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირს უძრავი ნივთი რეგისტრირებული ჰქონდეს საჯარო რეესტრში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ მიზნით, ხორციელდება მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცესის ხელშეწყობა (უძრავი ნივთების რეგისტრაციის საფასურს სრულად დაფარავს იმპლემენტატორი ორგანიზაცია). კონსულტანტმა უნდა გადაამოწმოს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ქონების სარეგისტრაციო მონაცემები საჯარო რეესტრში პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის უფლებრივი სტატუსის დადგენის მიზნით.

ამასთან, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებთან შეთანხმების საფუძველზე, იმპლემენტატორი ორგანიზაცია გამოისყიდის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების გამოსყიდვის საფუძველს წარმოადგენს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და საჯარო რეესტრის მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთების მფლობელებს, მათ მიცემათ ერთჯერადი თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 1 წლის ოდენობით).

მიწის ნაკვეთების შესყიდვის პროცედურა მოიცავს შემდეგ ეტაპებს:

1. მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება.
2. საჯარო რეესტრის მონაცემთა გადამოწმება.
 - ა) საჯარო რეესტრის მონაცემების შესწორება და განახლება.
 - ბ) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ადგილმდებარეობის დადგენა.
3. მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულების დადგენა.
4. გამოსყიდვის შეთავაზებების მომზადება და დარიგება.
5. მოლაპარაკებები მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვაზე.
6. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვისთვის საჭირო იურიდიული დოკუმენტების მომზადება.
7. იმპლემენტატორი ორგანიზაციის სახელით მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა და საფასურის გადახდა.

8. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციისათვის საჭირო ინფორმაციის, მათ შორის კომპენსაციის თაობაზე, მიწოდება იმპლემენტატორი ორგანიზაციისთვის.
9. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დარეგისტრირება უძრავი ნივთის გამოსყიდვის/ექსპროპრიაციის საფუძველზე.
10. ყოფილი მესაკუთრის გაფრთხილება დაკავებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის გათავისუფლების შესახებ.

მიწის ნაკვეთის ფლობის/სარგებლობის ფაქტი დადასტურებულად ჩაითვლება, თუ შესაბამისი პირი წარმოადგენს ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება მის მიერ შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი. შენობა-ნაგებობის შესაბამისი პირის მიერ ფლობის ფაქტი დადასტურებულად ჩაითვლება ამ თავში დადგენილი წესის მიხედვით.

კონსულტანტი პასუხისმგებელია შეაფასოს თითოეული შემთხვევა და იმოქმედოს გსგ-ის შესაბამისად, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ცალკეული შემთხვევა საჭიროებს არასტანდარტულ გადაწყვეტილებას, გამოსყიდვის/ანაზღაურების გაცემის პროცესის მიმდინარეობისას, პერიოდულად გაუგზავნოს იმპლემენტატორ ორგანიზაციას ამგვარი შემთხვევის აღწერა და რეკომენდაცია სირთულეების გადაჭრის შესაძლო ზომების თაობაზე.

უძრავი ნივთების გამოსყიდვის პროცესები დადგენილი წესით ექვემდებარებიან მუდმივ მონიტორინგს.

შესასყიდი მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება უნდა მოხდეს საკადასტრო მონაცემებზე და GIS შესაძლებლობებზე დაყრდნობით. აუცილებელია პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილ პირებთან შეხვედრების ჩატარება, რათა მათ ეცნობოთ პროექტის მიზნების შესახებ, მიწის ნაკვეთების შესყიდვასა და განსახლების საჭიროებაზე, ასევე, საკომპენსაციო ზომების შესახებ.

1.1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა გადამოწმება

პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სტატუსის დადგენის მიზნით, კონსულტანტი საჯარო რეესტრიდან გამოითხოვს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო რუკებს და განახლებულ ამონაწერებს. ასევე, კონსულტანტი მოიძიებს ინფორმაციას დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების რაოდენობაზე. შესაბამისად, კონსულტანტი განახორციელებს შემდეგ ქმედებებს:

ა) საჯარო რეესტრის მონაცემების განახლება და შესწორება

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა უნდა წარმოადგინონ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და ფიზიკური პირის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტები (პირადობის მოწმობები, პასპორტი, ბინადრობის ნებართვა), რათა კონსულტანტმა შეძლოს საჯარო რეესტრში შესაბამის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტის გადამოწმება, გამოავლინოს ნებისმიერი სხვაობა საჯარო რეესტრის მონაცემებსა და განსახლების სამოქმედო გეგმისთვის ჩატარებული აღწერის შედეგებს შორის. ასევე კონსულტანტმა უნდა გაუწიოს კონსულტაცია მფლობელს, როგორ დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში და სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში ხელი შეუწყოს მიწის ნაკვეთებზე უფლების რეგისტრაციას. რეგისტრაციის საფასური ანაზღაურდება იმპლემენტატორი ორგანიზაციის მიერ.

კონსულტანტი მოამზადებს ამ მონაცემებზე მორგებულ მონაცემთა ბაზას გეოინფორმაციული სისტემის გამოყენებით, სადაც ინფორმაცია და მიღებული დოკუმენტები ერთად იქნება შეყვანილი, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია შემდგომი ანალიზისთვის. შეგროვებული ინფორმაციის საფუძველზე, კონსულტანტი გამოყოფს მიწის ნაკვეთების სიას.

კონსულტანტი მოამზადებს საჭირო დოკუმენტებს, მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის განაცხადს და პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს. შემდეგ კონსულტანტი მოიწვევს პირებს, რათა მათ პირადად მოაწერონ ხელი რეგისტრაციის განაცხადსა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს.

ამასთან, ვინაიდან პროექტი შესაძლოა გამოცხადდეს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტად, საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელია განხორციელდეს საჯარო რეესტრისათვის მიმართვა პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციისთვის.

ბ) მიწის მესაკუთრეთა ადგილმდებარეობის დადგენა

იმ შემთხვევებში, როდესაც არ მოიპოვება პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკონტაქტო ინფორმაცია, რაც აფერხებს მიწის გამოსყიდვის პროცესს, კონსულტანტი ითანამშრომლებს საჯარო რეესტრთან და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროსთან, რათა მაქსიმალურად მოიძიოს ინფორმაცია აღნიშნული მიწის მესაკუთრეთა ადგილმდებარეობის შესახებ. კონსულტანტი ახორციელებს ყველა გონივრულ ძალისხმევას იმ მესაკუთრეთა მოძიებისათვის, რომელთა მხოლოდ სახელებია ცნობილი სხვა დამატებითი პირადი ინფორმაციის გარეშე.

კონსულტანტი ვალდებულია გაუწიოს იურიდიული კონსულტაცია ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს და მას არ ეკისრება ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციისა ან საკუთრების აღიარებისათვის საჭირო დოკუმენტების მოძიების ვალდებულება.

1.2. მიწის ნაკვეთის ღირებულების შეფასება

კონსულტანტი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისთვის გამოსყიდვის საფასურის შეთავაზებებს გააკეთებს შეფასებით დადგენილი ზემოქმედების არეალში მყოფი უძრავი ნივთის ღირებულების შესაბამისად.

ამასთან, იმპლემენტატორ ორგანიზაციას, შეუძლია, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების სანაცვლოდ შესთავაზოს სხვა უძრავი ნივთები იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი უარს განაცხადებს საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებულ ანაზღაურებაზე, და

ბ) შესაძლებელი იქნება ასეთი სანაცვლო ღირებულების სხვა უძრავი ნივთების მოძიება.

1.3. საფასურის შეთავაზებების მომზადება და დარიგება

უძრავი ნივთის საფასურის შეთავაზებები მომზადდება მას შემდეგ, რაც დასრულდება საფასურის გაანგარიშება. შეთავაზებები და სხვა თანხმობები დოკუმენტები მომზადდება მონაცემთა ბაზის პროგრამის მეშვეობით.

თითოეული შეთავაზების პაკეტი შეიცავს შემდეგ დოკუმენტებს:

1. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი;
2. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილის მიღება-ჩაბარების აქტი;
3. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილზე თანხმობის აქტი;
4. საფასურის გაანგარიშების ოქმი;
5. გამოსყიდვის შეთავაზების წერილზე უარის აქტი (იმ შემთხვევაში, თუ მოლაპარაკება უარყოფითი შედეგით დასრულდა).

