

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტროს გზების დეპარტამენტი



ქუთაისი-გეგუთი-საყულია-გაში-იანეთის შიდასახელმწიფოებრივი
მნიშვნელობის გზის ქუთაისი-გეგუთის მონაკვეთის რეკონსტრუქცია-
მოღებრივანების პროექტი

ბანსახლების სამოქმედო გეგმა
Final RAP

შპს. ტრანსპროექტი

მომზადდა: ააიპ "მსოფლიო გამოცდილება საქართველოსათვის"

17 აპრილი, 2015

ACS	-	შესყიდვისა და კომპენსირების პროგრამა
ADB	-	აზიის განვითარების ბანკი
AR	-	აჭარის რესპუბლიკა
CSC	-	მშენებლობის ზედამხედველობის კონსულტანტი
AH	-	ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი
AP	-	ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი
CBO	-	ადგილობრივი სათემო ორგანიზაცია
DMS	-	დეტალური აზომვითი სამუშაოები
RDRD	-	გზების განვითარებისა და განსახლების სამმართველო
GoG	-	საქართველოს მთავრობა
GRC	-	საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისია
IA	-	პროგრამის განმახორციელებელი უწყება
IFI	-	საერთაშორისო საფინანსო დაწესებულება
IP	-	მკვიდრი მოსახლეობა
EMA	-	გარე მონიტორინგის ორგანო
Km	-	კილომეტრი
LAR	-	მიწის შესყიდვა და განსახლება
LARC	-	მიწის შესყიდვისა და განსახლების კომისია
LARF	-	მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჩარჩო დოკუმენტი
RAP	-	მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა
M&E	-	მონიტორინგი და შეფასება
MFF	-	მრავალტრანშიანი ფინანსური ინსტრუმენტი
MOF	-	ფინანსთა სამინისტრო
MRDI	-	რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო
NAPR	-	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
NGO	-	არასამთავრობო ორგანიზაცია
PEMI	-	ძირითადი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი
PFR	-	პერიოდული ფინანსური ანგარიში
PPR	-	პროექტის მიმდინარე ანგარიში
PPTA	-	პროექტის მოსამზადებელი ტექნიკური დახმარება
PRRC	-	საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
R&R	-	განსახლება და რეაბილიტაცია
RD	-	საავტომობილო გზების დეპარტამენტი
RDMRDI	-	საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი
RoW	-	გასხვისების ზოლი
WB	-	მსოფლიო ბანკი

შინაარსი

I. შესავალი	1
<u>II. აღწერა და ზემოქმედების შეფასება</u>	5
III. სამართლებრივი და პოლიტიკური საფუძველი	18 29
IV. ინსტიტუციური სტრუქტურა	38
V. კონსულტაციები და ჩართულობა	42
VI. საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების მექანიზმი	49
VII. განხორციელების გრაფიკი	54
VIII. ხარჯები და დაფინანსება	64
IX. მონიტორინგი და ანგარიშგება	66
დანართი 1. შეფასების მეთოდოლოგია	78
დანართი 2. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ლეგალიზაცია საქართველოში	88
დანართი 3. საჯარო განხილვების ოქმი	

ტერმინების განმარტება

ბენეფიციარი საზოგადოება – ყველა პირი და მესაკუთრე, რომელიც იმყოფება სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფ ან კერძოდ შექმნილი ქონების ფარგლებში, რომელიც ეძებს სარგებელს და ნებაყოფლობით აქვს სურვილი იყოს პროექტის მონაწილე. წარმოდგენილია საზოგადოების გაერთიანებით აღიარებული ადგილობრივი მაცხოვრებლების და ადგილობრივი ხელისუფლების მიერ და რეგისტრირებულია სათანადო დაწესებულებაში.

კომპენსაცია – შექმნილი საკუთრებისათვის გადახდილი თანხა ან რაიმე სხვა ფასეულობა.

უფლებამოსილება – ზომების ჩამონათვალი, რომელიც შეიცავს კომპენსაციას, შემოსავლების შენარჩუნებას, გადაადგილების დახმარებას, შემოსავლის შეცვლას, ადგილმდებარეობის შეცვლას, რომელიც გავლენის ქვეშ მოხვედრილ ადამიანებს ეხება, მათი დანაკარგების ხასიათიდან, ეკონომიკური და სოციალური პირობებიდან გამომდინარე.

გაუმჯობესება – პიროვნების, სახლის მესაკუთრის, დაწესებულების ან ორგანიზაციის მიერ აშენებული ნაგებობები (საცხოვრებელი ერთეული, ღობე, ანგარი, ცხოველების ან ფრინველის ბაკი, კომუნალური საშუალებები, საზოგადოებრივი საშუალებები, მაღაზიები, სათავსოები და ა.შ.) დარგული მცენარეები/მოსავალი.

მიწის შესყიდვა – პროცესი, სადაც სახელმწიფო სააგენტო სათანადო ანაზღაურების სანაცვლოდ აიძულებს მიწის მესაკუთრე პიროვნებას დაუთმოს მის კუთვნილებაში მყოფი მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი სახელმწიფო სააგენტოს საზოგადოებრივი ინტერესების გამო.

ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი (AP) - ნებისმიერი პირი, რომელიც პროექტთან დაკავშირებული ცვლილებებით ზარალდება მიწის, წყლის, ბუნებრივი რესურსების გამოყენების თვალსაზრისითა და ან შემოსავლების დანაკარგების კუთხით.

ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი (AH) - ერთ ჯერქვეშ მცხოვრები ადამიანთა ჯგუფი რომელიც ერთ ეკონომიკურ ერთეულს წარმოადგენს და დაზარალდება პროექტის ან მისი კომპონენტების უარყოფითი გავლენის შედეგად. ის შესაძლოა ერთი ოჯახისგან ან ოჯახების ჯგუფისაგან შედგებოდეს.

რეაბილიტაცია – საკომპენსაციური ზომები, რომლებიც არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკის ჩარჩოების ფარგლებშია განხორციელებული, გარდა გამოსყიდული საკუთრების გადაადგილების ღირებულების ფულადი ანაზღაურებისა.

გადაადგილება – AP/AH ფიზიკური გადაადგილება პროექტის დაწყებამდე მისი საცხოვრებელი ადგილიდან.

ჩანაცვლებითი ღირებულება – ფასი, რომელიც დადგენილია მიწის, მისი პოტენციალისა და მდებარეობის გათვალისწინებით; შენობა-ნაგებობათა ჩანაცვლებითი ღირებულება განისაზღვრება სამშენებლო მასალებისა და სამუშაო ძალის მოქმედი სამართლიანი საბაზრო ფასის მიხედვით, ცვეთის ან სხვა

გამოქვითვებისა და ნარჩენი (გამოყენებადი) სამშენებლო მასალების ღირებულების გამოკლების გარეშე

განსახლება – ყველა ზომა, რომელიც მიღებულია პროექტის AP-ს საკუთრებაზე და/ან ცხოვრების წესზე უარყოფითი გავლენის შესარბილებლად, კომპენსაციის, გადაადგილების (სადაც საჭიროა), და დაზიანებული/დანგრეული ინფრასტრუქტურის და დანადგარების რეაბილიტაციის ჩათვლით.

საკრებულო – ეს არის ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო. საშუალო რგოლის ადგილობრივი ხელისუფლება მოიცავს 67 რაიონს და ექვს ქალაქს: თბილისი, ქუთაისი, რუსთავი, ფოთი, ბათუმი და სოხუმი. წარმომადგენლობითი ფილიალი რაიონის დონეზე არის ადგილობრივი საბჭოები (რაიონის საკრებულო) რაიონის დონეზე და აღმასრულებელი წარმომადგენელია რაიონის გამგებელი. თვითმმართველი ორგანოები შედგება დასახლებებისგან (თვითმმართველი ორგანოს ქალაქები) ან ჯგუფური დასახლებებისგან (მუნიციპალიტეტები). დასახლება შეიძლება იყოს სოფლები, პატარა ქალაქები (მინიმუმ 3000 მოსახლე) და ქალაქები (მინიმუმ 5000 მოსახლე). წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი თვითმმართველობის წარმომადგენელია შესაბამისად ადგილობრივი საბჭო (საკრებულო) და გამგებელი მუნიციპალურ დონეზე. თვითმმართველობის განსაკუთრებული პასუხისმგებლობა მოიცავს მიწის გამოყენებისა და ტერიტორიული დაგეგმვის, ზონირების, მშენებლობის ნებართვისა და ზედამხედველობის, საყოფაცხოვრებო და საბინაო კომუნალური ინფრასტრუქტურის განვითარებას

I. შუამავალი

1.1 ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

7. წარმოდგენილი პროექტის მიზანია ქუთაისი-გეგუთი-საყულია-ბაში-იანეთის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქუთაისი-გეგუთის მონაკვეთის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის საპროექტო, სახარჯთაღრიცხვო და სატენდერო დოკუმენტაციის შედგენა. საპროექტო გზის საწყისად მიღებულია ქ. ქუთაისში ნიკეას ქუჩის ბოლოს არსებული მოედანი, ხოლო ბოლოდ გეგუთში მშენებარე სატრანსპორტო კვანძის ოთხხოლიანი მონაკვეთის დასასრული. საპროექტო გზის სიგრძე შეადგენს 4.093 კმ-ს. მან უნდა უზრუნველყოს გეგუთში მოწყობილი სატრანსპორტო კვანძით ავტომაგისტრალთან ქუთაისში და უკან მიმავალი სატრანსპორტო ნაკადების დაკავშირება. ასევე სატრანსპორტო კავშირის უზრუნველყოფა სოფლებთან გეგუთი, პატრიკეთი, ოფშკვითი, საყულია და ბაში. საპროექტო გზის გეომეტრიული პარამეტრები შერჩეულია სატრანსპორტო ნაკადის, გზის დანიშნულების და რელიეფის გათვალისწინებით, რაც უზრუნველყოფს ტრანსპორტის უსაფრთხო და შეუფერხებელ მოძრაობას. გზის პროექტირებისათვის გამოყენებულია საქართველოს ეროვნული სტანდარტი SST (სსტ) 72 : 2009 გზები საავტომობილო საერთო სარგებლობის. გეომეტრიული და სტრუქტურული მოთხოვნები, რომელიც დამტკიცებულია საქართველოს სტანდარტების, ტექნიკური რეგლამენტების და მეტროლოგიის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 9 თებერვალს.

8. ამჟამად წარმოდგენილი პროექტი წარმოადგენს ქუთაისის შემოვლითი გზის ძირითადი პროექტის ლოგიკურ გაგრძელებას და განხილულ უნდა იქნას ერთიან კონტექსტში: ქუთაისი – იანეთის შიდასახელმწიფოებრივი გზის ქუთაისი-გეგუთის მონაკვეთი უზრუნველყოფს ქუთაისის შემოვლითი გზის გეგუთის კვანძის დაკავშირებას ქუთაისთან. ქუთაისის შემოვლითი გზის განსახლების სამოქმედო გეგმის (გსგ) მომზადებისას გამოყენებული პრინციპები დაედო საფუძვლად წარმოდგენილ გსგ-ს. შესაბამისად, გსგ-ს მომზადებისას გათვალისწინებულ იქნა როგორც საქართველოს კანონმდებლობა, ასევე - ქუთაისის შემოვლითი გზის პროექტის დამფინანსებელი დონორის, იაპონიის საერთაშორისო თანამშრომლობის სააგენტოს (JICA-ს) განსახლების პრინციპები.

9. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 77 მიწის ნაკვეთის ფართობი ჯამში შეადგენს 83 065 კვმ-ს (იხ. დეტალური ინფორმაცია 2.1 ცხრილში). საკუთრების ტიპის მიხედვით მიწების შემდეგნაირად ჯგუფდება:

I კატეგორია: საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული 56 მიწის ნაკვეთი 61790 კვ.მ.ჯამური ფართობით;

II კატეგორია: საკუთრების იურიდიული საფუძვლისა მქონე საჯარო რეესტრში 1 ეტაპიანი პროცედურით დასარეგისტრირებელი (ლეგალიზებადი) 7 მიწის ნაკვეთი 11 777 კვ.მ ჯამური ფართობით. ეს ნაკვეთები გადაეცა მესაკუთრებს მიწის რეფორმის განხორციელების პროცესში, მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში (NAPR) დასარეგისტრირებლად საჭირო პროცედურები არ იქნა დასრულებული.

III კატეგორია: 3 სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი 554 კვ.მ ჯამური ფართობით, რომელიც კერძო პირებმა უკანონოდ დაიკავეს. საქართველოს კანონდებლობის შესაბამისად ამ ნაკვეთების დაკანონება შეუძლებელია.

IV კატეგორია: 14 სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი 9 498 კვ.მ. ჯამური ფართობით, რომელსაც არ იყენებენ კერძო პირები.

10. III და IV კატეგორიის მიწის ნაკვეთების არ ექვემდებარება კომპენსაციას. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ტერიტორიაზე არ არის იჯარით გაცემული მიწები. ზემოქმედების მასშტაბის გათვალისწინებით (ზემოქმედების ქვეშ ხვდება 55 ოჯახი, და ფიზიკურ განსახლებას ექვემდებარება 5 მაცხოვრებელი) აუცილებელია სრული მოცულობის განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) მომზადება. პროექტის განლაგების გეგმა ნაჩვენებია სურ. 1.1-ზე.

1.2 ზემოქმედების დერეფანი

11. პროექტირების დროს მიღებულია შემდეგი ძირითადი ტექნიკური პარამეტრები:

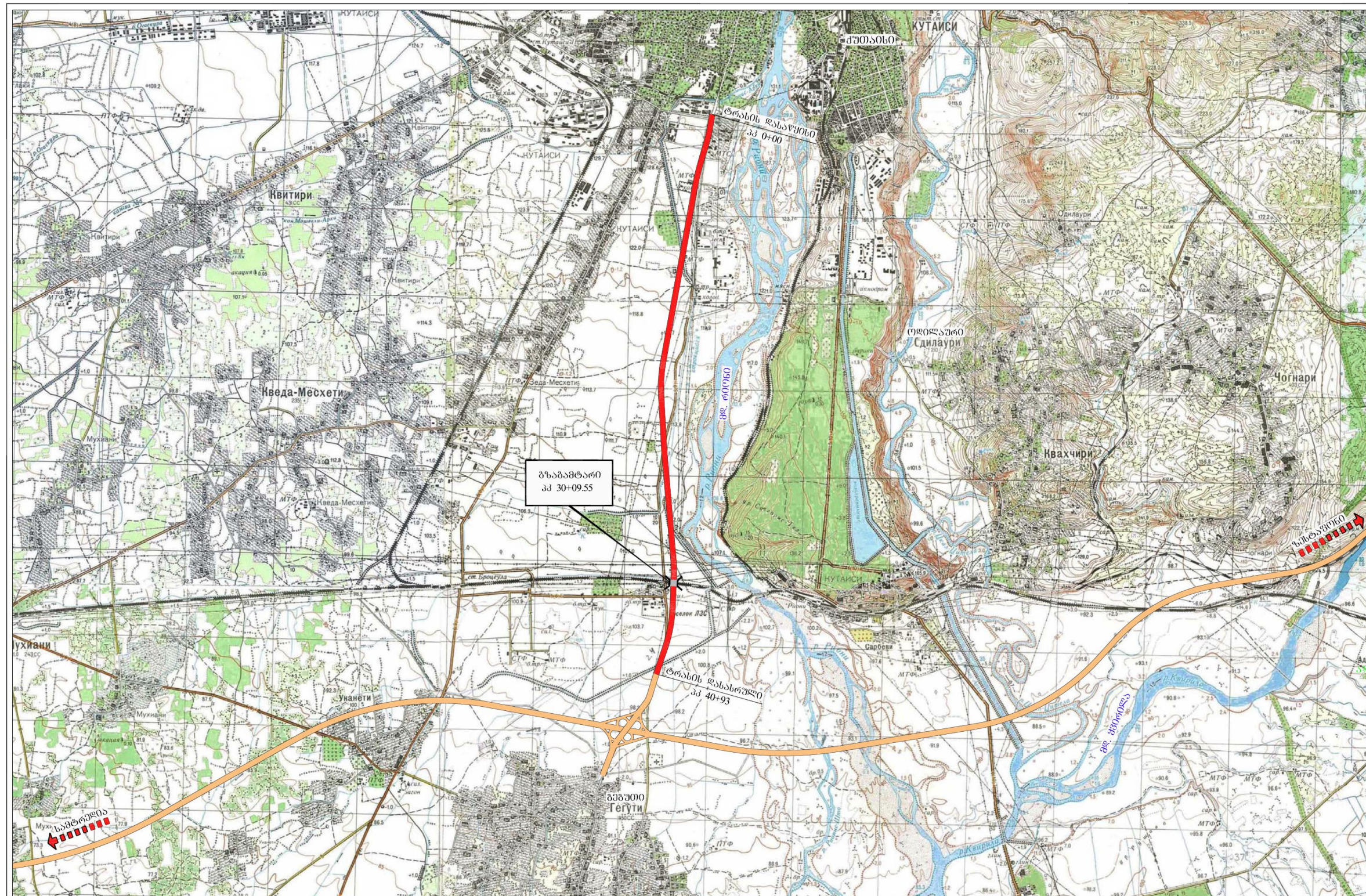
- ჰორიზონტალური მრუდის მინიმალური რადიუსი – 1000 მ;
- მაქსიმალური გრძივი ქანობი – 2.3 %;
- მინიმალური ამოზნექილი მრუდი – 15 000 მ;
- მინიმალური ჩაზნექილი მრუდი – 10 000 მ;
- სავალი ნაწილის განივი ქანობი – 2 %;
- სამოძრაო ზოლების რაოდენობა – 4
- მიწის ვაკისის სიგანე – 21.5 მ;
- სავალი ნაწილის სიგანე გამაგრების ზოლებით – 17.5 მ;
- სამოძრაო ზოლის სიგანე – 3.75 მ.
- გამაგრებული გვერდულის სიგანე – 1.0 მ;
- შუა სამოძრაო ზოლებს შორის სიგანე – 0.5 მ;
- გაუმაგრებელი გვერდულის სიგანე – 2.0 მ;

1.3 მიწის შესყიდვისა და განსახლების მასშტაბის მინიმიზაცია

12. ავტომაგისტრალის მოდერნიზაციის პროექტის მომზადებისას მნიშვნელოვანი ყურადღება დაეთმო მიწის შესყიდვისა და არანებაყოფლობითი განსახლების მავნე ზემოქმედების მინიმუმამდე შემცირების ზომებს. გამოყენებულ იქნა საუკეთესო საინჟინრო გადაწყვეტები განსახლების მასშტაბის მინიმიზაციის მიზნით. გზების გადაკვეთის წერტილების პროექტი გადამოწმებულ იქნა განსახლების სპეციალისტების მიერ და მათი რეკომენდაციები გათვალისწინებულ იქნა საბოლოო პროექტში.

1.4 RAP-ის საკითხები, რომლებიც დასრულებას მოითხოვს

13. წინამდებარე განსახლების სამოქმედო გეგმა (RAP) საბოლოო გეგმას წარმოადგენს. მისი დამტკიცების შემდეგ გამოიყოფა ფინანსები გზების დეპარტამენტისთვის. RAP-ით გათვალისწინებული სახსრების განაწილებამდე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებზე აუცილებელია დაკანონებად საკუთრებაზე უფლების აღიარება და მისი რეგისტრაციის პროცესის დასრულება, ასევე - ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა პირის მიერ კონტრაქტის ხელმოწერა, რითაც ისინი დაადასტურებენ, რომ ეთანხმებიან მათზე გაცემულ კომპენსაციას. თუკი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული რომელიმე პირი არ მოაწერს ხელს კონტრაქტს, საქმე გადაეცემა უფლებამოსილ სასამართლოს იურისდიქციის მიხედვით ექსპროპრიაციის განხორციელებისათვის. ეს მოხდება საკომპენსაციო თანხების შესაბამის ანგარიშზე დეპონირების შემდეგ. დეპონირების ანგარიშები ასევე გაიხსნება ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის, რომლებიც ადგილზე არ არიან და ვერ მოიძებნენ.



ქ. ქუთაისის ნიკეას ქუჩისა და ქუთაისის შემოკვლითი ავტომაგისტრალის გეგმის კანონიკური შემართვითი გზა სიგრძით 4.093 კმ	No 1
	2014
ავტომაგისტრალის გზა	

სურ. 1.1 პროექტის მდებარეობა

II. აღწერა და ზემოქმედების შეფასება

2.1 შესავალი

14. ზემოქმედების წარმოდგენილი შეფასება ასახავს მიწის, შენობა-ნაგებობების და სხვა ქონების დანაკარგს ქუთაისი-გეგუთი-საყულია-ბაში-იანეთის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქუთაისი-გეგუთის 4კმ-იანი მონაკვეთის მშენებლობისას. საკომპენსაციო და სარეაბილიტაციო განაკვეთები განსაზღვრულ იქნა ზემოქმედების ამ შეფასების საფუძველზე. ყველა დანაკარგისა და ზარალის აღნუსხვა და შეფასება განხორციელდა დეტალური პროექტით განსაზღვრული საბოლოო ტრასის შესაბამისად.

15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში შეგროვილ იქნა ციფრული საკადასტრო რუკები. გზის საბოლოო ტრასა დატანილ იქნა ციფრულ საკადასტრო რუკებზე და ჩატარდა ადგილზე მიწის აზომვა DGPS გამოყენებით ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთების დადგენის და მიწის ნაკვეთების დემარკაციის, მათი გეომეტრიული მონაცემების შესწორების და მიწის ნაკვეთების, მათ შორის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაწილების რაოდენობის და ფართის დადგენის მიზნით. მიწის აზომვის საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე ჩატარდა დეტალური აზომვითი სამუშაოები და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 100% პირების აღწერა. მოცემული აზომვების ჩატარება დაიწყო 2014 წლის 20 აგვისტოს და დასრულდა 2014 წლის 10 ოქტომბერს. დეტალური აზომვითი სამუშაოებისა და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების აღწერის დაწყების თარიღი ითვლება კომპენსაციის მიღებაზე უფლებამოსილების შეწყვეტის თარიღად მოცემული პროექტის მიხედვით, რაც ემთხვევა 2014 წლის 20 აგვისტოს.

2.2 ზემოქმედება მიწაზე, სხვა უძრავ ქონებაზე და შემოსავალზე

2.2.1 ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ზოგადი კლასიფიკაცია

16. მიწაზე ზემოქმედებება მოიცავს ჯამში 83 065 კვ.მ. ფართის 77 მიწის ნაკვეთს (იხ. ცხრილი 2.1). საკუთრებაზე იურიდიული უფლების სტატუსის მიხედვით, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთები ხვდება შემდეგ კატეგორიებში: **კატეგორია 1:** საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული 56 მიწის ნაკვეთი 61790 კვ.მ.ჯამური ფართით; **კატეგორია 2:** საკუთრების იურიდიული საფუძვლისა მქონე საჯარო რეესტრში 1 ეტაპიანი პროცედურით დასარეგისტრირებელი (ლეგალიზებადი) 7 მიწის ნაკვეთი 11777 კვ.მ.ჯამური ფართით. ეს ნაკვეთები გადაეცა მესაკუთრეებს მიწის რეფორმის განხორციელების პროცესში, მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში (NAPR) დასარეგისტრირებლად საჭირო პროცედურები არ იქნა დასრულებული.; **კატეგორია 3:** 3 სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი 554 კვ.მ.ჯამური ფართით, რომელიც კერძო პირებმა უკანონოდ დაიკავეს და იყენებენ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ამ მიწების დაკანონება

შეუძლებელია. **კატეგორია 4:** 11 სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი 8 944 კვ.მ ჯამური ფართობით, რომელსაც არ იყენებენ კერძო პირები. ნაკვეთების უმრავლესობა არსებულ საგზაო ინფრასტრუქტურას მიეკუთვნება, ხოლო დანარჩენი ნაწილი მიმდებარე ქარდამცავი ზოლის ფარგლებშია. მე-3 და მე-4 კატეგორიის ნაკვეთები კომპენსაციას არ ექვემდებარება. ზემოქმედების ფართობზე არ არის იჯარით გაცემული სახელმწიფო მიწის ნაკვეთები. 2.1 ცხრილში მოყვანილია ჯამური რაოდენობრივი მონაცემები მიწის მფლობელობის კატეგორიების მიხედვით.

17. საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში მიწის ფასი და კომპენსაციის კატეგორიები განისაზღვრა მიწის დანიშნულების, მისი სამეურნეო მახასიათებლების და გზისგან მიწის დაშორების საფუძველზე. მიწაზე ზემოქმედების ამსახველი მაჩვენებლები მოცემულია მიწის კლასიფიკაციისა და იურიდიული კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც გამოიყენება კომპენსაციის განაკვეთების და თანხის განსაზღვრისას და ასახავს მიწის დანიშნულებას (მიწათსარგებლობის მოდალობას) და მდებარეობას. ამ კრიტერიუმების მიხედვით, ზემოქმედების ქვეშ არსებული მიწა იყოფა 6 ძირითად ტიპად

- **ტიპი 1** ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული არასასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები. 1-ელი ტიპის ნაკვეთების ღირებულება შეადგენს 100 ლარს/კვ.მ. ჯამში ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულია სულ 5 1-ელი ტიპის ნაკვეთი 1 091 კვ.მ. საერთო ფართობით.
- **ტიპი 2.** წარმოადგენს ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთებს. ამ ტიპის მიწის ფასი შეადგენს 80 ლარს კვ.მ-ზე. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულია ამ ტიპის 1 ნაკვეთი, რომლის ფართობი არის 235 კვ.მ.
- **ტიპი 3** –ს მიეკუთვნება გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული წარმოადგენს მიწის კერძო ნაკვეთებს, რომლებიც გამოიყენება საკარმიდამო ან კომერციული მიზნით და რომლებიც მიეკუთვნება არასასოფლო-სამეურნეო მიწის კატეგორიას ოფიციალური კლასიფიკაციის მიხედვით. აღნიშნული კატეგორიის არასასოფლო-სამეურნეო კატეგორიაში მიწის ფასია 20 ლარი კვ.მ-ზე. ზემოქმედების არეში ხვდება ამ ტიპის 9 ნაკვეთი საერთო ფართობით 5 916 კვ.მ.
- **ტიპი 4.** გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე კერძო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები. მე-4 ტიპის ნაკვეთების ღირებულება შეადგენს 16 ლარს კვ.მ-ზე. როექტის ზემოქმედების ქვეშ ხვდება მე-4 ტიპის 48 ნაკვეთი ჯამური ფართობით 66325 კვ.მ.
- **ტიპი 5.** არადაკანონბადი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც უკანონოდ აქვთ დაკავებული კერძო პირებს. მე-5 ტიპს მიეკუთვნება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 3 სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი 554 კვ.მ ჯამური ფართობით,

რომელიც კერძო პირებმა უკანონოდ დაიკავეს და იყენებენ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ამ მიწების დაკანონება შეუძლებელია. მე-5 ტიპი შეესაბამება მიწის მე-3 კატეგორიას იურიდიული სტატუსის მიხედვით.

- **ტიპი 6. სახელმწიფო მიწის ნაკვეთები.** ამ ტიპს მიეკუთვნება 11 მიწის ნაკვეთი ჯამური ფართობით 8 944 კვ.მ. ამ ნაკვეთების დიდი ნაწილი მიეკუთვნება არსებული გზისა და რკინიგზის ინფრასტრუქტურას, ხოლო დანარჩენი – ქარსაცავ ზოლს. მე-6 ტიპის მიწის ნაკვეთები (დანიშნულების მიხედვით) შეესაბამება მიწის მე-4 კატეგორიას (საკუთრების ფორმის მიხედვით).

მე-5 და მე-6 ტიპის მიწის ნაკვეთები არ ექვემდებარება კომპენსაციას.

18. სხვადასხვა კატეგორიის მიწის ნაკვეთების ჯამური მაჩვენებლები მოცემულია ქვემოთ, 2.2 ცხრილში.

აქვე დავძენთ, რომ თუ მიწას ფლობს კომერციული სტრუქტურა, რომელმაც უნდა გადაიხადოს 18% დღგ კომპენსაციის თანხიდან, (რადგან კომპენსაციის გაცემა ოფიციალურად გაყიდვა-ყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე ხორციელდება), 1 კვ.მ მიწის საკომპენსაციო ღირებულება იქნება ამ ცხრილებში მოყვანილ ფასზე 18%-ით მაღალი.

ცხრილი 2.1. მიწის საკუთრების ფორმა

საკუთრების კატეგორიები	ნიკვას ქუჩა		
	ნაკვ. რაოდ	ფართი კვმ	ოჯახების რაოდ.
კომპენსირებადი მიწა			
1. კერძო რეგისტრირებული	56	61790	46*
2. კერძო დაკანონებადი (დასარეგისტრირებელი)	7	11777	7
კომპენსირებადი მიწის ქვეჯამი	63	73567	53
არაკომპენსირებადი მიწა			
3. სახელმწიფო, დაკავებული კერძო პირების მიერ - არადაკანონებადი	3	554	3
4. სახელმწიფო – არ არის დაკავებული კერძო პირების მიერ	11	8944	
არასაკომპენსაციო მიწის ქვეჯამი	14	9498	3
სულ	77	83 065	55**

*7 ოჯახი კარგავს 2 რეგისტრირებულ ნაკვეთს თითოეული და 1 ოჯახი კარგავს 3 რეგისტრირებულ ნაკვეთს

**1 შინამეურნეობა კარგავს 1 რეგისტრირებულარა ნაკვეთს და 1 არადაკანონებად ნაკვეთს

ცხრილი 2.2: მიწათსარგებლობის ტიპი და მიწების დაჯგუფება კომპენსაციის განაკვეთების მიხედვით

მიწის კატეგორია/სარგებლობა და ჯგუფი	ნაკვეთების რაოდ	ფართი კვ.მ.	ოჯახების რაოდ	
1-ელი, მე-2 , მე-3, მე-4 და მე-5 ტიპის (ექვემდებარება კომპენსაციას)	ნიკეას ქუჩა			
ტიპი 1 სასოფლო-სამეურნეო (100 ლარი/კვმ)	ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული არასასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები	5	1091	4* (1 მიერდება არადაკანონებადში)
ტიპი 2 სასოფლო-სამეურნეო (80 ლარი/კვმ)	ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები	1	235	1
ტიპი 3 სასოფლო-სამეურნეო (20 ლარი/კვმ)	გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები	9	5916	7**
ტიპი 4 არასასოფლო-სამეურნეო/კომერციული (16 ლარი/კვმ)	გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები	48	66325	43***
კომპენსირებადი მიწა სულ თოტალ ჩომპენსაბლე ანდ (ტიპი 1 + ტიპი 2 + ტიპი 3 + ტიპი 4)		63	73567	53****
ტიპი 5 სახელმწიფო მიწა, რომელიც უნებართვოდ აქვთ კერძო პირებს დააკვეთული და ტიპი 6 სახელმწიფო მიწა, რომელიც არ არის დააკვეთული (არაკომპენსირებადი)				
ტიპი 5. სახელმწიფო, დააკვეთული კერძო პირების მიერ - არადაკანონებადი	სახელმწიფო, დააკვეთული კერძო პირების მიერ - არადაკანონებადი	3	554	3
ტიპი 6. სახელმწიფო - არ არის დააკვეთული კერძო პირების მიერ	სახელმწიფო მიწა - არ არის დააკვეთული კერძო პირების მიერ	11	8944	სახელმწიფო - არ არის დააკვეთული კერძო პირების მიერ
არასაკომპენსაციო მიწის ქვეჯამი		14	9498	3
ჯამი სულ		77	83 065	55**

*. 1 ოჯახს აქვს მე-2 კატეგორიის 2 ნაკვეთი
 ** 2 ოჯახს აქვს მე-3 კატეგორიის 2 ნაკვეთი
 *** 4 ოჯახს აქვს მე-4 კატეგორიის 2 ნაკვეთი
 **** 2 ოჯახს აქვს მიწის ნაკვეთები ერთდროულად მე-3 და მე-4 კატეგორიაში.,
 ***** 1 შინამეურნეობა კარგავს 1 კატეგორიის ნაკვეთს და 1 მე-5 კატეგორიის ნაკვეთს

2.2.2 ზემოქმედება სასოფლო-სამეურნეო კულტურებზე

19. საპროექტო გზის ირგვლივ ძირითადი კულტურებია: სიმინდი, მწვანელი, პომიდორი, ლობიო და საზამთრო. ერთწლიანი კულტურების მოყვანა ხდება მხოლოდ მხოლოდ 10 ნაკვეთზე . ლობიო მოყვანა ნაკვეთზე, რომელზეც ასევე მოჰყავთ სიმინდიც.