კონსულტანტი გამოსყიდვის შეთავაზების პაკეტს დაურიგებს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ინდივიდუალურად. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეძლევა შეთავაზების პაკეტის დარიგებიდან 3 (სამი) კალენდარული დღე შეთავაზებაზე წერილობითი თანხმობის ან უარის დასაფიქსირებლად. თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არ დააფიქსირებს მის წერილობით თანხმობას ან უარს ამ ვადაში, მას განმეორებით წერილობით მიეცემა დამატებით 3 კალენდარული დღე შეთავაზებაზე წერილობითი თანხმობის ან უარის დასაფიქსირებლად. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლა მიიჩნევა მესაკუთრის უარად გამოსყიდვაზე.

1.4. მოლაპარაკებები

მოლაპარაკებები შესაძლოა დასრულდეს დადებითად ან უარყოფითად. კონსულტანტის წარმომადგენლებისგან შექმნილი ჯგუფი ჩაატარებს მოლაპარაკებებს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან. დრო, თარიღი და შეხვედრის ადგილი წინასწარ იქნება შეთანხმებული მესაკუთრეებთან. ყოველი მოლაპარაკება, შესაბამისი პირის თანხმობით ჩაიწერება აუდიო-ვიდეო საშუალებებით.

1.5. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა (დადებითი)

როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თანახმაა საფასურის მიღებაზე, იგი ხელს აწერს მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულებას, რის საფუძველზეც კონსულტანტს ეძლევა საშუალება, გამოისყიდოს მიწის ნაკვეთი იმპლემენტატორი ორგანიზაციის სახელით. კონსულტანტმა ასევე უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ხელმოწერა გამოსყიდვის შეთავაზების წერილის მიღება-ჩაბარების და გამოსყიდვის შეთავაზების წერილზე თანხმობის აქტებზე.

სადაც დეტალურად იქნება აღწერილი ანაზღაურება და ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთი.

1.5.1. საჭირო იურიდიული საბუთების მომზადება

მას შემდეგ, რაც დადებითი მოლაპარაკების შედეგად საფასურის ოდენობაზე შეთანხმება იქნება მიღწეული, საჭიროა შესაბამისი დოკუმენტაციის მომზადება.

ეს მოიცავს საჯარო რეესტრში ამონაწერის მომზადებას ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ყველა მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა დაყოფა საჭიროა.

1.5.2. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა და ანაზღაურების გაცემა

გამოსყიდვისთვის საჭირო ყველა იურიდიული დოკუმენტის მომზადების შემდეგ, კონსულტანტი დაუკავშირდება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს, რათა შეუთანხმდეს დროსა და ადგილზე მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულების დადებისთვის. მანამდე, იმპლემენტატორი ორგანიზაცია უზრუნველყოფს მესაკუთრეებისთვის შესაბამისი საბანკო ანგარიშის გახსნას იმგვარად, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ წარმოეშვას საბანკო ანგარიშის გახსნის ხარჯი.

ხელშეკრულება გაფორმებულად ჩაითვლება, როდესაც იმპლემენტატორი ორგანიზაცია და მესაკუთრე ხელს მოაწერენ გამოსყიდვის შესაბამის ხელშეკრულებას.

იმპლემენტატორი ორგანიზაცია გასცემს მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ანაზღაურების თანხებს, კონსულტანტის მიერ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა სიაზე დაყრდნობით, რომლებმაც ხელი მოაწერეს შესაბამის ხელშეკრულებას.

1.5.3. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის პროცესის ბოლო ფაზა არის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მას შემდეგ, რაც დასრულდება სარეგისტრაციო პროცესი საჯარო რეესტრში კონსულტანტი ამონაწერსა და საკადასტრო რუკას გაუგზავნის იმპლემენტატორ ორგანიზაციას, რითიც დასრულდება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მესაკუთრისგან სახელმწიფოსათვის საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესი.

1.5.4. დაკავებული ქონების გათავისუფლება

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის მიერ მიწის ნაკვეთის განთავისუფლების ვადაა გამოსყიდვის საფასურის მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა.

1.6. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაცია (უარყოფითი)

იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე არ არის თანახმა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვაზე, იმპლემენტატორ ორგანიზაციას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, უფლება აქვს მიმართოს შესაბამის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პროცედურებს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციის განხორციელების მიზნით. კონსულტანტმა უნდა მოიპოვოს მესაკუთრის მიერ ხელმოწერილ კომპენსაციაზე უარის თქმის ფორმა, რომელშიც

დეტალურად იქნება აღწერილი ქონება და მოყვანილი იქნება ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესახებ. კონსულტანტი ასევე აუხსნის მესაკუთრეს გამოსყიდვაზე უარის თქმის შედეგებს და ექსპროპრიაციისთვის საჭირო პროცედურებს. თუ მესაკუთრე ხელს არ მოაწერს გამოსყიდვაზე უარის თქმის ფორმას შეთავაზების აქტის დარიგებიდან 3 კალენდარული დღის ვადაში, მას განმეორებით წერილობით მიეცემა დამატებით 3 კალენდარული დღე შეთავაზებაზე წერილობითი თანხმობის ან უარის დასაფიქსირებლად. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლა მიიჩნევა მესაკუთრის უარად გამოსყიდვაზე. ისეთ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრესთან ვერ ხერხდება დაკავშირება სხვადასხვა ობიექტური მიზეზების გამო, კონსულტანტი შესაბამის მისამართზე გამოსყიდვის შეთავაზებას ორჯერ გაუგზავნის საფოსტო მომსახურების (დაზღვეული წერილის) მეშვეობით.

როდესაც იმპლემენტატორი ორგანიზაცია, კონსულტანტის მიერ მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე, დაადგენს ქონების ექსპროპრიაციის საჭიროებას, როგორც მოლაპარაკებების უარყოფითი შედეგის გამო საბოლოო გამოსავალს, იმპლემენტატორმა ორგანიზაციამ უნდა მოიპოვოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანება აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის უძრავი ქონების ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების შესახებ.

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

მესაკუთრეებს დაგეგმილი ექსპროპრიაციის შესახებ ინფორმაცია უნდა მიეწოდოს ორჯერ:

პირველად - გადაწყვეტილების მიღების პირველი ეტაპის დასრულების შემდეგ, პრესის საშუალებით. კანონი ავალდებულებს ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებულ პირს, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების გამოქვეყნების შემდეგ, „ცენტრალურ და შესაბამის ადგილობრივ პრესაში“ გამოაქვეყნოს შემდეგი ინფორმაცია: პროექტისა და მისი განხორციელების ფარგლების მოკლე აღწერა, ტერიტორიისა და სავარაუდო საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერა.

მეორედ - გადაწყვეტილების მიღების მეორე ეტაპის დაწყებამდე. აუცილებელია ყველა მესაკუთრის ინფორმირება სასამართლოში განცხადების შეტანისა და სასამართლოს მიერ განცხადების განხილვის თარიღის შესახებ.

კანონის მე-6 და მე-7 მუხლები ეხება სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ ეტაპს, როდესაც ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებულ პირს უკვე მოპოვებული აქვს ექსპროპრიაციის უფლება.

ამ ეტაპზე აწარმოებს ექსპროპრიატორმა ქონების შეფასება და ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკება კომპენსაციის ფორმისა და ოდენობის შესახებ. შეფასების ჩასატარებლად და კომპენსაციის ფორმისა და ოდენობის დასადგენად ექსპროპრიატორმა თავისი ხარჯით უნდა მოიწვიოს დამოუკიდებელი ექსპერტი. დამოუკიდებელი ექსპერტის ჩართვის უფლება მესაკუთრესაც ენიჭება, თუმცა მან ეს ხარჯი თავად უნდა გაწიოს. კომპენსაციის გაანგარიშებისას, გათვალისწინებული უნდა იყოს „იმ ქონების კომპენსაცია, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან არაეკონომიურობის გამო - ნაკლებად ღირებული, მაგრამ დაკავშირებულია შესაძენ ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია“. კანონი

ავალდებულებს ექსპროპრიატორს, რომ შეფასება მესაკუთრეს წერილობითი ფორმით წარუდგინოს.

ექსპროპრიაციის დაწყებამდე ექსპროპრიატორი გადასცემს ქონების მესაკუთრეს წერილობით დოკუმენტს, რომელიც უნდა შეიცავდეს:

ა) დასაბუთებას ქონების ჩამორთმევისათვის საზოგადოებრივი აუცილებლობის არსებობის შესახებ, რომელშიც მითითებული იქნება მინისტრის შესაბამისი ბრძანება და სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელთა საფუძველზედაც ექსპროპრიატორს მიენიჭა ქონების ჩამორთმევის უფლება;

ბ) დასაბუთებას, ქონების საზოგადოებრივი აუცილებლობისათვის გამოყენების შესახებ;

გ) საექსპროპრიაციო ქონების მდებარეობისა და მოცულობის დეტალურ აღწერას; საკომპენსაციო თანხის ოდენობას ან კომპენსაციის სახით გადასაცემი სხვა ქონების დეტალურ აღწერასა და მის საბაზრო ღირებულებას.

ექსპროპრიატორსა და ქონების მესაკუთრეს შორის შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში, მათ შორის იდება საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმება. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში კი, მხარეებს უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

სასამართლოს შეუძლია დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საექსპროპრიაციო ქონების შესაფასებლად. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო. ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თვითონ განსაზღვროს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის სახე, მხარის მოტივირებული შუამდგომლობის საფუძველზე.

შეფასებისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე არსებული ნათესების ღირებულებაც, რომელიც გამოიანგარიშება იმ შემოსავლის გათვალისწინებით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე მისგან მიიღებდა მიმდინარე სამეურნეო წლის განმავლობაში. თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე თესვა განხორციელდა ქონების შეფასების შემდეგ, მათი ღირებულება არ გაითვალისწინება კომპენსაციის განსაზღვრისას.

2. შენობა-ნაგებობები

განსახლების პროცესში შენობა-ნაგებობებისთვის ანაზღაურება საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებული პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყველა პირისთვის.

თავდაპირველად დგინდება შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე ან მფლობელი, რომელიც უფლებამოსილია მიიღოს ანაზღაურება. შენობა-ნაგებობის შესაბამისი პირის მიერ ფლობის ფაქტი დადასტურებულად ჩაითვლება წინამდებარე დანართის პირველ თავში დადგენილი წესის მიხედვით.

უფლებამოსილ პირს წარედგინება შეთავაზება ანაზღაურების ოდენობაზე საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცის მიხედვით. შენობა-ნაგებობები ექვემდებარება ფულად ანაზღაურებას ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, უფლებამოსილ პირს საკუთრებაში გადაეცემა შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალა შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მასალის გატანის

პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მისაღებ მასალას, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას. ამასთან, შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით დამატებითი ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარდება და პირობა - მიწის ნაკვეთიდან დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალის გატანა განსაზღვრულ ვადაში - აისახება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შემთხვევაში - მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში, ხოლო მფლობელის შემთხვევაში - ანაზღაურების შეთავაზებაზე თანხმობის აქტში. იმპლემენტატორი ორგანიზაცია უზრუნველყოფს მფლობელისთვის შესაბამისი საბანკო ანგარიშის გახსნას იმგვარად, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ წარმოემვას საბანკო ანგარიშის გახსნის ხარჯი.

3. ხეები/ნარგავები

განსახლების პროცესში ხეებისთვის/ნარგავებისთვის ანაზღაურება საკომპენსაციო მატრიცით გათვალისწინებულია პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყველა პირისთვის.

თავდაპირველად დგინდება ხეებზე/ნარგავებზე ანაზღაურების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი, რომელსაც წარედგინება შეთავაზება ანაზღაურების ოდენობაზე. საკომპენსაციო მატრიცის მიხედვით, ხეები/ნარგავები ექვემდებარება ფულად ანაზღაურებას ჩანაცვლების ღირებულებით, ხეების/ნარგავების ტიპის და ხანდაზმულობის საფუძველზე. ასევე, უფლებამოსილი პირს საკუთრებაში გადაეცემა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ხეების/ნარგავების მოჭრის შედეგად მიღებული ნარჩენი მერქანი შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან ნარჩენი მერქნის გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს მერქანს, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას. ამასთან, ნარჩენი მერქნის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით დამატებითი ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარდება და პირობა - მიწის ნაკვეთიდან ნარჩენი მერქნის გატანა განსაზღვრულ ვადაში - აისახება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შემთხვევაში - მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში, ხოლო მფლობელის შემთხვევაში - ანაზღაურების შეთავაზებაზე თანხმობის აქტში.

დანართი 3

საკომპენსაციო ზომები

შეფასების მეთოდები, დანაკარგებისა და კომპენსაციების შეფასება

შენობა-ნაგებობების შეფასება

მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების შეფასება პროექტის ზემოქმედების არეალში განხორციელდა ინდივიდუალურად ქვემოაღწერილი პრინციპების გათვალისწინებით. შეფასებები განხორციელდა სერტიფიცირებული დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ.

1. მიწის შეფასება: მიწა შეფასებული იქნა ადგილმონაცვლეობის ღირებულებით საშუალო ჩანაცვლების ფასებიდან გამომდინარე. ჩანაცვლების ფასები გამოიანგარიშება მსგავსი ტიპის, მდებარეობისა და მახასიათებლების მიწის საშუალო გაყიდვის ფასიდან. საშუალო ჩანაცვლების ფასზე დაყრდნობით შესაბამისი შესწორებები იქნა შეტანილი შედარების პარამეტრებში გამოყენების ქვემოთ თანმიმდევრობით:

- 1 საკუთრების უფლების გადაცემა უძრავ ქონებაზე;
- 2 ფინანსური პირობები;
- 3 გაყიდვის პირობები;
- 4 გაყიდვასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები;
- 5 გაყიდვების დინამიკა ბაზარზე (გაყიდვის თარიღი);
- 6 მდებარეობა;
- 7 ფიზიკური პარამეტრები;
- 8 ეკონომიკური პარამეტრები;
- 9 სარგებლობა;
- 10 უძრავი ქონების არსებობა.

2. შენობა-ნაგებობების შეფასება. შენობა-ნაგებობები შეფასებულია ჩანაცვლების ღირებულებით შესაბამისი ნაგებობის ასაშენებლად აუცილებელი პირდაპირი და არაპირდაპირი ხარჯებიდან გამომდინარე, ანუ რა ეღირება იგივე პარამეტრების ნაგებობის აშენება დღეს. გათვალისწინებული არ არის ამორტიზაციის ანარიცხები. პირდაპირი და არაპირდაპირი ხარჯების გამოიანგარიშება კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე ქვემოთ არის მოცემული:

a. პირდაპირი ხარჯები:

- 1 მუშების ხელფასები;
- 2 სამშენებლო მასალების ყიდვა;
- 3 მოსამზადებელი ხარჯები;
- 4 საჭირო აღჭურვილობის დაქირავება ან ყიდვა;
- 5 მშენებლის სარგებელი და ზედნადები ხარჯები;
- 6 მშენებლობის/რემონტის დროს უსაფრთხოების ზომების გატარების ხარჯები;
- 7 დროებითი ნაგებობების ხარჯები;
- 8 დროებითი კომუნიკაციები (დენი, წყალი, გაზომომარაგება და სხვ.);
- 9 საწყობის ხარჯები;
- 10 ტრანსპორტირების ხარჯები;
- 11 სხვა ხარჯები.

b. არაპირდაპირი ხარჯები:

პროფესიული მომსახურების ღირებულება:

- a. არქიტექტორის/დიზაინერის ანაზღაურება;
- b. საინჟინრო მომსახურების ანაზღაურება;
- c. იურიდიული ხარჯები;
- d. შემფასებლის მომსახურების ანაზღაურება;
- e. სხვა ხარჯები;

ნებართვების მისაღებად აუცილებელი ხარჯები;

სადაზღვევო ხარჯები;

დაფინანსების %;

ახალი შენობის მშენებლის მიერ კონტრაქტის შესრულების უზრუნველყოფის

გარანტია;

სხვა ხარჯები.