20. 55 ოჯახიდან, რომელიც კარგავს მიწას, მხოლოდ 10-ს მოჰყავს სასოფლო-სამეურნეო კულტურები. დეტალური მონაცემები ქვემოთ არის მოყვანილი (2.3 ცხრილი).

ცხრილი 2.3:

სს კულტურა	ნაკვეთების რაოდ	ფართობი კვმ	ოჯახები
მწვანილი	2	138	2
სიმინდი	7	5591,6	6
პამიდორი	1	158	1
ლობიო	1	129,4	1
საზამთრო	1	2000	1
სულ			10*

*ერთ ოჯახს ერთსა და იმავე ნაკვეთზე მოჰყავს სიმინდი და ლობიო

2.2.3 ზემოქმედება ხეებზე

21. გზის მშენებლობის კორიდროსი მოსაწყობად მოჭრილი იქნება კერძო საკუთრებაში არსებული 1 275 მსხმოიარე და ნაწილობრივ მსხმოიარე ხეხილის ხე. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მერქნიანი ხეები მთლიანად სახელმწიფო საკუთრებაა და არ არის შეყვანილი ინვენტარიზაციის ნუსხაში. მიუხედავად ამისა, ხეების, მათ შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ხეების დანაკარგი, ზემოქმედებას მოახდენს ქარსაცავ ზოლზე და გამწვანებაზე და გზშ-ს ფარგლებში შეიძლება რეკომენდირებული იქნეს იქნეს გადარგვის პროგრამა.

22. 29 ოჯახი ჰკარგავს 29 მიწის ნაკვეთზე დარგულ ხეებს. ნაკვეთების დიდ ნაწილზე რამდენიმე ტიპის ხე იზრდება. 29 ოჯახიდან 7 ხეების გარდა კარგავს ერთწლიან სასოფლო-სამეურნეო კულტურებს, ხოლო 22 მხოლოდ ხეებს, მაგრამ არა ერთწლიან სასოფლო-სამეურნეო კულტურებს.

ცხრილი 2.4:

დასახელება	ასაკობრივი ჯგუფები	საშუალო პროდუქტულობა კვ.	მსხმოიარობის დაწვების ასაკი	ასანაზღაურებელი წლების რაოდენობა	ნერვის ღირებულება	1 კვ. ნაყოფის საბითუმო ღირებულება	1 წელიწადში მისაღები მთლიანი შემოსავალი (ლარი)	მიწის დამუშავების და ნერვის მოვლის ღირებულება ერთ წელიწადში (ლარი)	ერთეულის ხის ფასი (ლარი)	ხეების რაოდენობა	ჯამური ფასი
ლეღვი	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15	1	15
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	10	70	16	1120
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	20	140	10	1400
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	20	140		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	10	70		

ხურმა/კარალიოკ	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15	8	120
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	10	70	4	280
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	20	140	6	840
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	20	140	2	280
	21+	10	3	7	5	2.0	20	10	70		
წაბლი	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15		
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
გაშლი	1-5	2	3	5	5	2.0	4	3	5	6	30
	6-10	10	3	10	5	2.0	20	10	100	9	900
	11-15	50	3	10	5	2.0	100	80	200	18	3600
	16-20	50	3	10	5	2.0	100	80	200		
	21+	35	3	8	5	2.0	70	60	80		
კომე	1-5	2	3	5	5	2.0	4	3	5	3	15
	6-10	7	3	10	5	2.0	14	10	50	4	200
	11-15	50	3	10	5	2.0	100	80	200		
	16-20	50	3	10	5	2.0	100	80	200		
	21+	35	3	8	5	2.0	70	60	80		
მსხალი	1-5	2	6	5	5	2.0	4	3	5	4	20
	6-10	10	6	10	5	2.0	20	11	90	4	360
	11-15	60	6	15	5	2.0	120	100	300	7	2100
	16-20	60	6	15	5	2.0	120	100	300	1	300
	21+	60	6	13	5	2.0	120	100	260	6	1560
ქლიავე/ტყეხალი/უნაბი/ალუქა	1-5	3	5	5	4	1.5	5	1	18	7	126
	6-10	10	5	10	4	1.5	15	8	70	71	4970
	11-15	30	5	10	4	1.5	45	32	130	17	2210
	16-20	25	5	10	4	1.5	38	26	18		
	21+	7	5	10	4	1.5	11	5	55		
ბალი/ალუბალი	1-5	2	5	5	4	1.5	3	1	15	10	150
	6-10	10	5	10	4	1.5	15	8	58	41	2378
	11-15	30	5	10	4	1.5	45	32	155	3	465
	16-20	25	5	10	4	1.5	38	26	155	25	3875
	21+	7	5	10	4	1.5	11	5	55		
კაკალი	1-5	2	10	5	5	5.0	10	3	35	29	1015
	6-10	4	10	10	5	5.0	20	10	100	25	2500
	11-15	20	10	15	5	5.0	100	80	300	9	2700
	16-20	30	10	20	5	5.0	150	130	400		
	21+	30	10	20	5	5.0	150	130	400	2	800

ზღმარტლი	1-5	2	5	5	4	1.5	3	1	10	1	10
	6-10	15	3	5	1	1.5	23	11	58		
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	20	125		
	16-20	30	3	5	1	1.5	45	20	125		
	21+	25	3	5	1	1.5	38	20	88		
თხილი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10	112	1000
	6-10	7	3	8	2	1.5	11	4	52	188	9776
	11-15	15	3	8	2	1.5	23	5	140	140	19600
	16-20	12	3	8	2	1.5	18	5	104		
	21+	10	3	8	2	1.5	15	5	80		
ყურძენი (სახეივანე)	1-5	10	3	3	1	1.0	10	5	15	13	195
	6-10	15	3	5	1	1.0	15	10	25	18	450
	11-15	30	3	5	1	1.0	30	15	75	20	1500
	16-20	30	3	5	1	1.0	30	15	75		
	21+	25	3	5	1	1.0	25	15	50		
ყურძენი (საგენახე)	1-5	5	3	3	1	1.0	5	1	12		
	6-10	12	3	3	1	1.0	12	7	15		
	11-15	12	3	3	1	1.0	12	7	10	307	3070
	16-20	12	3	3	1	1.0	12	7	15		
	21+	12	3	3	1	1.0	12	7	15		
თუთა	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10	7	70
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110	16	1760
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110	1	110
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ატამი	1-5	10	3	3	1	1.5	15	7	5	3	15
	6-10	30	3	5	1	1.5	45	13	140	11	1540
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	13	160		
	16-20	10	3	5	1	1.5	15	10	25		
	21+	5	3	5	1	1.5	8	5	13		
რწყავი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10		
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ლაფნა	1-5	4	3	5	2	1.2	5	2	10	6	60
	6-10	15	3	5	2	1.2	18	8	50		
	11-15	15	3	5	2	1.2	18	8	110	32	3520
	16-20	15	3	5	2	1.2	18	8	50		
	21+	15	3	5	2	1.2	18	8	50		
ობ	1-5	10	3	3	1	1.5	15	10	15		

	6-10	30	3	5	1	1.5	45	13	110	1	110
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	13	160		
	16-20	10	3	5	1	1.5	15	10	300		
	21+	5	3	5	1	1.5	8	5	13		
კოწახური	1-5	4	3	5	2	1.5	6	5	5		
	6-10	15	3	5	2	1.5	23	10	63		
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	10	110	11	1210
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ჭყვამი/გარბა რი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10		
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ბროწეული	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10	12	120
	6-10	15	3	5	2	1.5	23	8	73	16	1168
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110	7	770
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ფეხი	1-5	10	3	3	1	1.5	15	7	24		
	6-10	15	3	5	1	1.5	23	11	58		
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	20	125		
	16-20	30	3	5	1	1.5	45	20	125		
	21+	25	3	5	1	1.5	38	20	88		
მუშბლა	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15	2	30
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	12	56	3	168
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	25	105	1	105
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
კივი	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15		
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
	ჯამი									1275	80686

2.2.4 ზემოქმედება შენობა-ნაგებობებზე

2.2.4.1 ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების ტიპები

23. პროექტის ზემოქმედების არეალში ხვდება 5 საცხოვრებელი სახლი. ოთხი სახლი ერთსართულიანია და 1 საცხოვრებელი სახლი – 2 სართულიანი. ყველა ამ საცხოვრებელ შენობაზე გაიცემა კომპენსაცია ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით.

24. გზის მშენებლობა ზემოქმედებას მოახდენს 1 მოქმედ კომერციულ შენობაზე/სტრუქტურაზე, რომელსაც ერთი ოჯახი ფლობს (ის. 2.5 ცხრილი). ეს ოჯახი მიიღებს კომპენსაციას, რომელიც კომერციული ობიექტის 1 წლის შემოსავალს უტოლდება, ბიზნესის დაკარგვისთვის და ასევე კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით ნაგებობების დაკარგვისთვის.

25. შენობების აღების შემდეგ დარჩენილი სამშენებლო მასალა წარმოადგენს ოჯახების საკუთრებას და მათ მხოლოდ მოეთხოვებათ ამ მასალების გატანა ნგრევის სამუშაოების დასრულების შემდეგ.

ცხრილი 2.5: მუდმივი ზემოქმედება შენობა-ნაგებობებზე

ნაკვეთის №	ნაგებობა	თანხა
6	ბეტონის საფარი 22კვ.მ.	1468
6ა	ბეტონის საფარი 383კვ.მ. და მოაჯირი ლითონის დეკორატიული 53.6X2მ განათებებით	33815
7	ყოფილი საწვავგასამართი სადგური გასამართი სვეტების ფარდულით 35.38 კვ.მ. ლითონკონსტრუქციის, საოპერატორო ჯიხური 23.02კვ.მ. ბლოკით და ბეტონით ნაშენი. თუალეტი ბლოკის 3.87კვ.მ. ბეტონის საფარი 462.25კვ.მ. ასფალტის საფარი 150კვ.მ. ბეტონის საძირკველი 40X0.4მ.	62110,58
8	ღობე რკინა-ბეტონის ფილებით 37.63X1.5, ბეტონის ცოკოლით 0.2X0.4X37.63, ჭიშკარი ლითონის 5X1.7	8412
9	ღობე რკინა-ბეტონის ფილებით 20.33X1.5, ბეტონის ცოკოლით 0.2X0.4X20.3, ფარდული ლითონის მიღებზე თუნუქით გადახურული 25.09კვ.მ.	4204
13	ჯიხური და ტრანსფორმატორი გადასატანი	1100
14	ჯიხური გადასატანი	100
19	ქოხი ხის 4კვ.მ. ღობე 84.38 მ ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე	270
23	ქოხი ხის და თუნუქის 2.46კვ.მ. ტუალეტი ხის და თუნუქის 0.94 კვ.მ. ღობე 194.64 47მ ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე	302
28	საცხოვრებელი სახლი 64.77 კვ.მ. საძირკველი ბეტონის კედლები ბლოკის, გადახურვა ბეტონის. ჩასხმილია ბეტონის საძირკველი სახლის გასაფართოვებლად 22.18მ სიგრძის. სათბურები ლითონის კონსტრუქციის და ცელოფნის გადახურვით 524.65კვ.მ. 2 ერთეული, 1 სათბურიდან იკვეთება 128 კვ.მ., მეორედან 158 კვ.მ. სათბური ხის კონსტრუქციის და ცელოფნის გადახურვით 35.95 კვ.მ. და 12.65კვ.მ.	82779,89
30	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 218მ. ხის ბოძებზე	535
31	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 107.76მ. ხის ბოძებზე	265
34	საცხოვრებელი სახლი 47.89კვ.მ. კედლები ქვის და აგურის,	35750,95

	სახურავი შიფერის, ტუალეტი ხის 0.99კვ.მ., ქვევრი 2ც. 500ლ	
39	საცხოვრებელი სახლი 2 სართულიანი 182.74 კვ.მ. კედლები ბლოკის, სახურავი შიფერის, სამზარეულო ხის 23.58კვ.მ. აბანო აგურის 1.21 კვ.მ ტუალეტი აგურის 2.08კვ.მ., ბოსელი ხის 26.62კვ.მ საქათმე ხის 2.53 კვ.მ. ქვევრი 7ც. 640ლ, 320 ლ, 250ლ, 250ლ, 2X160ლ, 120ლ, ხეივანი 60კვ.მ. ჭა ბეტონის 7მ, ბეტონის აუზი 2კუბ.მ. ხელსაბანი ონკანით, ღობე ლითონის ბადე ხის ბოძებზე 300X1.5, ჭიშკარი ლითონის 7X1.8მ.	160645,78
40	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 65.58X1.5მ.	563
41	საცხოვრებელი სახლი 1 სართულიანი 97.31 კვ.მ. კედლები ბლოკის, სახურავი შიფერის, დამხმარე სათავსო ბლოკის და ხის 38.08კვ.მ. დამხმარე სათავსო ხის 3.42კვ.მ. და 43.54კვ.მ. დამხმარე სათავსო ხის და შიფერის კედლებით 18.82 კვ.მ ტუალეტი ხის 1.86კვ.მ., საღორე ხის 4.79კვ.მ საქათმე ხის 4.21 კვ.მ.. სასიბინდე ხის ლითონის ბოძებზე 5.13 კვ.მ. ქვევრი 7ც.500ლ, ხეივანი 150კვ.მ. , ღობე ლითონის ბადე ხის ბოძებზე 295X1.5, ჭიშკარი ლითონის 7X2მ. ავტომანქანების სარემონტო ბეტონის ლითონის მიღებზე	119899,31
41ა	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 108X1.5მ.	924
41ბ	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 58X1.5მ.	497
42	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 66.42მ. ხის ბოძებზე	163
44	გადაფარვის ზონაში მოქცეულია რესტორანი 2 სართულიანი მთლიანი ფართით 440.71 კვ.მ. ბლოკით ნაშენი, ფასადი ალუმიინის ვიტრაჟებით, გარედან შე ესილი და შეღებილი, შიგნიდან შეღესილი შეღებილი, იატაკი კერამოგრანიტის სველი წერტილები კაფელით; მაღაზია და სამზარეულო საერთო ფართით 239.3კვ.მ. ბლოკით ნაშენი გარემონტებული; საზაფხულო რესტორანი ხის საერთო ფართით 298.72კვ.მ. იატაკი ბეტონის, დამხმარე სათავსო ხის 18.44 კვ.მ. ფაცხა 4ც-8.7კვ.მ. თითოეული, ტუალეტი ბლოკის 1.31კვ.მ., ჭა 10მ სიღრმის ბეტონის,ღობე ხის 114.93X1.5	732428
46	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 37.59X1.5მ.	967
47	ღობე ბეტონის 23.64X2.5X0.2 ბეტონის ცოკოლით 0.4X0.4მ, ჭიშკარი ლითონის 6X2მ, ბეტონის საფარ 10სმ სისქის 20კვ.მ.	4350,9
50	ჭა ქვით მოპირკეთებული 7,5მ ხეივანი კილებით და კუთხოვანათი 7კვ.მ;	428
51	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 120მ. ხის ბოძებზე	294
53	საცხოვრებელი სახლი 1 სართულიანი 124.17 კვ.მ. კედლები ბლოკის, სახურავი შიფერის, ტუალეტი ხის 0.9კვ.მ., ღობე ლითონის ბადე ხის ბოძებზე 59.38X1.5, ჭა 8მ	87649,49
54	მესერი: ბადე ლითონის 93,1 კვ.მ, მილი ლითონის დ=100 31მ; ჯიშკარი რკინის 9 კვ.მ	1994
56	კედელი ყორექვის 7X2მ	747
57	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 102.68X1.5მ. ხის ბოძებზე	250
59	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 32.43X1.5მ. ხის ბოძებზე	250
62	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 56X1.5მ. ხის ბოძებზე	138
63	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 18X1.5მ. ხის ბოძებზე	45
64	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 46X1.5მ. ხის ბოძებზე	45
	ჯამი	1343392

2.2.5 განსახლების აუცილებლობა და სტრატეგია

26. ხუთი ოჯახის საცხოვრებელი სახლი უნდა დაინგრეს. ეს ოჯახები გადაყვანილი უნდა იქნეს სხვა ადგილას. შენობის აღების შემდეგ დარჩენილი სამშენებლო მასალა ითვლება ოჯახების საკუთრება და მათ მხოლოდ მოეთხოვებათ ამ მასალის გატანა სახლების დანგრევის შემდეგ. გადაყვანილი ოჯახები მიიღებენ კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით, რომელიც მნიშვნელოვნად აღემატება ამ ადგილას სახლის საბაზრო ფასს.