3. დახმარების განაკვეთები. მოცემული განსახლების გეგმის მიხედვით გათვალისწინებულია შემდეგი დახმარების გაცემა:

მძაფრი ზემოქმედების - 3 თვის საარსებო მინიმუმი 5 სულიანი ოჯახისთვის/შემწეობის მიმღები ოჯახისთვის.

ადგილმონაცვლეობის -3 თვის საარსებო მინიმუმი 5 სულიანი ოჯახისთვის /შემწეობის მიმღები ოჯახისთვის.

სოციალურად მოწყვლადობის -3 თვის საარსებო მინიმუმი 5 სულიანი ოჯახისთვის/შემწეობის მიმღები ოჯახისთვის.

თვითგადაადგილების -12 თვის საარსებო მინიმუმი 5 სულიანი ოჯახისთვის/შემწეობის მიმღები ოჯახისთვის.

4. ერთწლიანი კულტურების მოსავლის კომპენსაცია. ერთწლიანი კულტურების მოსავლის კომპენსაციად გათვალისწინებულია 2 წლის მოსალოდნელი მოსავლის ღირებულება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ფართობზე განაკვეთით 0.44 ლარი/კვ.მ.

5. მრავალწლიანი ნარგავების კომპენსაცია. მრავალწლიანი ნარგავები სხვადასხვანაირადაა შეფასებული ხეხილის სახეობისა და ასაკის მიხედვით.

6. მსხმოიარე ხეხილი. შეფასდა ქვემოთ პარამეტრებით:

- 1) მოჭრის მომენტში არსებული ნაყოფი მსხმოიარობის ასაკში ან ხის ასაკში (კონსულტანტის მიერ მომზადებული ცხრილებით, რაც ემყარება საქართველოს სტატისტიკის დეპარტამენტის მონაცემებსა და აღიარებულ აკადემიურ ნაშრომებს, სადაც დეტალურად არის აღწერილი ხის ნაყოფიერება 5 წლიან პერიოდებზე) მოჭრის მომენტისათვის;
- 2) სამომავლო მოსავლის საშუალო ღირებულება ადგილზე არსებული ფასით (გამოითვლება ნაყოფიერი წლების მიხედვით მოჭრიდან მსხმოიარობის შეჩერებამდე); და
- 3) წლები, რომლებიც საჭიროა ხეების გასაზრდელად მსხმოიარე ასაკამდე, როდესაც განხორციელდა მათი მოჭრა.

ხის შეფასებისას არ იქნა გათვალისწინებული ყოველწლიური დანახარჯები (ანაზღაურებადი სამომავლო შემოსავალი ვირტუალურია და არ უნდა მოიცავდეს აუცილებელ ინვესტირებას). მსხმოიარე ხეხილის კომპენსაციის გამოთვლის ფორმულაა:

$$C = (K * V - M) * L$$

სადაც:

C – არის მრავალწლიანი ნარგავის საკომპენსაციო თანხა;

K – არის მრავალწლიანი ნარგავის საშუალო ნაყოფიერება 1 წელიწადში. რომელიც დგინდება ლიტერატურაში არსებული მონაცემებით;

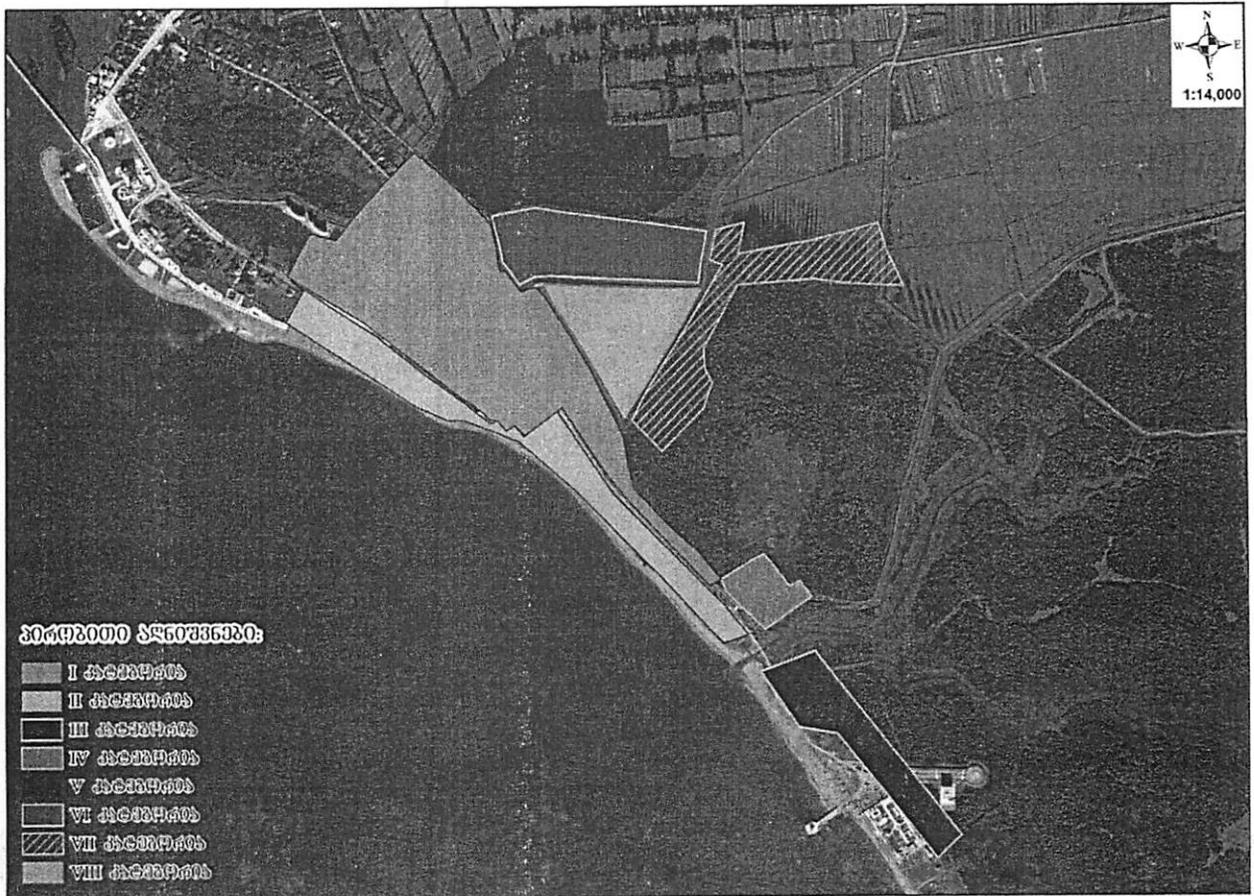
V – არის 1 კგ. ნაყოფის საბაზრო ფასი, რომელიც დგინდება შემფასებლის მიერ ბაზრის მონაცემებზე დაყრდნობით;

M – არის მიწის დამუშავებისა და ნარგავის მოვლის ხარჯები 1 წელიწადში, რომელიც დგინდება შემფასებლის მიერ სოფლის მეურნეობის სპეციალისტებისა და მფლობელების გამოკითხვის საფუძველზე;

L – მრავალწლიანი ნარგავის ასანაზღაურებელი წლების რაოდენობა, რომელიც დგინდება შემფასებლის მიერ ნარგავების ვიზუალური დათვალიერების, სპეციალისტებისა და მფლობელის გამოკითხვის შედეგად.

ზონირება პროექტის ზემოქმედების არეალში

შემფასებელმა მოახდინა შესაფასებელი ობიექტების დაყოფა 4 ჯგუფად, თითოეული ჯგუფი დაყოფილია 2 ნაწილად და გამოყვანილია 8 ღირებულება ერთმანეთისგან განსხვავებული მიწის ნაკვეთებისთვის.



ნახ. 1. პროექტის ზემოქმედების არეალის ზონირება

ტერიტორიული პრინციპით დაყოფა: თითოეულ ჯგუფში შერჩეულ იქნა თითო შესაფასებელი ობიექტი, რომელიც მიჩნეულ იქნა საუკეთესო, ან საშუალო მახასიათებლების მქონე ქონებად, რომელთა შეფასებაც უკეთაა შესაძლებელი საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით. საბროკერო საიტების, საჯარო რეესტრის გაყიდვების ბაზისა და ადგილზე მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე შედგა იმ ქონებების სია, რომელთა გამოყენებაც შესაძლებელი იქნებოდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით ჩასატარებელი შედარებითი ანალიზისათვის.

გაყიდვების ბაზიდან განხილულ იქნა ტრანზაქციები 2016 წლის 1 იანვრიდან მიმდინარე თარიღამდე, ხოლო შეთავაზებები შერჩეულ იქნა მხოლოდ აქტიური განცხადებებიდან. შეთავაზებების განხილვისას შედგა გასაუბრება ყველა განმცხადებელთან გასაუბრების შედეგიდან გამომდინარე, შემფასებელმა საჭიროდ მიიჩნია, “გაყიდვის პირობების” კრიტერიუმით, შეთავაზების სახით წარმოდგენილი შესადარისი ანალოგების ღირებულების კორექტირება -10%-ით მოძიებული შესადარისი ანალოგებიდან.

თითო ასეთი ობიექტისთვის შერჩეულ იქნა მინიმუმ სამი ანალოგი, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შედარებითი ანალიზი. ანალოგები შერჩეულ იქნა მაქსიმალური

რელევანტურობის პრინციპით. შეფასება განხორციელდა საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩანაცვლების მიდგომით (შესადარისი ანალოგების შედარების მეთოდით). შერჩეული ობიექტის ღირებულების აღნიშნული მეთოდით დადგენის შემდეგ, შემფასებელმა მოახდინა ჯგუფში შემავალი დანარჩენი შესაფასებელი ნაკვეთების ღირებულების განსაზღვრა, შეფასებულ ქონებასთან მათი შედარების საფუძველზე. გათვალისწინებულ იქნა საცხოვრებელი, ან/და კომერციული მიმზიდველობა, რელიეფური თავისებურება, მისადგომლობა, ხედი, კონფიგურაცია და სხვა მნიშვნელოვანი მახასიათებლები. ნაკვეთები შეფასებულ იქნა, როგორც ვაკანტური, ყველანაირი გაუმჯობესების გარეშე.

გსგ იმპლემენტაციის განაკვეთი

გსგ იმპლემენტაციის განაკვეთის გაანგარიშება მოტანილია ქვემოთ ცხრილში

განსახლების გეგმის იმპლემენტაციის ხარჯები

(1 პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ნაკვეთზე გაანგარიშებით)

#	სამუშაოების, მასალის და სხვა დანახარჯების დასახელება	ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	ღირებულება
1	პროექტის მენეჯმენტი	კაც/სთ	2,8	33	91
2	აუდიტორის მომსახურება	კაც/სთ	2,8	25	70
3	ოურისტის მომსახურება	კაც/სთ	2,8	25	70
4	ტექნიკური პერსონალი	კაც/სთ	5,6	25	140
	ჯამი	კაც/სთ			371
5	ტრანსპორტი და მანქანა-დანადგარები		13,5%		49
6	ნაკვეთის რეგისტრაცია მესაკუთრისთვის		1	50	50
7	ნაკვეთის რეგისტრაცია პროექტიტვის		1	50	50
	ჯამი				520
8	გაუთვალისწინებელი ხარჯები		10%		51
	ჯამი				614
9	გადასახადები		20%		113
	ჯამი				724
10	ზედნადები ხარჯები		10%		68
	ჯამი				854
11	გეგმიური დაგროვება		10%		74
	ჯამი				1008
12	დღგ		18%		148

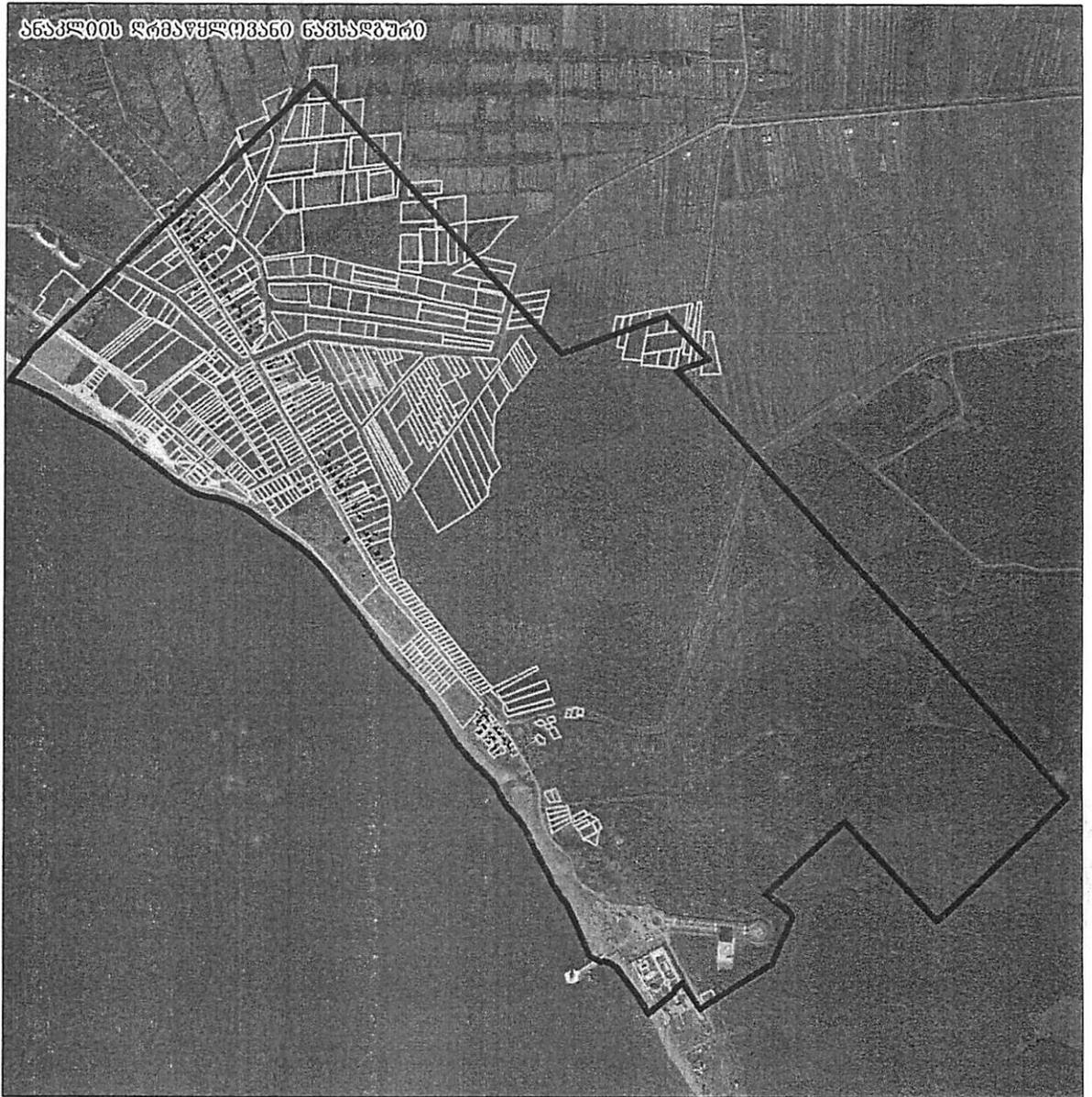
საინფორმაციო ბროშურა

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი

საინფორმაციო ბროშურა

შესავალი

1. საქართველოს მთავრობასა და შპს „ანაკლიის განვითარების კონსორციუმს“ შორის 2016 წლის 03 ოქტომბერს გაფორმდა საინვესტიციო ხელშეკრულება ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობისა, ოპერირებისა და გადაცემის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრა სახელმწიფოს ვალდებულება ინვესტორს ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის მიზნით გადასცეს საჭირო მიწის ნაკვეთი.
2. ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი არის მნიშვნელოვანი ინვესტიცია საქართველოში ახალი ინფრასტრუქტურის განვითარებისთვის. ნავსადგური, რომელიც აშენდება ზუგდიდის მუნიციპალიტეტში, ანაკლიაში, უზრუნველყოფს საქართველოში სატრანზიტო მიმოსვლის გაუმჯობესებას შემდეგი მიმართულებებით:
 - (i) აღმოსავლეთით - კასპიის ზღვის აუზში, აზერბაიჯანის რესპუბლიკასა და ირანის ისლამურ რესპუბლიკაზე;
 - (ii) სამხრეთ-აღმოსავლეთით - სომხეთის რესპუბლიკაზე;
 - (iii) სამხრეთით - ხმელთაშუა ზღვასა და თურქეთის რესპუბლიკაზე;
 - (v) დასავლეთით - ევროპის მიმართულებით.
3. ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით იგეგმება ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების (პროექტის ზემოქმედების არეალი იხ. ნახაზი N1) განსახლება.
4. წინამდებარე ბროშურის მიზანია დაინტერესებულ პირებს მიაწოდოს მოკლე ინფორმაცია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლებასთან დაკავშირებულ ღონისძიებების, მათ შორის, პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე კერძო საკუთრებაში არსებული ქონების შესყიდვის, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ქონების მესაკუთრეების და მფლობელების სასარგებლოდ საკომპენსაციო პოლიტიკისა და ზომების მიღების თაობაზე.