2.2.6 ზემოქმედებები ბიზნესზე

27. პროექტის განხორციელება ზემოქმედებას ახდენს მხოლოდ ერთ ოჯახურ ბიზნესზე (მცირე რესტორანი მაღაზიით). შაკომპენსაციო თანხა დაანგარიშებულია, როგორც ერთი წლის სუფთა შემოსავალი წარმოდგენილი საგადასახადო დეკლარაციის შესაბამისად. კომპანიამ ოფიციალურად დაადასტურა 19 200 ლარის წლიური მოგება.

2.3 ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირები და თემები

28. სულ ზემოქმედების ქვეშ მოქცევა 55 ოჯახი (220 პირი). მათგან 53 კარგავს მათ საკუთრებაში არსებულ 62 მიწის ნაკვეთს და 3 კარგავს მიწის ნაკვეთს, რომელსაც ისინი თვითნებურად (არაღებულურად) იყენებენ. ერთი ოჯახი კარგავს ერთდროულად რეგისტრირებულ და არაღებულურად მიწის ნაკვეთებს (ამიტომ ოჯახების ჯამი შეადგენს 55). 10 ოჯახი ჰკარგავს ერთწლიან კულტურებს, ხოლო 29 ოჯახი ჰკარგავს 29 მიწის ნაკვეთზე დარგულ ხეებს. ამ 29 ოჯახიდან 7 ხეების გარდა კარგავს ერთწლიან სასოფლო-სამეურნეო კულტურებს, ხოლო 22 მხოლოდ ხეებს.

2.8 სულ 29 ოჯახი ჰკარგავს შენობა ნაგებობებს. აქედან 5 ოჯახი ჰკარგავს საცხოვრებელ სახლს და ექვემდებარება ახალ საცხოვრებელ ადგილზე გადასახლებას. 1 ოჯახი ჰკარგავს ბიზნეს ობიექტს (რესტორანი მაღაზიით). დანარჩენები – დამხმარე შენობა-ნაგებობებს და ღობეებს.

2.3.1 ზემოქმედება დასაქმებასა და სასოფლო-სამეურნეო მიწის მოიჯარეებზე

29. გზის მშენებლობა არ მოახდენს გავლენას მოიჯარეებზე და კომერციულ ობიექტებზე დასაქმებულ პირებზე. ძემოქმედების ქვეშ მოქცეული ერთადერთი კომერციული ობიექტი, რომელსაც უწყდება ბიზნესი, წარმოადგენს საოჯახო ბიზნესს და ამ ბიზნესში დასაქმებული პირები არ იღებენ ხელფასს, არამედ

ოჯახის შემოსავალს, რაც კომპენსირებულ იქნება, როგორც ბიზნესის შემოსავლის კომპენსაცია.

2.3.2 ზემოქმედება საერთო საკუთრების რესურსებზე

30. გზის მშენებლობა არ იქონიებს ზემოქმედებას საზოგადოებრივ საკუთრების რესურსებზე.

2.5 ზემოქმედების შეჯამება

31. პროექტის ჯამური ზემოქმედება წარმოდგენილია 2.10 ცხრილში ქვემოთ:
ცხრილი 2.9: მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯამური ზემოქმედება

№	ზემოქმედება	ერთეული	ოდენობა
მიწის საკუთრების სტატუსი			
1	ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი მიწის ნაკვეთები	რაოდ.	77
2	შესასყიდი მიწის ჯამური ფართობი	კვ.მ	83 065
3	კატეგორია 1. კერძო რეგისტრირებული ნაკვეთები	რაოდ.	56
		კვ.მ	61790
4	კატეგორია 2. კერძო (კანონიერ საკუთრებაში არსებული) NAPR-ში 1 ეტაპიანი პროცედურით დასაკანონებელი მიწის ნაკვეთები	რაოდ.	8
		კვ.მ	11777
5	კატეგორია 3. კერძო (არაკანონიერ საკუთრებაში არსებული) არადაკანონებული მიწის ნაკვეთები	რაოდ.	3
		კვ.მ	554
6	კატეგორია 5. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული (არ არის დაკავებული კერძო პირების მიერ)	რაოდ.	11
		კვ.მ	8 944
მიწათსარგებლობის და კომპენსაციის კატეგორიები			
7	ტიპი 1; ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული არასასოფლოსამეურნეო ნაკვეთები	რაოდ.	5
		კვ.მ	1 091
8	ტიპი 2; ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული სასოფლოსამეურნეო ნაკვეთები	რაოდ.	1
		კვ.მ	235
9	ტიპი 3; გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე არასასოფლოსამეურნეო მიწის ნაკვეთები	რაოდ.	9
		კვ.მ	5 916
10	ტიპი 4; გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე სასოფლოსამეურნეო მიწის ნაკვეთები	რაოდ.	48
		კვ.მ	66325
11	ტიპი 5; სახელმწიფო, დაკავებული კერძო პირების მიერ - არადაკანონებული	რაოდ.	3
		კვ.მ	554
12	ტიპი 6; სახელმწიფო მიწა - არ არის დაკავებული კერძო პირების მიერ	რაოდ.	11
		კვ.მ	8944
სასოფლო-სამეურნეო წარმოების მოდელი			
13	მწვანე	კვ.მ	138
14	სიმინდი	კვ.მ	5591,6
15	პამიდორი	კვ.მ	158
16	ლობიო	კვ.მ	129,4
17	საზამთრო	კვ.მ	2 000
18	ზემოქმედება ხეხილის ხეებზე	რაოდ.	1275

№	ზემოქმედება	ერთეული	ოდენობა
ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული შენობა-ნაგებობები			
19	საცხოვრებელი სახლი	რაოდ.	5
20	შენობების კომპლექსი: სასტუმრო/მაღაზია/კაფე	რაოდ.	1
21	დამხმარე ნაგებობები	რაოდ.	8
22	ღობეები	რაოდ.	18
ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ბიზნესი			
23	რესტორანი მაღაზიით	რაოდ.	1
ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახები			
24	განსახლებული ოჯახები	რაოდ.	5
25	ოჯახები დარეგისტრირებული ნაკვეთებით	რაოდ.	46
26	ოჯახები დასაკანონებელი ნაკვეთებით (საკუთრების იურიდიული საფუძვლის მქონე 1 ეტაპიანი პროცედურით NAPR-ში დასარეგისტრირებელი)	რაოდ.	7
27	ოჯახები, რომლებიც უკანონოდ იყენებენ სახელმწიფო მიწას (არადაკანონბადი)	რაოდ.	3
28	ოჯახები, რომლებიც კარგავენ ერთწლიან სასოფლო-სამეურნეო კელტურებს	რაოდ.	10
29	ოჯახები, რომლებიც კარგავენ ხეებს არასასოფლო-სამეურნეო (კომერციული) მიწის ნაკვეთებით	რაოდ.	29
30	ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახების ჯამური რაოდენობა	რაოდ.	55
31	ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ჯამური რაოდენობა	რაოდ.	2200

III. სამართლებრივი და პოლიტიკური საფუძველი

3.1 ზოგადი

32. პროექტის სამართლებრივი და პოლიტიკის ბაზა ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობას, რომელიც დაკავშირებულია მიწის შესყიდვასთან და განსახლებასთან (LAR)

3.2 სამართლებრივი ბაზა

3.2.1 საქართველოს კანონები და ნორმები მიწის შესყიდვასა და განსახლებასთან დაკავშირებით

25. საქართველოში ქვემოთმოყვანილი საკანონმდებლო აქტები არეგულირებს კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრების უფლების მოპოვებას შესაბამისი საზოგადოებრივი საჭიროების საფუძველზე, რაც დაკავშირებულია გზის სამშენებლო სამუშაოებთან:

- (i) საქართველოს კონსტიტუცია, 24 აგვისტო, 1995
- (ii) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 26 ივნისი, 1997
- (iii) საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, 8 მაისი 2007
- (iv) საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ 2009 წ. 4 დეკემბერი
- (v) საქართველოს კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ (21 ივლისი, 2010)
- (vi) საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ 22 მარტი, 1996
- (vii) საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; 11 ივლისი, 2007
- (viii) საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ (№820 – III; 2008 წლის 19 დეკემბერი)
- (ix) აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ, 23 ივლისი, 1999
- (x) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 14 ნოემბერი, 1997

მოქმედი კანონები ითვალისწინებს, რომ დაკარგული აქტივების, მიწის, ნაგებობების, ხეებისა და ნათესების ჩათვლით, კომპენსაცია უნდა ეფუძნებოდეს არსებულ საბაზრო ღირებულებას, ამორტიზაციის გარეშე. საერთო ჯამში, ზემოხსენებული კანონები/ნორმების მიხედვით ჩანაცვლების ღირებულების

კომპენსაცია საბაზრო ღირებულების საფუძველზე რაციონალურია და სამართლებრივად მისაღებია. კანონით ასევე განსაზღვრულია კომპენსაციაზე უფლებამოსილი ზარალის ტიპები და მითითებულია, რომ კომპენსაციის გაცემა ხდება როგორც ფიზიკური აქტივების, ისე შემოსავლის დაკარგვისას. საბოლოოდ, ეს კანონები ძლიერ ამახვილებენ ყურადღებას კონსულტაციასა და შეტყობინებაზე, იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა მოსახლეობამ მონაწილეობა მიიღოს ამ პროცესში. წმინდა დანაკარგის დასაფარად კომპენსირებული იქნება შემოსავლის დაკარგვა მოსავლის დაკარგვის გამო და ბიზნესის დახურვა. ზემოთმოყვანილი კანონები და ნორმები საშუალებას იძლევა გამოყენებულ იქნას საკუთრების უფლების იურიდიული გამოყენების შემდეგი მექანიზმები:

- (i) საჭიროების შემთხვევაში, სამშენებლო საქმიანობის დაწყებამდე სერვიტუტის უფლების მოპოვება მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციის გარეშე, მესაკუთრისათვის სათანადო კომპენსაციის გადახდის მეშვეობით (მესაკუთრესთან შეთანხმების ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე).
- (ii) "უცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, ექსპროპრიაციის გზით შესაძლებელია მიწაზე ან/და სხვა უძრავ ქონებაზე აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა, რაც ერთჯერადი უფლებაა და დასაშვებია სათანადო კომპენსაციის უზრუნველყოფით და მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების შესაბამისად.

უპირველეს ყოვლისა, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ინდივიდუალურ პირებთან მოლაპარაკებების გზით უნდა განხორციელდეს მცდელობები კერძო მიწების შესასყიდად. მოლაპარაკებების ჩაშლის შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნას "უცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საკუთრების ჩამორთმევის პროცედურები. და დაიწყოს ექსპროპრიაციის პროცესი.

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭება ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით განისაზღვრება აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის გარდაუვალობა და სუბიექტი, რომელსაც შეიძლება მიენიჭოს ექსპროპრიაციის უფლება.

ექსპროპრიაციის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ სასამართლო. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დგინდება სახელმწიფო ორგანო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან/და საჯარო ან კერძო სამართლის

იურიდიული პირი, რომელსაც ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება. სასამართლოს გადაწყვეტილება აგრეთვე უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას და შესაბამის მითითებას მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებლობის თაობაზე.

26. ყველა მესაკუთრეს, რომელთა ქონება ექვემდებარება ექსპროპრიაციას, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის შესაბამისი ბრძანების გამოქვეყნების შემდეგ ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებული პირი აწვდის ინფორმაციას, რომელიც ქვეყნდება ცენტრალურ და შესაბამის ადგილობრივ პრესაში. ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს პროექტისა და მისი განხორციელების ფარგლებს, აგრეთვე ტერიტორიისა და, სავარაუდოდ, საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერას

3.2.2 პროექტისათვის მიღებული განსახლების პოლიტიკა და პრინციპები

31. პროექტის განსახლების პოლიტიკა შემუშავებულ იქნა (ა) ყველა გადაადგილებული ადამიანის გათვალისწინებით, მათი მიწის მფლობელობის სტატუსის მიუხედავად, (ბ) დაკარგული ქონების კომპენსაციის გათვალისწინებით და (გ) გადაადგილებული ადამიანების საცხოვრებელი პირობების და ყველა სახის შემოსავლის აღდგენის ან გაუმჯობესების გათვალისწინებით. პროექტის მიერ გადაადგილებული ადამიანები მიიღებენ ფულად კომპენსაციას, მიწის და სხვა დაკარგული ქონების სრული ანაზღაურებით, რომელიც ადგილმონაცვლეობის შემთხვევაში ანაზღაურებული იქნება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. დამატებითი ზომები იქნება მიღებული მშენებლობის პერიოდში ზიანის მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით.

3.2.3 მიწის შესყიდვის პროცესი

32. საქართველოში მიწის შესყიდვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სრული და ზუსტი რეგისტრაცია წარმოადგენს აუცილებელ წინაპირობას ინფრასტრუქტურული პროექტების განმხორციელებელი ორგანიზაციების მიერ პროექტისათვის საჭირო მიწის შესასყიდად. საპროექტო გზის მშენებლობისთვის, საქართველოს რეგიონული განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი შეისყიდის კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწას მოლაპარაკებების გზით, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებთან (მათ შორის, კანონიერი მფლობელობის არ მქონე პირების ჩათვლით) გამართულ არაფორმალური ხასიათის კონსულტაციებზე დაყრდნობით. მოლაპარაკებების დროს შეთავაზებული იქნება მიწის და/ან სხვა აქტივების ადეკვატური და სამართლიანი ფასი. საქართველოს რეგიონალური განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი უზრუნველყოფს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებთან მოლაპარაკებების

პროცესში რისკების ღია განხილვებს და ყოველ ღონეს იხმარს გარიგებებში წარმატების მისაღწევად. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოლაპარაკებები მარცხით დასრულდება, მიწის ექსპროპრიაციისთვის გამოყენებულ იქნება ქონების ექსპროპრიაციის შესახებ მოქმედი კანონმდებლობა (“ემინენ დომინის წესი”).

33. დეტალური პროექტის კონსულტანტმა მოამზადა RAP ცალკე დოკუმენტი, რომელიც მოიცავს მიწის შესყიდვის გეგმას, კომპენსაციის შეფასებას და ინდივიდუალური ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების უფლებამოსილების უწყისს “შესყიდვის და კომპენსაციის სქემის (ACS)” ფარგლებში. შესყიდვის და კომპენსაციის სქემა წარმოადგენს RAP-ის განხორციელების დეტალურ პროგრამას.

34. შესყიდვის და კომპენსაციის სქემის მიხედვით, საავტომობილო გზების დეპარტამენტის განსახლების სამსახური, რომელსაც ესმარება LAR გუნდი, რაიონულ დონეზე მოლაპარაკებებს გამართავს თითოეულ ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირთან კომპენსაციის ტარიფების თაობაზე. წარმატებული მოლაპარაკებების შემთხვევაში, შესყიდული მიწის ნაკვეთების ლეგალიზებულ მფლობელებთან ხელი მოეწერება მიწის შესყიდვის ხელშეკრულებებს და არაკანონიერ ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან ხელი მოეწერება ქონებისა და შემოსავლის კომპენსაცია/რეაბილიტაციაზე უფლებამოსილების ხელშეკრულებას. ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ნებისმიერი საჩივარი გადაწყვეტილი იქნება პროექტის დადგენილი საჩივრების განხილვისა და გადაწყვეტის მექანიზმით.

35. იმ შემთხვევაში, თუ მოლაპარაკებები მარცხით დასრულდება საჩივრების გადაწყვეტის მექანიზმის ჩართვის მიუხედავად, ექსპროპრიაციის პროცესისთვის ინიციაციის მიზნით საქართველოს რეგიონალური განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მიმართავს რაიონულ სასამართლოს.

36. საქართველოს რეგიონალური განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი ახალ რუკებს და აზომვით ნახაზებს, რომელიც საჭიროა მიწაზე და მასთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მიაწვდის დაინტერესებულ “დაკანონებად” მფლობელებს (მესაკუთრეებს, რომლებსაც არა აქვთ რეგისტრირებული ქონება, მაგრამ გააჩნიათ დარეგისტრირებისათვის აუცილებელი იურიდიული საფუძველი). პროცესი გაგრძელდება გამგეობის მიერ ამ რუკების შესაბამისი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების დამოწმებით და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში საბოლოოდ დარეგისტრირდება მესაკუთრეობის უფლება პროექტის კომპენსაციის გაცემამდე. დაკანონებადი მფლობელების ლეგალიზაციის დეტალური პროცედურები მოცემულია დანართში 2.

3.3 უფლებამოსილება კომპენსაციაზე და უფლებამოსილებათა უწყისი

3.3.1 უფლებამოსილება კომპენსაციაზე

37. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირები, რომლებიც პროექტის ფარგლებში მიიღებენ კომპენსაციას ან სულ მცირე სარეაბილიტაციო ღონისძიებების სუბიექტები იქნებიან, არიან:

- (i) ყველა პირი, ვინც დაკარგავს დაკანონებულ/მიწათსარგებლობის ტრადიციული უფლების ობიექტ მიწაზე უფლებებს, დაკანონებად ან იურიდიული სტატუსის არმქონე მიწას;
- (ii) მოიჯარეები და მოსავლის თანამფლობელები განურჩევლად მათი (კანონმდებლობით დადგენილი წესით) რეგისტრაციისა;
- (iii) ნაგებობების, ერთწლიანი კულტურების, მრავალწლიანი მცენარეების ან მიწასთან დაკავშირებული სხვა ობიექტების მესაკუთრეები; და
- (iv) პირები, ვინც დაკარგავენ ბიზნესს, შემოსავალს ან ხელფასს.

38. პროექტთან დაკავშირებით დაკარგული მიწის კომპენსაციაზე უფლებამოსილების საკითხი მოცემული RAP -ის ფარგლებში, განსაზღვრულია შემდეგნაირად:

- მიწის ყველა ლეგალური მესაკუთრის მიერ მიღებული ზარალი მთლიანად ანაზღაურდება
- მესაკუთრეები, რომელთაც დარეგისტრირებული აქვთ მიწაზე საკუთრების უფლება, მიიღებენ დაკარგული მიწის, ქონების და შემოსავლის სრულ კომპენსაციას
- მესაკუთრეები, რომელთაც დარეგისტრირებული არა აქვთ მიწაზე საკუთრების უფლება, მაგრამ გააჩნიათ მიწის დაკანონებისათვის იურიდიული საფუძვლები (ლეგალიზებადი მესაკუთრეები), ჯერ გაივლიან ლეგალიზების ყველა კანონიერ პროცედურას, მათი მიწაზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში და ამის შემდეგ ისინი მიიღებენ დაკარგული მიწის, ქონების და შემოსავლის სრულ კომპენსაციას
- მიწის თვითნებური დამკავებლების შემთხვევაში, რომელთაც არა აქვთ მიწის დაკანონები იურიდიული საფუძვლები, არ მოხდება მათ მიერ გამოყენებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიწის საკომპენსაციო ღირებულების გადახდა. მიუხედავად ამისა, მიწის უკანონო მოსარგებლეები უფლებამოსილნი არიან მიიღონ დაკარგული ქონების, ხეების და მოსავლის კომპენსაცია.

39. უფლება კომპენსაციაზე შემოფარგლული იქნება კონკრეტული ქვე-პროექტისათვის დადგენილი “ათვლის” თარიღით, რომელიც ემთხვევა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების აღწერისა და დეტალური აზომვითი გამოკვლევების დაწყების თარიღს. პირები, ვინც დასახლება საპროექტო ტერიტორიაზე ამ თარიღის შემდეგ, არ მიიღებენ კომპენსაციას, თუმცა განხორციელდება მათი წინასწარი შეტყობინება, რომ დაცალონ საცხოვრებელი და განახორციელონ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების დემონტაჟი პროექტის განხორციელებამდე. დაშლილი ნაგებობების მასალები არ დაექვემდებარება კონფისკაციას, ხოლო ეს პირები არ დაექვემდებარებიან რაიმე ჯარიმას ან სანქციას.

3.3.2 უფლებამოსილებათა განსაზღვრა

40. კომპენსაციის პირობები ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის, რომელთაც დაკარგეს მიწა, სახლები, და შემოსავალი და სარეაბილიტაციო სუბსიდიები უნდა მოიცავდეს ანაზღაურებას მუდმივი ან დროებითი მიწის დანაკარგისათვის, შენობების, ნათესებისა და ხეების დანაკარგისათვის, და ასევე კომპენსაციას ბიზნესის დაკარგვის გამო, საგადასახადო დეკლარაციის და/ან საერთო თანხის საფუძველზე. ეს უფლებამოსილებები ქვემოთ არის მოყვანილი:

- (i) **სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო მიწისათვის** კანონიერ (რეგისტრირებულ) მესაკუთრეთათვის ფულადი კომპენსაცია განხორციელდება სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით მიმდინარე საბაზრო ფასის შესაბამისად, ტრანზაქციის გადასახადებისა და ამორტიზაციის ღირებულების გამოკლების გარეშე. ლეგალიზებული მესაკუთრეებისათვის მოხდება საკუთრებაზე მათი უფლების დარეგისტრირება და ამის შემდეგ მათ გადაეხდებათ კომპენსაცია ისევე, როგორც სრული რეგისტრაციის მქონე მესაკუთრეებს.
- (ii) **ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სახლებისა და შენობა-ნაგებობების კომპენსაცია** განხორციელდება მთლიანი შენობის სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით, ტრანზაქციის გადასახადებისა და ამორტიზაციის ღირებულების დაქვითვის გარეშე, მიუხედავად ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის რეგისტრაციის სტატუსისა. შენობა-ნაგებობების დაშლი შემდეგ დარჩენილი სამშენებლო მასალები ითვლება მფლობელის საკუთრებად.
- (iii) **ერთწლიანი კულტურები:** მიწებზე, რომლებზეც ბოლო წლების განმავლობაში პერმანენტულად მოჰყავდათ ერთწლიანი კულტურები, კომპენსაცია გადაიხდება უპირობოდ, იმისდა მიუხედავად არის თუ არა უკვე დათესილი კულტურა და მოასწრებს თუ არა მოსავლის აღებას მისი მფლობელი. ფულადი კომპენსაცია გადაიხდება მიმდინარე საბაზრო ფასით 1 წლის მოსავლის ღირებულებით, მოსავლის კომპენსაცია მიეცემათ მიწის

მესაკუთრეებსა და მოიჯარეებს, მათი კონკრეტული წილობრივი ხელშეკრულებების საფუძველზე.

- (iv) **ხეები:** კომპენსაცია ნაღდ ფულში საბაზრო განაკვეთით ხეების ტიპის, ასაკის, და პროდუქტიულობის საფუძველზე.
- (v) **ბიზნესები:** ბიზნესის სამუდამოდ დაკარგვის შემთხვევაში ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა შემოსავლის ოდენობით, საგადასახადო დეკლარაციის მონაცემთა საფუძველზე ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, მინიმალური ხელფასის ოდენობით; ბიზნესის დროებით დაკარგვის შემთხვევაში ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების წმინდა შემოსავლის ოდენობით 1 წლამდე პერიოდისათვის. შემოსავალი დაიანგარიშება საგადასახადო დეკლარაციის ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, ოფიციალური საარსებო მინიმუმის საფუძველზე.
- (vi) **დაკარგული სამუშაო და ხელფასი:** თუ თანამშრომლები ან დაქირავებული პერსონალი კარგავს შემოსავალს (ხელფასს) პროექტის განხორციელების გამო, მათ ასეთ შემთხვევაში გადაეხდებოდათ კომპენსაცია 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით.
- (vii) **კომუნალური ინფრასტრუქტურა და ერთობლივ სარგებლობაში მყოფი ობიექტები** სრულად იქნება რეაბილიტირებული პროექტის ფარგლებში, რათა არ მოხდეს მათი ფუნქციონირების შეფერხება.
- (viii) **დროებითი ზემოქმედება მშენებლობის პროცესში.** სამშენებლო სამუშაოებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთების დროებითი გამოყენების უფლება მოპოვებულ უნდა იქნას მშენებელი კომპანიის მიერ მიწის მფლობელთან მოლაპარაკების საფუძველზე (მაგ. ნებაყოფლობითი ყიდვა-გაყიდვის ან არენდის საფუძველზე). მიწის დროებითი გამოყენების მაქსიმალური ვადა განსაზღვრულია, როგორც 2 წელი. საკომპენსაციო თანხა არ შეიძლება შეადგენდეს დროებით ხმარებაში აღებულ მიწის ნაკვეთზე ერთწლიანი კულტურების 4 წლის მოსავლის საბაზრო ფასზე ნაკლები. სევე, აუცილებელი მოთხოვნაა, რომ სამუშაოების დასრულების შემდეგ, მიწა მფლობელს დაუბრუნდეს პირვანდელ მდგომარეობაში (გაწმენდილი და რეკულტივირებული).

3.3.3 კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება პროექტისათვის

41. RAP-ის ამოცანები პროექტის ფარგლებში განხორციელდება კომპენსაციაზე უფლებამოსილებისა და უფლებამოსილების სტრუქტურის თანახმად და საქართველოს კანონების შესაბამისად. პროექტის კონკრეტული სიტუაციის გათვალისწინებით შედგენილი უფლებამოსილების ფორმის რეზიუმე ქვემოთმოყვანილ ცხრილში 4.2 არის მოცემული

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები და პირები	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
მიწა			
სასოფლო-სამეურნეო მიწის სამუდამოდ დაკარგვა	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები (AF), რომლებიც კარგავენ სასოფლო-სამეურნეო მიწას ზემოქმედების სიძლიერის მიუხედავად	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით	ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობის ნაღდი ფულით კომპენსაცია, ან შეძლებისდაგვარად მიწის ნაკვეთის გადაცვლა სხვა მსგავსი ღირებულების ნაკვეთზე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირისთვის (AP) მისაღებ ადგილას. ამ პროგრამისათვის შერჩეული ვარიანტია ნაღდი ფულით კომპენსაციის გადახდა. თუ ნაკვეთის დარჩენილი ნაწილი გამოუსადეგარი ხდება, პროექტი მთლიანად შეიძენს ნაკვეთს, თუ AP ასე ისურვებს.
		მესაკუთრე, რომლის უფლებაც დაკანონებულია	ამ პირების უფლებები დაკანონებული იქნება და რეგისტრაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ნაღდი ფულით კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით.
არასასოფლო-სამეურნეო მიწის დაკარგვა	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები (AF), რომლებიც კარგავენ კომერციულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწას	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით	ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობის ნაღდი ფულით კომპენსაცია, ან შეძლებისდაგვარად მიწის ნაკვეთის გადაცვლა სხვა მსგავსი ღირებულების ნაკვეთზე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირისთვის (AP) მისაღებ ადგილას.
		მესაკუთრე, რომლის უფლებაც დაკანონებულია	AP-ის უფლებები დაკანონებული იქნება და რეგისტრაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ნაღდი ფულით კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით.
შენობა-ნაგებობები			
საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ნაგებობები/ქონება		ყველა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი მათი კანონიერი	ყველა ზემოქმედება ჩათვლება სრულ ზემოქმედებად მისი

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები და პირები	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
		საკუთრების/რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად (დაკანონებადი და მიწის თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლეების ჩათვლით)	ფაქტიური პროცენტული ოდენობის მიუხედავად. გაიცემა კომპენსაცია ნაღდი ფულით ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით, რომელსაც აკლდება ამორტიზაციისა და ტრანზაქციის ხარჯები.
კომუნალური ინფრასტრუქტურის და საზოგადოებრივი რესურსების დანაკარგი			
საზოგადოებრივი რესურსების დანაკარგი	თემის/სახელმწიფო საკუთრება	საზოგადოებრივი/სახელმწიფო	სტრუქტურების რეკონსტრუქცია საზოგადოებასთან კონსულტაციებით და მათი ფუნქციების აღდგენა
შემოსავლის და საარსებო საშუალებების დანაკარგი			
ნათესები, ერთწლიანი კულტურები	დათესილ კულტურებზე ზემოქმედება ან დასათესი კულტურებიდან მისაღები შემოსავლის დაკარგვა**	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი მათი სტატუსის მიუხედავად (დაკანონებადი მფლობელების და მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირების ჩათვლით)	გაიცემა კომპენსაცია ნაღდი ფულით, რომლის ოდენობაც ფაქტიური ან დაგეგმილი მოსავლის საერთო საბაზრო ღირებულებას უტოლდება. კომპენსაცია გაიცემა მიუხედავად იმისა ზემოქმედების მომენტისათვის მოსავალი ფაქტიურად აღებულ იქნა, თუ არა.
ხეები	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ხეები	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი მათი სტატუსის მიუხედავად (დაკანონებადი მფლობელების და მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირების ჩათვლით)	გაიცემა კომპენსაცია ნაღდი ფულით საბაზრო ღირებულების საფუძველზე ხეების ტიპის, ასაკის და საწარმოო ღირებულების მიხედვით
ბიზნესი/დასაქმება	ბიზნესის/სამუშაოს დაკარგვა	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი მათი სტატუსის მიუხედავად (დაკანონებადი მფლობელების და მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირების ჩათვლით)	მესაკუთრე: (i). <u>სამუდამო ზემოქმედება</u> ფულადი ანაზღაურება 1 წლის წმინდა შემოსავლის ოდენობით; (ii) <u>(დროებითი ზემოქმედება)</u> ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების წმინდა შემოსავლის ოდენობით. შემოსავალი დაინგარიშება საგადასახადო დეკლარაციის ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, მინიმალური შემოსავლის საფუძველზე მუდმივი მუშა/დასაქმებული პირი: დაკარგული ხელფასის ანაზღაურება 3 თვის მინიმალური ხელფასის

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები და პირები	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
			ოდენობით, და კომპიუტერის შესწავლის კურსები
დროებითი დანაკარგი			
დროებითი ზემოქმედება მშენებლობის პროცესში		ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი	სათანადო კომპენსაცია განისაზღვრება და გაიცემა წინამდებარე RPF-ის საფუძველზე მშენებლობის პროცესში. დროებითი სარგებლობისათვის საჭირო მიწა უნდა უზრუნველყოს კონტრაქტორმა ნებაყოფლობითი მოლაპარაკებების საშუალებით (მაგალითად, ყიდვის მსურველი – გაყიდვის მსურველი). დროებითი სარგებლობის მაქსიმალური ვადა არის 2 წელი. გადასახდელი კომპენსაციის განაკვეთები არ უნდა იყოს ამ მიწაზე მისაღები 4 წლის მოსავლის მიმდინარე საბაზრო ფასზე ნაკლები. აუცილებელია სევერომ მიწა (ან სხვა აქტივები) გაწმენდილი და აღდგენილი იქნეს გამოყენების შემდეგ.
განსახლების გაუთვალისწინებელი ზემოქმედება, მისი არსებობის შემთხვევაში		ყველა ზემოქმედება, რომელიც მოიცავს მიწის დროებით ან მუდმივ წარებას, არ არის გათვალისწინებული DD და RAP დოკუმენტებში და დაკავშირებულია კონტრაქტორის საქმიანობასთან	გზების დეპარტამენტი და კონტრაქტორი პროექტის პერიოდში მოაგვარებენ განსახლების გაუთვალისწინებელ ზემოქმედებას, შეამცირებენ ზემოქმედებას/გასცემენ კომპენსაციას

3.3.4 ქონების შეფასება და კომპენსაციის ტარიფები

3.3.4.1 საკომპენსაციო ტარიფების განსაზღვრა

47. მიწის ჩანაცვლებითი ღირებულება განისაზღვრება არსებულ საბაზრო ტარიფებზე დაყრდნობით და დაემატება შესაბამისი ტრანსაქციის ღირებულება, მაგ., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რეგისტრაციის ხარჯები. იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მიწის ბაზრები, მიწის დანაკარგის კომპენსირება მოხდება ანალოგიური მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთის ღირებულებით, დაკარგული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის, გზასთან სიახლოვის და პროდუქტიულობის გათვალისწინებით..