ნახაზი N1. პროექტის ზემოქმედების არეალი

პროექტისთვის განსახლებისა და საკომპენსაციო პროგრამის დაგეგმვა

5. განსახლება განხორციელდება შპს „დისტანციური ზონდირებისა და გეოინფორმაციული სისტემების საკონსულტაციო ცენტრი გეოგრაფიკი“-ს მიერ მომზადებული სახელმძღვანელო ჩარჩო-დოკუმენტისა და ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმის მიხედვით.

პროექტის ზემოქმედების ფარგლები

6. პროექტი მუდმივ ზემოქმედებას ახდენს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ:

- მიწის ნაკვეთებზე;
- შენობა-ნაგებობებზე;
- ხე/ნარგავებზე.
- მოსავალზე;
- ბიზნესზე/დასაქმებაზე.

7. განსახლების სამოქმედო გეგმის შემუშავებისას ზუსტად განისაზღვრა ზემოქმედებათა სახეები, განხორციელდა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა შესაძლო დანაკარგების აღწერა.

განსახლების პოლიტიკა და პრინციპები

8. მიწის ნაკვეთების შეძენა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების პოლიტიკის შესაბამისად განხორციელდება.

9. პროექტისათვის მიწის ნაკვეთების შეძენა ემყარება შემდეგ პრინციპებს:

- მიწის ნაკვეთების შეძენით და განსახლებით გამოწვეული ზემოქმედება შეძლებისდაგვარად მინიმუმამდე იქნება დაყვანილი;
- განსახლება განხორციელდება სახელმძღვანელო ჩარჩო-დოკუმენტით გათვალისწინებული პოლიტიკისა და ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმის მიხედვით;
- ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები მონაწილეობას მიიღებენ კონსულტაციებში და მათი აზრი გათვალისწინებული იქნება პროექტის ფარგლებში გადაწყვეტილებების მიღების და მათი განხორციელების დროს;
- მიწის ნაკვეთები, შენობა-ნაგებობები, ხე-ნარგავები კომპენსირებული იქნება ჩანაცვლების ღირებულებით;
- ამასთან, იმპლემენტატორ ორგანიზაციას, შეუძლია, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების სანაცვლოდ შესთავაზოს სხვა უძრავი ნივთები იმ შემთხვევაში, თუ:
 - ა) ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი უარს განაცხადებს საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცით გათვალისწინებულ ანაზღაურებაზე, და
 - ბ) შესაძლებელი იქნება ასეთი სანაცვლო ღირებულების სხვა უძრავი ნივთების მოძიება.
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს გაეწევათ დახმარება/კონსულტაცია სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული რეგისტრაციის მიზნით საჭირო პროცედურების განხორციელებაში;

- მოწყვლად შინამეურნეობებს და პირებს, რომლებიც მძაფრ ზემოქმედებას განიცდიან სპეციალური დახმარება გაეწევათ დამატებითი ფულადი კომპენსაციის სახით;
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ინფორმირება განსახლების პროცესში განხორციელდება ქართულ ენაზე;
- დავების შემთხვევაში ამოქმედდება საჩივრების მოგვარების მექანიზმი.

კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება

10. ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს შესაბამისი ანაზღაურება/დახმარება მიეცემათ წინამდებარე საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცის შესაბამისად. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის გათვალისწინებული საკომპენსაციო ზომები მოცემულია საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცაში დანაკარგების ტიპის მიხედვით. ზომებზე უფლებამოსილება განსაზღვრულია (შეზღუდულია) მოკვეთის თარიღით, რომელიც ემთხვევა დეტალური აზომვების/აღწერის დასრულების დღეს - 2016 წლის 20 ნოემბერს. მოკვეთის თარიღის შემდეგ პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ ქონებაზე განხორციელებული ცვლილებები (ახალი შენობა-ნაგებობები, მრავალწლიანი ნარგავები და სხვა) კომპენსაციას არ ექვემდებარება.

11. კერძოდ გასაცემი ანაზღაურება/დახმარება განისაზღვრება შემდეგნაირად:

12. **მიწის ნაკვეთებისათვის:** მესაკუთრეებსა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებს (პირები, რომელთაც გააჩნიათ პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რომლით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული/სს „საპარტნიორო ფონდის“/სს „საპარტნიორო ფონდის“ წილობრივი მონაწილეობით მოქმედი იურიდიული პირების საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების (სრული და ასევე ნაწილობრივი ზედდებება) არსებობის გამო, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაბამის მიწის ნაკვეთზე ვერ ხორციელდება და რომელთაგან მოხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების გამოსყიდვა) დათმობილი მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ მიეცემათ ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, აღნიშნული ანაზღაურება გაიცემა მესაკუთრეებზე, მათივე სურვილის შემთხვევაში, პროექტის ზემოქმედების არეალს მიღმა დარჩენილი არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთებისათვის (მიწის ნაკვეთი, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალის კვეთის შედეგად იყოფა და არეალის გარეთ რჩება ნაკვეთის მთლიანი ფართის 20% ან 20%-ზე ნაკლები ფართობი. ასევე, ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც პროექტის ზემოქმედების

არეალის კვეთის შედეგად არ გააჩნია მისასვლელი გზა ან/და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე ჩაითვლება გამოუსადეგარად).

13. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთების მფლობელებს (პირი, რომელიც ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ნივთით, მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გარეშე (გარდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირისა), მათ შორის, პირი, რომელსაც არ მიუმართავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავი ნივთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ამავე კანონით გათვალისწინებული საკუთრების აღიარების წინაპირობების არსებობისას, ან მიმართა და უარი ეთქვა შესაბამის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე), მათ მიცემათ ერთჯერადი თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით (5 სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 1 წლის ოდენობით).
14. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობებისათვის და ხე/ნარგავებისათვის: მესაკუთრეებს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებს და მფლობელებს მიეცემა შესაბამისი შენობა/ნაგებობების ან/და ხე/ნარგავების ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლების ღირებულებით. გარდა ამისა, მასალისა ან/და ხე/ნარგავების ანაზღაურების გაცემაზე დამატებით, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, გათვალისწინებულია შენობა/ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალისა ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ხე/ნარგავების მოჭრის შედეგად მიღებული მერქნის პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთათვის საკუთრებაში გადაცემა უსასყიდლოდ, შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მათი გატანის პირობით. ამასთან, თუ აღნიშნულ ვადაში არ მოხდება შესაბამისი მასალის/მერქნის ტერიტორიიდან გატანა, უფლებამოსილი პირი დაკარგავს გადასაცემ მასალაზე/მერქანზე საკუთრების უფლებას.
15. მოსავალი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე: მესაკუთრეებს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებს და მფლობელებს მიეცემა 2 წლის მოსავლით მიღებული შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება (მიუხედავად იმისა მოსავალი აღებული იყო თუ არა). გარდა ამისა, მოსავლის ანაზღაურების გაცემაზე დამატებით, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, გათვალისწინებულია მოსავლის პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთათვის საკუთრებაში გადაცემა უსასყიდლოდ, შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, მისი პროექტის ზემოქმედების არეალიდან გატანის პირობით. ხოლო თუ დადგენილ ვადაში, ხოლო მალფუჭებადი მოსავლის შემთხვევაში, გონივრულ ვადაში მაგრამ არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა არ მოხდება მოსავლის გატანა, უფლებამოსილი პირი დაკარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.
16. ბიზნესის/დასაქმებისათვის: ბიზნესის მესაკუთრეს მუდმივი ზემოქმედებისათვის მიეცემა ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა მოგების ოდენობით, ხოლო დროებითი ზემოქმედებისათვის ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების მიხედვით

წმინდა მოგების ოდენობით (მოგება დაანგარიშდება უკანასკნელი საგადასახადო წლის საგადასახადო დეკლარაციის მიხედვით, ან მისი არარსებობის შემთხვევაში გაიცემა საარსებო მინიმუმის ოდენობით). პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ დასაქმებულ პირს საკომპენსაციო უფლებათა მატრიცის შესაბამისად, მიეცემა ფულადი ანაზღაურება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობა)⁷.

17. ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებზე გაიცემა ერთჯერადი დახმარებები მძაფრი ზემოქმედებისათვის (პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 10%-ზე მეტი ფართობის ან/და წლიური შემოსავლების 10%-ზე მეტის დაკარგვა), ადგილმონაცვლეობისათვის (ტრანსპორტირებისა და დროებითი საცხოვრებლის ხარჯების ასანაზღაურებლად საკომპენსაციო მატრიცით განსაზღვრული ფიქსირებული ანაზღაურება) და სოციალურად მოწყვლადობისათვის (შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირი (ყველა ჯგუფი), იძულებით გადაადგილებული პირი, საარსებო შემწეობის მიმღები ოჯახი, საპენსიო ასაკს მიღწეული პირი, მარჩენალ დაკარგულის სტატუსის მქონე პირი, ომისა და სამხედრო ძალების ვეტერანი) — ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით (5 სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობა).

დანაკარგის ტიპი	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის კატეგორია	ანაზღაურება/დახმარება ⁸
მიწის ნაკვეთი		

⁷ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

⁸ პროექტის ზემოქმედების მყოფ იმ მესაკუთრეებს/მფლობელებს/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელ პირებს, რომლებსაც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ამ გსგ-ით გათვალისწინებული ანაზღაურების/დახმარების მიღებით წარმოემობათ საგადასახადო ვალდებულებები, ანაზღაურება/დახმარება მათ ანგარიშებზე ჩაერიცხებათ შესაბამისი გადასახადის გათვალისწინებით.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	მესაკუთრე / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, თუ მესაკუთრის სურვილით ხორციელდება პროექტის ზემოქმედების არეალს მიღმა დარჩენილი არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა - ამ მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულება.
	მფლობელი	ერთჯერადი ფიქსირებული თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით - 3 828 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის ერთი წლის ოდენობა)?.
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	მესაკუთრე / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, თუ მესაკუთრის სურვილით ხორციელდება პროექტის ზემოქმედების არეალს მიღმა დარჩენილი არაეკონომიკური მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა - ამ მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლების ღირებულება.
	მფლობელი	ერთჯერადი ფიქსირებული თვითგადაადგილების საზღაური ფულადი სახით - 3 828 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის ერთი წლის ოდენობა).
შენიშვნა-ნაგებობები		

⁹ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

<p>საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები (ღობეები)</p>	<p>მესაკუთრე მფლობელი (გარდა პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე დევნილთა კომპაქტურად (ორგანიზებულად) განსახლების ობიექტში განსახლებული საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებული პირებისა) / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობების (ღობეების) ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლების ღირებულებით. ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს საკუთრებაში გადაეცემა შენობა-ნაგებობის (ღობეების) დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალა, შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, მისი პროექტის ზემოქმედების არეალიდან გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მისაღებ მასალას, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.</p>
<p>შემოსავალი</p>		
<p>მოსავალი - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე</p>	<p>მესაკუთრე მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>2 წლის მოსავლით მიღებული შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება¹⁰. ამ პუნქტის მიხედვით ანაზღაურება მოხდება მიუხედავად იმისა, ზემოქმედების დროისთვის მოსავალი აღებული იყო თუ არა. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი დასათესად არ გამოყენებულა (მიწის დასვენების რაც გულისხმობს, წინადაგის ნაყოფიერების აღდგენის/გაზრდის მიზნით მიწის დაუმუშავებლობას ან მესაკუთრის/მფლობელის ავადმყოფობისა თუ სხვა მიზეზით), მიწის ნაკვეთი მაინც ჩაითვლება, როგორც მოსავლის მოსაყვანად ვარგისი და გადახდილი იქნება ანაზღაურება.</p>

¹⁰ ასეთ კომპენსაციად მიჩნეულ იქნა $0.22 \times 2 = 0.44$ ლარი/კვ.მ. <http://www.geostat.ge>

		<p>ასევე, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს საკუთრებაში გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე არსებული მოსავალი, შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მოსავლის აღებისა და გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში, ხოლო მალფუჭებადი მოსავლის შემთხვევაში - გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, არ გაიტანს მიწის ნაკვეთზე არსებულ მოსავალს, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.</p>
ხეები/ნარგავები	<p>მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი</p>	<p>ფულადი ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულების შესაბამისად ხეების ტიპის და ხანდაზმულობის საფუძველზე.</p> <p>მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს / მფლობელს, რომელზეც განთავსებულია მსხმოიარე და არამსხმოიარე ხეები, საკუთრებაში გადაეცემა მერქანი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მათი მოჭრისა და შესაბამისი ანაზღაურების მიღების შემდეგ, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 აპრილისა, პროექტის ზემოქმედების არეალიდან მერქნის გატანის პირობით. თუ უფლებამოსილი პირი დადგენილ ვადაში არ გაიტანს მერქანს, ის კარგავს მასზე საკუთრების უფლებას.</p>
ბიზნესი/დასაქმება	<p>ბიზნესის მესაკუთრე / დასაქმებული</p>	<p>ბიზნესის მესაკუთრე:</p> <p>(ა) მუდმივი ზემოქმედება - ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა მოგების ოდენობით;</p> <p>(ბ) დროებითი ზემოქმედება - ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების მიხედვით წმინდა მოგების ოდენობით.</p> <p>მოგება დაიანგარიშება უკანასკნელი საგადასახადო წლის საგადასახადო დეკლარაციის მიხედვით, ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, გაიცემა საარსებო მინიმუმის საფუძველზე, 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით.</p>

		დასაქმებული პირი: ფულადი ანაზღაურება - 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობა) ¹¹ .
დახმარება		
მძაფრი ზემოქმედება	მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა).
ადგილმონაცვლეობა	საკარმიდამო ნაკვეთის მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი	ერთჯერადი ფიქსირებული ფულადი ანაზღაურება - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა). მოცემული კომპენსაცია გაიცემა ერთჯერადად/ერთი ოდენობით იმ შემთხვევაში თუ: ა) საკუთრების უფლების/მფლობელობის ობიექტს ჰყავს რამოდენიმე მესაკუთრე/მფლობელი ბ) პირის საკუთრებაშია/მფლობელობაშია, რამოდენიმე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ექცევა პროექტის ზემოქმედების არეალში.
სოციალურად მოწყვლადი პირების დახმარება	მესაკუთრე / მფლობელი / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მფლობელი პირი, რომელიც/რომლის შინამეურნეობის წევრიც წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მესაკუთრეს/მფლობელს მიეცემა ერთჯერადი ფიქსირებული საზღაური ფულადი სახით - 957 ლარი (5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის სამი თვის ოდენობა) იმისდა მიუხედავად: 1. მის საკუთრებაშია / მფლობელობაშია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ერთი თუ რამოდენიმე მიწის ნაკვეთი; 2. შინამეურნეობის წევრ პირს