48. სახლები/შენობების ჩანაცვლებითი ღირებულება დადგინდა შენობის ტიპის, მასალების ღირებულების, მიწაზე აუცილებელი მოსამზადებელი სამუშაოების, მუშახელი ღირებულების, ტრანსპორტისა და მშენებლობის სხვა ხარჯების გათვალისწინებით. არ გამოიქვითება ცვეთის, მორჩენილი მასალების და ტრანზაქციის ხარჯები. იმ შემთხვევებში, როდესაც შენობების დაზიანება შეადგენდა 15% ნაკლებს და შესაძლებელი იყო მისი ფუნქციონალობის აღდგენა, კომპენსაცია გაცემულ იქნება მხოლოდ დაზიანებული ნაგებობის შეკეთებისთვის საჭირო თანხის ოდენობით.

49. ერთწლიანი კულტურების წლიური მოსავალი შეფასებულ იქნება მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე (ტრანსპორტირების გარეშე) მისი სრული საბაზრო ღირებულებით (შემოსავლის ოდენობით), ერთი წლის მოსავლის კომპენსირების შემთხვევაში. იმ შემთხვევაში, თუ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულმა პირებმა კომპენსაცია უნდა მიიღონ ერთ წელზე მეტი ხნის განმავლობაში, პირველი წლის შემდეგ მოსავალი კომპენსირებულ იქნება წმინდა მოგების ოდენობით.

50. ხეების შეფასება მოხდება სხვადასხვა მეთოდოლოგიის გამოყენებით, სამერქნე ხეებისა და მსხმოიარე ხეხილის შემთხვევაში. სამერქნე ხეები შეფასდება ასაკობრივი კატეგორიისა, მის გაზრდაზე დახარჯული ინვესტიციების და ხის მასალის ღირებულების და მოცულობის მიხედვით. ხეხილის ხეები შეფასდება იმისდა მიხედვით მსხმოიარეა ხე თუ არა. მსხმოიარე ხეები კომპენსირებულ იქნება მომავალში დაკარგული მოსავლის ოდენობით იმ წლების განმავლობაში, რაც საჭირო იქნება ნერგიდან იგივე ასაკის ხის გასაზრდელად, რაც მოჭრილ იქნა. არამსხმოიარე ხე ანაზღაურებულ იქნება იმ ინვესტიციების ოდენობით, რაც დაიხარჯა მოჭრილი ხის გაზრდაზე.

51. ერთეულის კომპენსაციის განაკვეთი წარმოდგენილი აუდიტორული კომპანიის მიერ განხილულ და შეთანხმებულ იქნა საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან. საკომპენსაციო ტარიფების განსაზღვრის დეტალური მეთოდოლოგია მოცემულია **დანართში 1-ში**

IV. ინსტიტუციური სტრუქტურა

4.1 შსსაგალი

52. რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო წარმოადგენს პროექტის აღმასრულებელ ორგანოს საქართველოს მთავრობის მხრიდან (Executing Agency), ხოლო სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი წარმოადგენს პროექტის განმახორციელებელ ორგანოს (Implementing Agency). შახელმჭიფოს ბიუჯეტი აფინანსებს დეტალური საინჟინრო პროექტის მომზადებას, სამშენებლო სამუშაოების წარმოებასა და მშენებლობის ზედამხედველობას. რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი პასუხისმგებელია გზის მშენებლობის მართვაზე და ამავე დროს, პროექტისათვის საჭირო მიწის განთვისებასთან დაკავშირებით მიწის შესყიდვისა და განსახლების საკითხებზე.

53. საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს დახმარებას უწევს მრავალი სხვა სამთავრობო უწყება კერძო სააგენტო საინჟინრო პროექტის შემუშავების, მშენებლობისა და პროექტის მართვაში. იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებს მიწის მართლზომიერი მფლობელების საკუთრების უფლების აღიარებას და მესაკუთრეებზე მის შემდგომ რეგისტრაციას. რაიონისა და სოფლის ადგილობრივი მთავრობა მონაწილეობს დაკანონებადი მიწის ნაკვეთების ლეგალიზაციისა და მიწის შემდგომი შესყიდვისა და ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების განსახლების პროცესში. მოქმედი კანონების თანახმად, გარემოს და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს ეკისრება პასუხისმგებლობა გარემოსდაცვით საკითხებზე.

4.2 მიწის საკუთრების რეგისტრაციის პროცესში მონაწილე უწყებები

55. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით. ხოლო, იმავე კანონის 4¹ მუხლის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებისა და

შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო ახდენს აღნიშნული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

4.2.1 საკუთრების უფლებების აღიარების კომისია

58. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს 2007 წლის კანონის თანახმად ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ მიწის ნაკვეთების ფლობასთან დაკავშირებით. რაიონულ დონეზე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. საკუთრების უფლებების აღიარების კომისია, კანონით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემთხვევაში, ადასტურებს საკუთრების უფლებას და გასცემს სათანადო მოწმობას შემდგომი რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

4.2.2 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და მისი ტერიტორიალური სარეგისტრაციო სამსახურები¹

59. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს როლი მნიშვნელოვანია, როგორც განსახლების სამოქმედო გეგმის (გსგ) მომზადების, ასევე მისი განხორციელების ეტაპზე. გსგ-ს მომზადების ეტაპზე, როდესაც ხდება მიწის მფლობელთა/მოსარგებლეთა გამოვლენა და მიწაზე მათი საკუთრების უფლების დაზუსტება, საჭიროებას წარმოადგენს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის მოძიება. ამგვარი დოკუმენტაციის ნაწილი (საკომლო წიგნები და ა.შ.) ადრე დაცული იყო რაიონულ არქივებში. რაიონული არქივები ამჟამად გადაცემულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიალური სარეგისტრაციო სამსახურების განკარგვაში. ტერიტორიალური სარეგისტრაციო სამსახურების არქივებში დაცული მასალები მნიშვნელოვანია მიწაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის მოსაძიებლად² მფლობელებისათვის, რომლებმაც უნდა განახორციელონ საკუთრების უფლების დაკანონება³ და არ გააჩნიათ ხელზე სრული დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

³ „დაკანონება“ გულისხმობს: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დადგენილი/გათვალისწინებული წესით საკუთრების უფლების აღიარებას.

60. გსგ-ს განხორციელების ეტაპზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს როლი კიდევ უფრო მნიშვნელოვანია, რადგან “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არის კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო, რომელიც უზრუნველყოფს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების მიწაზე საკუთრების რეგისტრაციას (გმგ-ს ტერმინოლოგიით - “პირველადი რეგისტრაცია”) და საკუთრების უფლების მესაკუთრისაგან სახელმწიფოსათვის გადაცემის სამართლებრივი აქტის რეგისტრაციას (“მეორადი რეგისტრაცია”).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიალური სარეგისტრაციო სამსახურები მჭიდრო თანამშრომლობას უწევენ გსგ-ს მომამზადებელ და განმახორციელებელ ჯგუფებს. თანამშრომლობა უპირველეს ყოვლისა, გამოიხატება სააგენტოს ტერიტორიალური სარეგისტრაციო სამსახურების არქივებში დაცულ დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფაში.

4.3 მიწის შესყიდვისა და განსახლების ორგანიზაციები

4.3.1 საქართველო რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი

61. რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს ეკისრება პროექტირების, მიწის შესყიდვისა და განსახლების, მშენებლობის საკითხების ორგანიზაციის, მშენებლობის მონიტორინგისა და პროექტის ზედამხედველობის პროცესებზე საერთო პასუხისმგებლობა. აღნიშნულში ასევე, შედის მიწის შესყიდვის დაფინანსება და განხორციელება, განსახლების ამოცანების განხორციელება და პროცესში მონაწილე სხვა უწყებების და ორგანიზაციების კოორდინირება. რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მასზე დაკისრებულ ფუნქციებს შეასრულებს მისივე სტრუქტურაში შემავალი განსახლების სამსახურის დახმარებით, რომელიც წარმოადგენს 2013 წელს შექმნილი განსახლებისა და გარემოს დაცვის სამმართველოს ქვედანაყოფს. ამჟამად, სამსახურში ირიცხება 7 სპეციალისტი და გარდა ამისა, მსოფლიო ბანკის პროექტებში დახმარების აღმოსაჩენად დაქირავებული კონსულტანტი. კონსულტანტმა და საშტატო პერსონალმა გაიარა მსოფლიო ბანკის მიერ ორგანიზებული ტრენინგები. მიუხედავად ამისა, აუცილებელია განსახლების სამსახურის შემდგომი ორგანიზაციული გაძლიერება, რაც კერძოდ გულისხმობს ყოველი ცალკეული პროექტისათვის განსახლების დგილობრივი კონსულტანტის

დაქირავებას, რომელიც დახმარებას გაუწევს გუნდს განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში.

62. განსახლების სამსახურს ხელმძღვანელობს სამსახურის უფროსი და სამსახური დაკომპლექტებულია პერსონალით, რომელსაც აქვს შესაბამისი გამოცდილება და უნარ-ჩვევები RAP საკითხებში. განსახლების სამსახური პასუხს აგებს RAP ის მოსამზადებლად საჭირო ყველა ტექნიკური სამუშაოს და დავალებების შესრულებაზე, და რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის ქვედანაყოფებს შორის და ცენტრალურ და ადგილობრივ სამთავრობო დონეზე კოორდინაციის უზრუნველყოფაზე.

65. განსახლების სამსახურის სპეციფიური ამოცანები იქნება: 1) მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის (RAP) დასრულება მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჩარჩო დოკუმენტის (LARF/RFP) შესაბამისად და დონორი ორგანიზაციისათვის გეგმის გადაგზავნა დასამტკიცებლად, 2) სამშენებლო კონტრაქტების შესაბამისი RAP-ების დასრულებაზე კონტროლი და RAP -ების განხორციელება მათი პროექტის დამფინანსებელი დონორის მიერ დამტკიცების შემდეგ; 3) LAR ჯგუფების შექმნა რაიონულ დონეზე; 4) სათანადო შიდა მონიტორინგის უზრუნველყოფა და 5) IFI რეკომენდაციების მიხედვით, გარე მონიტორინგის განმხორციელებელი ორგანოს დაქირაება.

66. გარდა ამისა, განსახლების სამსახური უზრუნველყოფს ყველა საჭირო დოკუმენტაციას წარმოდგენას მიწის ოპერატიულად შესყიდვისა და განსახლების თანხების გამოსაყოფად, ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ოჯახებზე ოპერატიულად გაცემის მიზნით. იგი ასევე, უზრუნველყოფს მიწის შესყიდვასა და განსახლებასთან დაკავშირებული ყველა ქმედებების კოორდინაციას.

4.3.2 რაიონის LAR ჯგუფი

68. რაიონის LAR ჯგუფი არის რაიონის და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სოფლების ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მონაწილეობით შექმნილი არაფორმალური ჯგუფი, რომლის ფუნქციაც არის ტექნიკური დახმარების აღმოჩენა სგდ-სათვის განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადების და განხორციელების პროცესში. დახმარება შეეხება, როგორც ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის და ქონების მესაკუთრეებისა და მოსარგებლეების გამოვლენას, მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენას, ქონების საკუთრებაზე დამადასტურებელი ინფორმაციის მოძიებას, ასევე მესაკუთრეებთან ურთიერთობას, სადაო საკითხების არაფორმალურ მოგვარებას და ლეგალიზებადი მიწის ნაკვეთების და ქონების შეუფერხებლად დარეგისტრირების საკითხებს და სხვა. --- რაიონის LAR ჯგუფი ორგანიზებულია ორ დონეზე: მმართველი ბირთვი რაიონულ დონეზე (რაიონული LAR ჯგუფი) და მუშა ჯგუფები თითოეული სოფლის დონეზე (LAR მუშა ჯგუფი). მმართველ ბირთვში

წარმოდგენილია რაიონის გამგებელი და საკრებულოს თავმჯდომარე, სოციალური მომსახურების სააგენტოს რაიონული ოფისის ხელმძღვანელი, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სოფლების რწმუნებულები და სგდ-ს განსახლების სამსახურის წარმომადგენელი. რაიონული LAR ჯგუფის მითითებით თითოეული სოფლის დონეზე იქმნება LAR მუშა ჯგუფები, რომლის შემადგენლობაში შედიან სოფლის რწმუნებულები, მის მიერ დელიგირებული კომპეტენტური ტექნიკური პერსონალი (როგორც მინიმუმ 1 პირი) და სგდ-ს განსახლების სამსახურის წარმომადგენლები. LAR მუშა ჯგუფი სგდ-ს მიერ დაქირავებულ კონსულტანტს ტექნიკურ დახმარებას უწევს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების იდენტიფიკაციაში, მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენაში, სხვა ტექნიკური დეტალების დაზუსტებასა და მოსახლეობასთან კომუნიკაციაში. სოფლის რწმუნებულები თავისი ხელმოწერით ადასტურებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების მფლობელების ან მოსარგებლეების სიის სისწორეს და სგდ-ს კონსულტანტების მიერ, მიწის მესაკუთრის თანდასწრებით, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ თითოეულ ნაკვეთზე აზომვითი სამუშაოების და ქონების შეფასების ჩატარების ფაქტს. LAR მუშა ჯგუფებთან თანამშრომლობს და სოციალური მომსახურების სააგენტოს მიერ გამოყოფილი ტექნიკური პერსონალი, რომელიც დახმარებას უწევს LAR მუშა ჯგუფს საარქივო დოკუმენტების მოძიებაში, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების სოციალური სტატუსის დადგენაში და ქონების რეგისტრაციის პროცესში. რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს სააგენტოში გზების დეპარტამენტის განსახლების სამსახური, მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის რეკომენდაციაზე დაყრდნობით, დაიწყებს მოლაპარაკების პროცესს მიწის ნაკვეთების მფლობელებთან მიწის და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სხვა ქონების შესყიდვის და ამ გზით ზარალის კომპენსაციის თაობაზე. შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი დაადასტურებს შეთანხმების მიღწევის ფაქტს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერით, რისი რეგისტრაციაც მოხდება საჯარო რეესტრში. მოლაპარაკების და ქონების რეგისტრაციის პროცესში სგდ-ს განსახლების სამსახურს დახმარებას უწევს LAR ჯგუფის (რაიონული და მუშა ჯგუფების) წევრები (სოფლის რწმუნებულები). ნასყიდობის ხელშეკრულება გახდება კომპენსაციის გაცემის საფუძველი. თუ ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირსა და LAR გუნდს შორის შეთანხმების მიღწევა შეუძლებელია, LAR ჯგუფი შეატყობინებს სგდ-ს, რომელიც მიიღებს გადაწყვეტილებას ექსპროპრიაციის პროცედურის დაწყების შესახებ. ამავე დროს, LAR ჯგუფი შეახსენებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირს გასაჩივრების მექანიზმის არსებობაზე (იხ. თავი 7), რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას სადაო საკითხის გადასაწყვეტად მანამდე, სანამ საქმე სასამართლოს გადაეცემა.

4.3.3 ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოები

69. ადგილობრივი ადმინისტრაცია, განსაკუთრებით რაიონულ დონეზე, ფლობს მიწის განკარგვის, შეფასების, შემოწმებისა და შექენის უფლებამოსილებას. LAR

კონსულტანტებისათვის განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადებაში დახმარების მიზნით, რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი შექმნის არაფორმალურ რაიონულ LAR ჯგუფებს (იხ. პ. 5.3.3) რომელთა შემადგენლობაშიც შევლენ რაიონის ადმინისტრაციიდან (რაიონის საკრებულო; გამგებელი) დანიშნული ოფიციალური პირები და ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყოველი სოფლის/თემის ადგილობრივი მმართველობის წარმომადგენლები (ზემოქმედების ქვეშ მყოფი სოფლების/თემების რწმუნებულები და/ან საკრებულოების წარმომადგენლები). არაფორმალური რაიონული LAR ჯგუფები შექმნილია ქუთაისის მუნიციპალიტეტში და წყალტუბოს რაიონში, რომლებიც მჭიდროდ თანამშრომლობენ კონსულტანტებთან და რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან.

4.4 სხვა ორგანიზაციები და სააგენტოები

4.4.1 სამშენებლო სამუშაოების კონტრაქტორი

70. სამშენებლო სამუშაოების კონტრაქტორს შეარჩევს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი სამშენებლო სამუშაოების ჩასატარებლად. კონტრაქტორს ეკისრება სამშენებლო სამუშაოებით გამოწვეული ზემოქმედების შერბილებაზე პასუხისმგებლობა. მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმისა და ტექნიკური პროექტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთი, რომელიც შესყიდულ იქნება, როგორც გზის გასხვისების დერეფნის ნაწილი, მონიშნება მისი სხვა, არაშესყიდული ნაკვეთებისგან გამოყოფის მიზნით. სამშენებლო სამუშაოების მონიტორინგს განახორციელებს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მიწის მფლობელების უფლებების და შეთანხმებული წესების დაცვის უზრუნველსაყოფად.

4.4.2 კონსულტანტები და აუდიტორები

71. პროექტის კონსულტანტი პასუხისმგებელია RAP-ის შემუშავებასა და განხორციელებაზე, ხოლო ზედამხედველი კონსულტანტი ვალდებულია, ზედამხედველობა გაუწიოს სამშენებლო სამუშაოების წარმოებას:

- (i) **დეტალური პროექტის კონსულტანტი:** პროექტის კონსულტანტს ჰყავს განსახლების საერთაშორისო სპეციალისტი და ადგილობრივი სპეციალისტი, რომელთაც ევალებათ მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის დასრულება მშენებლობის თითოეულ ეტაპზე. პროექტის კონსულტანტს დაქირავებული ჰყავს მიწის ამზომველი და დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიები მიწის შესყიდვისა და განსახლების მოსამზადებლად დეტალური აზომვითი სამუშაოების,

სოციოლოგიური გამოკითხვისა და დოკუმენტირების, მათ შორის აღწერის, სოციალურ-ეკონომიკური გამოკითხვის, ზარალის ინვენტარიზაციის, მიწისა და აქტივების აღდგენითი ღირებულების შეფასების მიზნით. RAP შემუშავდა ხსენებული კომპანიების მიერ ჩატარებული დეტალური კვლევის საფუძველზე, საბოლოო მარშრუტის განსაზღვრის შემდეგ ტექნიკური პროექტის ფარგლებში.

- (ii) **სოციალური დაცვის (განსახლების) პროცედურების კონსულტანტი:** კონსულტანტი ზედამხედველობას გაუწევს RAP-ის განხორციელებას და უზრუნველყოფს მსოფლიო ბანკისათვის მისაღები “შესაბამისობის ანგარიშის” მომზადებას სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე.
- (iii) განსახლების ადგილობრივი სპეციალისტი დახმარებას გაუწევს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის განსახლების სამსახურს განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების პროცესში და მშენებლობის ეტაპზე განხორციელებს განსახლებასთან დაკავშირებული ყველა საკითხის მონიტორინგს.

4.4.3 საქართველოს სასამართლო

72. საქართველოს სასამართლოს მიერ RAP-ის განხორციელებასთან დაკავშირებით წამოჭრილი საკითხების გადაჭრა უნდა იყოს უკანასკნელი საშუალება. საავტომობილო გზების დეპარტამენტსა და ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში კერძო საკუთრების შექმნასთან დაკავშირებით რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე სასამართლოს წარუდგენს მოთხოვნას ქონების ექსპროპრიაციის შესახებ. მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა და დადგენილი პროცედურის განხორციელების შემდეგ რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი უფლებამოსილია, დაეუფლოს საკუთრებას სასამართლოს მიერ გასხვისების უფლების მინიჭების შემდეგ.

73. გარდა ამისა, იმ შემთხვევაში, როდესაც საჩივრებისა და პრეტენზიების გადაჭრა RAP-თან დაკავშირებით ვერ ხერხდება სხვადასხვა დონეზე, როგორც აღნიშნული მითითებულია “გასაჩივრების მექანიზმით”, ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ეძლევათ უფლება, როგორც უკანასკნელი ვარიანტი, საქმე განსახილველად შეიტანონ სასამართლოში. სასამართლოს გადაწყვეტილება იქნება საბოლოო და სავალდებულო აღსასრულებლად.

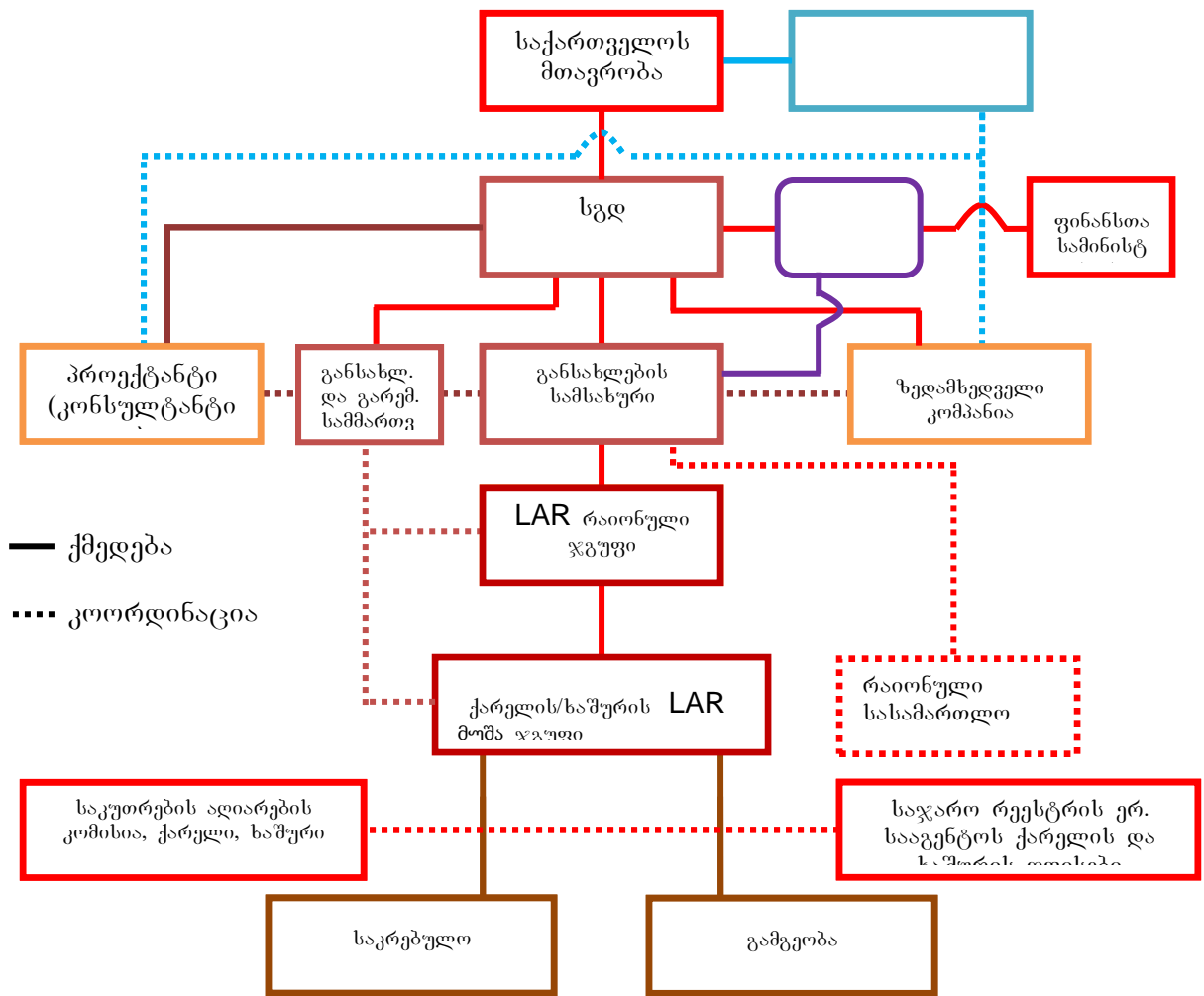
4.4.4 ფინანსთა სამინისტრო

74. RAP -ის განხორციელების თანხებს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს გამოუყოფს ფინანსთა სამინისტრო ოფიციალური დასტურის საფუძველზე. RAP-ის ბიუჯეტი განთავსდება ესდსც-ს ანგარიშებზე, რომელსაც ეკისრება პროექტის ფინანსური მართვის პასუხისმგებლობა.

4.4.5 იუსტიციის სამინისტრო

75. სგდ-ს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება გზების მშენებლობისათვის სახელმწიფოს სახელით ფიზიკური და იურიდიული პირებისაგან მიწის ნაკვეთების და სხვა ქონების გამოსყიდვასა და სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებაზე.

იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სახელმწიფოს სახელზე.



სურათი 4.1 LAR ორგანიზაციული სქემა

V. კონსულტაციები და ჩართულობა

5.1 შესავალი

79. კონსულტაცია და მონაწილეობა წარმოადგენს პროცესს, რომლის საშუალებითაც დაინტერესებული მხარეები ზეგავლენას ახდენენ და აკონტროლებენ განვითარების პროექტებთან დაკავშირებულ ინიციატივებს და მათი ცხოვრების პირობებზე მოქმედ გადაწყვეტილებებსა და რესურსებს. ეს ორმხრივი პროცესია, რომლის დროსაც განმახორციელებელი ორგანიზაციები (უწყებები), პოლიტიკის შემუშავებაზე პასუხისმგებელი პირები, ბენეფიციარები და ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედებას დაქვემდებარებული პირები მსჯელობენ და ერთმანეთს უზიარებენ საკუთარ მოსაზრებებს პროექტის შესახებ. კონსულტაცია და მონაწილეობა წარმოადგენდა პროექტის სამუშაო გეგმის დაგეგმვისა და მშენებლობის მთავარ პრინციპს. საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების და JICA –ს პოლიტიკა საზოგადოებრივ კონსულტაციასა და მონაწილეობას პრიორიტეტულად მიიჩნევს საზოგადოების როლის გაძლიერებისა და საზოგადოების მოსაზრებების უკეთ გათვალისწინების თვალსაზრისით, რაც სოციალურად და ეკოლოგიურად მისაღები პროექტის განხორციელების საწინდარია. საქართველოს კანონმდებლობაც ძლიერ აქცენტს აკეთებს კონსულტაციებზე და დროულ შეტყობინებაზე, რათა უზრუნველყოფილ იყოს ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირთა ჩართულობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში.

80. კონსულტაციების მიზანი არის იმის უზრუნველყოფა, რომ ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედებას დაქვემდებარებულ პირებმა და სხვა დაინტერესებულმა მხარეებმა მიიღონ ინფორმაცია, ახსნა-განმარტება და კონსულტაცია და ჰქონოდათ საშუალება, აქტიურად ჩაერთონ გზის პროექტის განვითარებასა და სოციალური და განსახლების გეგმის შემუშავებაში; გარდა ამისა, კონსულტაციების მიზანს წარმოადგენს: საზოგადოების შინაგანი წინააღმდეგობის შესუსტება მოსალოდნელი ცვლილებებისადმი; მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილებისა და მინიმუმამდე შემცირების ზომების ხელშეწყობა და პროექტთან დაკავშირებული სარგებელის მაქსიმალურად გაზრდა მოსახლეობისათვის.

5.2 საკონსულტაციო პროცესი და მეთოდოლოგია

81. საჯარო განხილვის პროცესში მოსახლეობისათვის გარკვევით იქნა განმარტებული პროექტის და მისი თემზე ზემოქმედების შესახებ, რაც მოხერხდა ქართულ ენაზე ბუკლეტების დარიგების, ოფიციალური და არაოფიციალური შეხვედრების და პირადი განხილვების შედეგად, მიწის და საკუთრების აღწერის და დეტალური აზომვების დროს.

82. დაზარალებულ პირებთან კონსულტაციები პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ტერიტორიებზე მიმდინარეობდა 2014 წლის სექტემბერ - ოქტომბერში. მეთოდოლოგია გულისხმობს გაფართოებულ ჯგუფებთან არაოფიციალურ

განხილვებს, მიზნობრივ ჯგუფებთან განხილვებს, პირად ინტერვიუებს. კონსულტაციები ჩატარდა ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან, მათ თემებთან და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებთან.

83. კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმასთან დაკავშირებით, პოტენციურად დაზარალებულმა პირებმა გაიარეს ინივიდუალური კონსულტაცია ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების ეტაპზე. მიწის შესყიდვისა და განსახლების დეტალური გეგმის მომზადების ფარგლებში, საგარეულო დაზარალებულმა ყველა პირმა მიიღო კონსულტაცია თემის დონის შეხვედრებზე და ინდივიდუალური შეხვედრების მეშვეობით, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების აღწერის, სოციალ-ეკონომიკური კვლევის და დეტალური აზომების პროცესში.