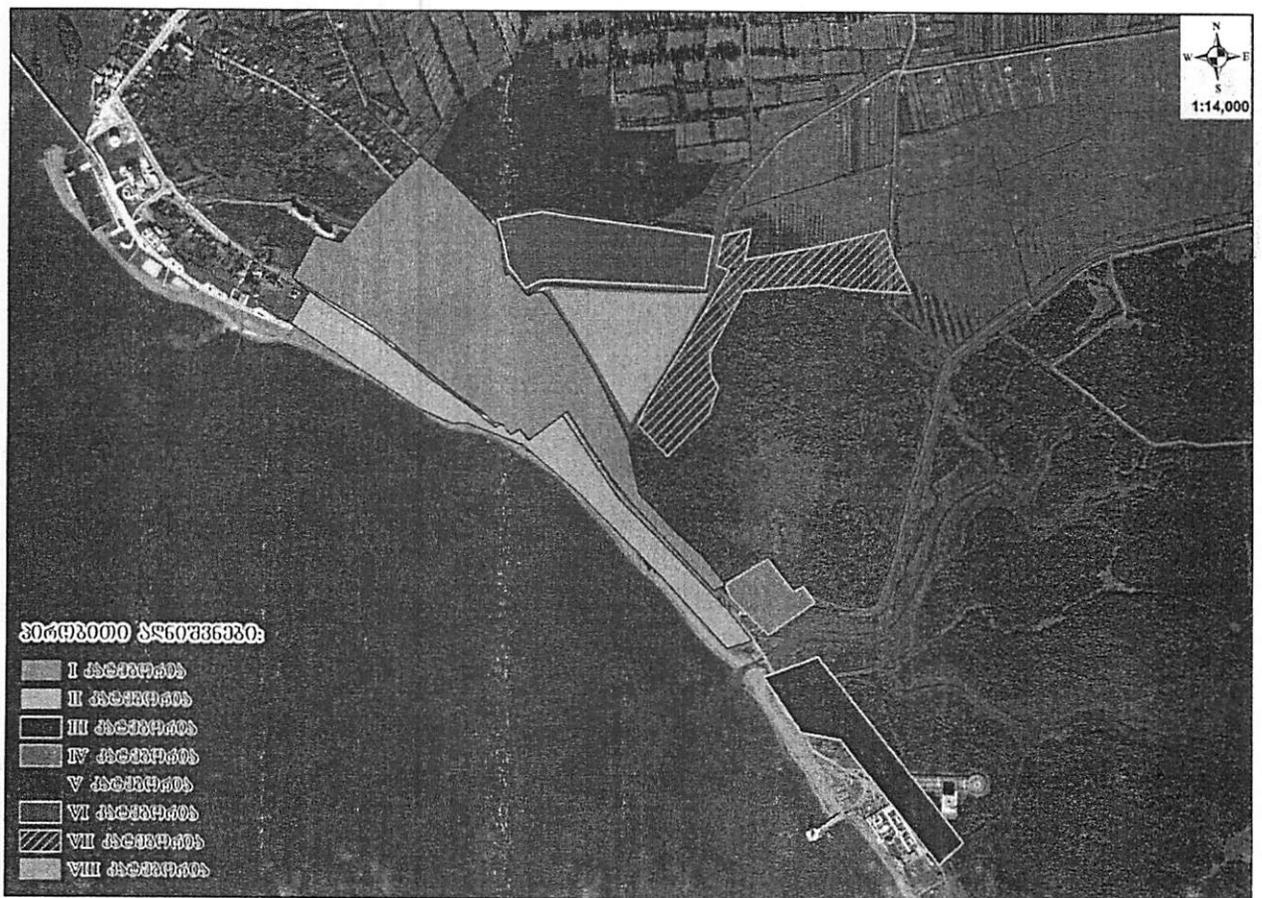
¹¹ 5-სულიანი ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმად მიჩნეულ იქნა 319 ლარი (საქსტატის მონაცემები, 2016 წლის ოქტომბრის საშუალო მაჩვენებელი); http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/households/Saarsebo_minimumi.xls

		<p>ერთდროულად უდგინდება სოციალურად მოწყვლადობის განმსაზღვრელი ერთი თუ ერთდროულად რამოდენიმე სტატუსი;</p> <p>3. შინამეურნეობის ერთი თუ ერთზე მეტი წევრი წარმოადგენს სოციალურად მოწყვლად პირს.</p>
--	--	--

საკომპენსაციო განაკვეთები

მიწის ნაკვეთების კომპენსაცია

18. შესაფასებელი ობიექტები დაყოფილია 4 ჯგუფად, თითოეული ჯგუფი დაყოფილია 2 ნაწილად და გამოყვანილია 8 ღირებულება ერთმანეთისგან განსხვავებული მიწის ნაკვეთებისთვის.



ნახაზი N2. პროექტის ზემოქმედების არეალის ზონირება

19. სხვადასხვა ტიპის მიწის ნაკვეთების შეფასების დეტალები წარმოდგენილია განსახლების სამოქმედო გეგმაში.

საკომპენსაციო განაკვეთები მიწის სახეობების მიხედვით

(ლარი/კვ.მ)

სასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო		
	საცხოვრებელი	კომერციული/საწარმოო	სხვა
12-109	109-141	109.00	74-141

შენობა-ნაგებობებისა და ღობეების კომპენსაცია

20. შენობა-ნაგებობებისა და ღობეების კომპენსაცია განხორციელდება თითოეული შენობა-ნაგებობისთვის ინდივიდუალურად.

ხეხილის კომპენსაცია

21. ხეხილის კომპენსაცია განხორციელდება წარგავის ასაკისა და ჯიშის მიხედვით. საკომპენსაციო განაკვეთები (ლარი/მირი) მოცემულია ქვემოთ ცხრილში.

	ასაკობრივი ჯგუფი				
	<5	5-9	10-14	15-20	20+
ვაშლი	35	100	200	200	80
მსხალი	45	90	300	300	260
ქლიავი	18	70	130	115	55
ბალი	33	110	110	88	58
ატამი	33	110	110	88	58
კომში	33	110	110	88	58
კაკალი	35	100	300	400	400
თხილი	10	52	140	104	80
ყურძენი	15	25	75	75	50

მანდარინი	35	150	300	300	100
ფორთოხალი	50	175	350	350	140
ლიმონი	30	56	147	147	105
ციტრონი	33	110	110	88	58
მუშმულა	15	56	105	105	56
ლეგვი	15	70	140	140	70
ხურმა	15	70	140	140	70
კივი	24	58	125	125	88
ფეიხოა	24	58	125	125	88
დაფნა	33	110	110	88	58
უნაზი	33	110	110	88	58
თუთა	33	110	110	88	58
სხვა	33	110	110	88	58

გასაჩივრების მექანიზმი

22. განსახლების ფარგლებში შემუშავებული იქნება დავების განხილვის მექანიზმი, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთა განსახლებასთან დაკავშირებით საჩივრების დროული მიღება და ადეკვატური რეაგირება მათზე. საჩივრების მიღების შესაბამისი მექანიზმი დაინერგება, როგორც კი დაიწყება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის პროცესი. საჩივრების მექანიზმი აქტიური იქნება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის პერიოდში.

საჩივრების განხილვის პროცესი

<p>1. საჩივრის ავტორს შეუძლია მიმართოს იმპლემენტატორ ორგანიზაციას ან საჩივრების განხილვის ადგილობრივ კომისიას. კომისია შეისწავლის საკითხს და 2 კვირის ვადაში წარუდგენს იმპლემენტატორ ორგანიზაციას რეკომენდაციითა და საჭირო დოკუმენტაციით.</p> <p>იმპლემენტატორმა ორგანიზაციამ გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს 2 კვირის ვადაში. გადაწყვეტილება შესაბამისობაში უნდა მოდიოდეს განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების სახელმძღვანელოსთან.</p> <p>2. თუ გადაწყვეტილება არადადამაკმაყოფილებელია საჩივრის ავტორისთვის, მას უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს. საჩივრის წარდგენა არ აფერხებს ექსპროპრიაციის პროცესის დაწყებას.</p>

საჩივრის ფორმა

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი	
სახელი, გვარი	
საკონტაქტო ინფორმაცია გთხოვთ მონიშნოთ, კომუნიკაციის რომელ ფორმას ანიჭებთ უპირატესობას (მობილური, სახლის ტელეფონი, ფოსტა, ელ. ფოსტა)	<input type="checkbox"/> ფოსტა: გთხოვთ მიუთითოთ საფოსტო მისამართი: <input type="checkbox"/> ტელეფონი/მობილური:
კომუნიკაციისათვის სასურველი ენა	<input type="checkbox"/> ქართული <input type="checkbox"/> რუსული
აღწერეთ საჩივარი/პრეტენზია	
რას ეხება საჩივარი? რაში მდგომარეობს პრეტენზია? რა არის საფუძველი?	
მოლაპარაკებების თარიღი:	გადაწყვეტილება:
ხელმოწერა:	
თარიღი:	

საკონტაქტო ინფორმაცია