84. დაინტერესებულ პირებთან კონსულტაციის და დამტკიცებული დაინტერესებული პირებისთვის მონაწილეობის მიღების სხვადასხვა მეთოდებია აღწერილი ცხრილში 6.1

ცხრილი 6.1. კონსულტაციის მეთოდები ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების ეტაპზე

დაინტერესებული მხარეები	მიზანი	მეთოდი
ადგილმონაცვლეობის პოტენციური ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირები	<ul style="list-style-type: none"> ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირები ინფორმირებულობა, მათი აზრის გაგება მოსალოდნელი ზემოქმედების, უფლებამოსილების და უფლებების, კომპენსაციის პროცედურების, ადგილმონაცვლეობისა და რეაბილიტაციის ზომების შესახებ 	<ul style="list-style-type: none"> ფოკუსირებული ჯგუფური განხილვები და შეხვედრები სოფლის დონეზე
რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი, მათ შორის განსახლების და გარემოს დაცვის სამმართველო	<ul style="list-style-type: none"> მთავრობის პოლიტიკის, მითითებების თანახმად პროექტის ფარგლებში პრიორიტეტების შეკრება და კონსულტაციის მოპოვება სამუშაოების საწარმოებლად. 	<ul style="list-style-type: none"> ხშირი ინდივიდუალური შეხვედრები რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საგზაო დეპარტამენტის ოფიციალურ პირებთან
იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო	<ul style="list-style-type: none"> საკადასტრო რუკების შეგროვება და ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთებისა და პირების შესახებ დაწვრილებითი მონაცემების ცოდნა. 	<ul style="list-style-type: none"> კონსულტაცია და განხილვა ოფიციალურ პირებთან
ადგილობრივი მთავრობა რაიონის დონეზე (რაიონის მუნიციპალიტეტი), გამგებელი	<ul style="list-style-type: none"> მათთან თანამშრომლობის დამყარების მცდელობა ზემოქმედების შეფასებისა და ნაკვეთების მეპატრონეების მოძიებასთან დაკავშირებული პრობლემების გადასაჭრელად (დაკანონებადი მფლობელები.ი) 	<ul style="list-style-type: none"> ინდივიდუალური შეხვედრები შესაბამისი რაიონების ოფიციალურ პირებთან და მათთან ერთად მსჯელობა

ცხრილი 6.1. კონსულტაციის მეთოდები ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების ეტაპზე

დაინტერესებული მხარეები	მიზანი	მეთოდი
საკუთრებაზე უფლების აღიარების კომისია რაიონისა და საკრებულოს დონეზე	<ul style="list-style-type: none"> მათთან დამყარების ზემოქმედების ნაკვეთების მოძიებასთან პრობლემების (დაკანონებადი მფლობელები). თანამშრომლობის მცდელობა შეფასებისა და მეპატრონეების დაკავშირებული გადასატრედად 	<ul style="list-style-type: none"> შეხვედრა და ტრენინგი

5.3 კონსულტაციები RAP მომზადების ეტაპზე

86. RAP-ის მომზადების ეტაპის საკონსულტაციო პროცესი დასრულდა: ჩატარდა საჯარო განხილვები გეგუთის მუნიციპალიტეტში, რომელსაც დაესწო პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირები ქუთაისიდან და გეგუთის მუნიციპალიტეტიდან. მათ დაურიგდათ საინფორმაციო ბროშურები. შეხვედრის ოქმები მოცემულია RAP-ს დანართ 4-ში.

5.4. კონსულტაციისა და მონაწილეობის გეგმა

88. განსახლების სამსახური რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის სახელით უზრუნველყოფს ინფორმაციის გამოქვეყნებას და ხელმისაწვდომობას განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) ეფექტურად და დროულად განხორციელების მიზნით. ამ გეგმის განხორციელებისას სოფლად ჩატარდება კონსულტაციები ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებთან. კონსულტაციები ჩატარდება კომპენსაციების გაცემისა და დახმარების გაწევის მომენტში და ფაქტობრივი განსახლების დაწყების მომენტში. მთლიანად საზოგადოებისა და კონკრეტულად, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების გასაცნობად RAP –ის ნაბეჭდი ვერსია ქართულ ენაზე განთავსდება რაიონების შესაბამის ოფისებში (საკრებულოებში ან გამგეობაში). ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებსა და მათი თემების წევრებს დაურიგდებათ საინფორმაციო ბროშურები. მიწის შესყიდვისა და განსახლების ბროშურის ასლი იხ. დანართში 3.

89. უწყვეტი კონსულტაციების ჩატარების მიზნით პროექტით გათვალისწინებულია შემდეგი საფეხურები:

- (i) RAP -ის საბოლოო ვერსია გამოქვეყნდება მთავრობის მიერ მისი დამტკიცების შემდეგ.
- (ii) რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მოაწვობს საზოგადოებრივ შეხვედრებს და საქმის კურსში ჩააყენებს საზოგადოებას განსახლებისა და

სოციალური ქმედებების მიმდინარეობის შესახებ.

- (iii) რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი განსახლების განყოფილების დახმარებით მოაწიებს საზოგადოებრივ შეხვედრებს საზოგადოების ინფორმირების მიზნით კომპენსაციისა და დახმარების საკითხების შესახებ. პროექტის განსახლების კომპონენტის განხორციელების შესახებ რეგულარული ინფორმაცია ხელმისაწვდომი იქნება საზოგადოებისათვის გზების დეპარტამენტის ადგილობრივ ოფისებში და რაიონულ ოფისებში.
- (iv) პროექტის RAP კომპონენტების მონიტორინგისა და შეფასების ყველა ანგარიშიც იმავე გზით ეცნობება საზოგადოებას.
- (v) გამოქვეყნდება ინფორმაცია საპროექტო დერეფანში კომპენსაცია/რეაბილიტაციაზე ძირითად უფლებამოსილებათა შესახებ.
- (vi) რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მოაწიებს საინფორმაციო შეხვედრებს ადგილობრივ გამგებებში და დახმარებისთვის მიმართავს ადგილობრივი საზოგადოების ლიდერებს, რათა მათ ხელი შეუწყონ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების მონაწილეობას RAP-I-ის განხორციელების პროცესში.
- (vii) მიღებული იქნება ზომები იმის უზრუნველსაყოფად, რომ სოციალურად დაუცველმა ჯგუფებმა კარგად გაიაზრონ მიმდინარე პროცესის არსი და გათვალისწინებული იქნეს მათი კონკრეტული ინტერესები.

6.7 ინფორმაციის გამოქვეყნება

90. განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) პროექტის ელექტრონული ვერსია განთავსდება საავტომობილო გზების დეპარტამენტის ვებ-გვერდზე, ხოლო გეგმის რეზიუმე (ბროშურა) მიეწოდება ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ადგილობრივ დონეზე. RAP-ის ქართული ვარიანტი ხელმისაწვდომი იქნება ქუთაისის და გეგუთის მუნიციპალიტეტის ოფისებში. კონტრაქტების ხელმოწერა განხორციელდება ლეგალიზებადი მესაკუთრეების ნაკვეთების რეგისტრაციის დასრულების შემდეგ.

VI. საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების მექანიზმი

6.1 ამოცანები

91. იმ მიზნით, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს საშუალება მიეცეთ გაასაჩივრონ პროექტთან დაკავშირებული ისეთი გადაწყვეტილებები და ქმედებები, რომლებიც შეეხება მათ მიერ მიწის, უძრავი ქონების ან შემოსავლის წყაროს დროებით ან მუდმივად დაკარგვას და ამ ზარალის კომპენსაციების საკითხებს, შექმნილ იქნება საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების მექანიზმი.

92. საჩივრის განხილვისა და შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელების მიზნით გათვალისწინებულია საჩივრის განხილვის ორი ეტაპი:

I ეტაპი - ზპ-ს საჩივრის (წერილობითი და ზეპირსიტყვიერი) განხილვა ზეპირი (არაფორმალური) ფორმით:

აღნიშნულ ეტაპზე პირველი და მეორე საფეხურების შესაბამისად ზპ-ს საჩივარი განიხილება ზეპირი (არაფორმალური) განხილვის ფორმით, რის თაობაზეც პირველი და მეორე დონის არაფორმალური კომისიის წევრები, რომელთა შემადგენლობაც განსაზღვრულია ამ თავით, მათი უფლებამოსილების შესაბამისად ადგენენ შესაბამის ოქმებს და ადასტურებენ ხელმოწერით; იმ შემთხვევაში თუ პირველ ეტაპზე ზპ-ს ზეპირსიტყვიერი საჩივარი არ დაკმაყოფილდა მას უნდა განემარტოს II ეტაპით გათვალისწინებული წესით საჩივრის განხილვის პროცედურის თაობაზე. ზპ უფლებამოსილია პირველი ეტაპის გავლის გარეშე პირდაპირ მიმართოს II ეტაპით გათვალისწინებულ პროცედურას.

II ეტაპი - ზპ-ს საჩივრის განხილვა:

(საჩივრის მეორე ეტაპზე განხილვისას) საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი, უნდა უზრუნველყოს პროექტის დაწყებიდან მის სრულ დასრულებამდე, ხელმძღვანელის ბრძანებით მუდმივმოქმედი კომისიის შექმნა რომელიც განიხილავს ზპ-ების იმ წერილობით საჩივრებს, რომლებიც პირველი ეტაპის განხილვით არ დაკმაყოფილდა. მე-2 ეტაპზე ზპ-ს მიერ წარდგენილი საჩივარი განიხილება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად და კომისია მიიღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას თითოეულ ზპ-ს წერილობით საჩივართან დაკავშირებით. აღნიშნული კომისიის შექმნის წესი და შემადგენლობა განსაზღვრულია წინამდებარე RAP-ით. აღნიშნული კომისიის შექმნის ორგანიზებას უზრუნველყოფს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის განსახლებისა და გარემოს დაცვის სამმართველო.

93. ხსენებული პირველ ეტაპზე საჩივრის განხილვის მექანიზმი არის დავების გადაჭრის არაფორმალური ინსტრუმენტი, რომელიც საშუალებას მისცემს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს და პროექტის განმახორციელებელ მხარეს კონფლიქტის ჩასახვის ადრეულ ეტაპზევე არაფორმალურად განხილონ საკითხი

და, შეძლებისდაგვარად, სწრაფად და უმტკივნეულოდ, ზედმეტი პროცედურული გართულებების და დროის დაკარგვის გარეშე მიაღწიონ შეთანხმებას. განსახლების საერთაშორისო გამოცდილებიდან გამომდინარე, იგულისხმება, რომ ხსენებული არაფორმალური მექანიზმი საშუალებას იძლევა საჩივრების მნიშვნელოვანი ნაწილი განხილულ და დაკმაყოფილებულ იქნას საქმისათვის ოფიციალური მსვლელობის მიცემის გარეშე. (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული პროცედურების ამოქმედების ან სასამართლოში საკითხის განხილვის გარეშე). ასეთი მექანიზმი იძლევა, როგორც პროექტის მართვის შეუფერხებლად განხორციელების საშუალებას, ასევე საჩივრის დაკმაყოფილების ვადების შემცირების შესაძლებლობას. ამავე დროს, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში, საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების მექანიზმი უნდა დაეხმაროს მას გასაჩივრების ოფიციალური (მეორე ეტაპის შესაბამისი) პროცედურების კვალიფიციურად წარმართვაში (მომხივან პირს უნდა განემარტოს მისი უფლებები და მოვალეობები, გასაჩივრების კანონით გათვალისწინებული წესები და პროცედურები, საჩივრის შედგენის ფორმა, მისი წარდგენის ვადები და ა.შ.).

94. გასაჩივრების არაფორმალური მექანიზმის ფარგლებში განიხილება, როგორც მიწის და სხვა ქონების განთვისებასთან დაკავშირებული საკითხები (მაგ. კომპენსაციის ოდენობა, ნარჩენი მიწის გამოყენების შეუძლებლობა; მისავლელი გზების დაკარგვა და ა.შ.), ასევე მშენებლობის პროცესში წარმოქმნილი ზარალი, რაც დაკავშირებულია მშენებელი კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთის დროებით ან მუდმივად დაკავებასთან. შესაბამისად, ხსენებული მექანიზმი უნდა შექმნილ იქნას სგდ-ს მიერ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე მოლაპარაკების დაწყების მომენტისათვის და მისი ფუნქციონირების ვადა გაგრძელდეს მშენებლობის დასრულებამდე.

95. RAP-ის მომზადების ეტაპზე საკონსულტაციო შეხვედრების და სოციოლოგიური კვლევის დროს და ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოლაპარაკებების პროცესში, ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირები, როგორც სიტყვიერი კონსულტაციების, ასევე მიწოდებული საინფორმაციო ბროშურების მეშვეობით, სრულად იქნებიან ინფორმირებული გასაჩივრების მექანიზმის არსებობის, მისი ფუნქციონირების წესების, საკონტაქტო პირების და გასაჩივრების პროცედურების შესახებ. მაქსიმალური ძალისხმევა იქნება გამოჩენილი, რათა საჩივრები თავიდან იქნას აცილებული და არ გახდეს საჭირო განხილვისა და დაკმაყოფილების მეორე ეტაპის პროცედურის ჩატარება. აღნიშნულის მიღწევა შესაძლებელია მიწის შესყიდვისა და განსახლების პროექტის ყურადღებით მომზადებისა და განხორციელების ხარჯზე, პროცესებში ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების სრულფასოვანი მონაწილეობისა და ეფექტური კონსულტაციების გზით და ზემოქმედების ქვეშ მყოფ თემებს, რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტსა და ზოგადად, ადგილობრივი

თვითმმართველობის ორგანოებს შორის ინტენსიური კომუნიკაციისა და კოორდინაციის გზით.

6.2 საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის შექმნა

96. საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების პირველი ეტაპით გათვალისწინებული კომისია წარმოადგენს საჩივრების არაფორმალურად განხილვისა და დაკმაყოფილების მექანიზმის სტრუქტურულ საფუძველს. კომისია თავისი არსით არის არაფორმალური ორგანო. ის შეიქმნება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყოველის სოფლის საკრებულოს დონეზე. საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის შემადგენლობაში შევლენ, ერთის მხრივ რაიონული LAR ჯგუფების წარმომადგენლები, ხოლო მეორეს მხრივ, საზოგადოების წარმომადგენლები. არაფორმალური კომისიის ჩამოყალიბებას კოორდინირებას გაუწევს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის წარმომადგენელი რაიონის LAR ჯგუფში, რომელიც შემდგომ პასუხისმგებელი იქნება კომისიის მუშაობის კოორდინირებასა და კრებების მოწვევაზე. გარდა ამისა, საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის შემადგენლობაში შევლენ სოფლის რწმუნებული ან მისი წარმომადგენელი, ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების წარმომადგენლები, ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ქალები (თუ ასეთი არსებობს), ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაციების წარმომადგენელი, რაც უზრუნველყოფს პროცესის საჯაროობას და იმას, რომ ზემოქმედების ქვეშ მყოფი საზოგადოების წევრების მოსაზრება მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული და უზრუნველყოფილ იქნას მათი აქტიური მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. თუ მოდავე მხარეები უკმაყოფილებას გამოთქვამენ საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გამო, მათ შეუძლიათ, მიმართონ გასაჩივრების მეორე ეტაპის მექანიზმებს.

97. საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისია შეიქმნება თემების დონეზე, გამგეობაში და მის შემადგენლობაში შევა შემდეგი 6 წევრი:

- (i) რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის განსახლების სამსახურის წარმომადგენელი : კოორდინატორს, კომისიის წევრი, რომელიც პასუხს აგებს კრებების მოწვევაზე
- (ii) რაიონის მიწის შესყიდვისა და განსახლების (LAR) ჯგუფის წარმომადგენელი : წევრი მდივანი
- (iii) სოფლის რწმუნებული – დაინტერესებული გამგეობა (სოფლის დონეზე) : წევრი
- (iv) ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების წარმომადგენელი : წევრი

- (v) ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების ქალი წარმომადგენელი : წევრი
- (vi) ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაციის წარმომადგენელი : წევრი
- (vii) მშენებლობის ზედამხედველობის კონსულტანტების სოციალური და განსახლების სპეციალისტი : წევრი

– საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების მეორე ეტაპზე საჩივრის განხილვის მიზნით საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტში ხელმძღვანელის ბრძანებით იქმნება კომისია, რომლის შემადგენლობაში შევა არანაკლებ სამი წევრი, ამავე ბრძანებით განისაზღვრება, რომ საჭიროების შემთხვევაში კომისიის მუშაობაში კომისიის წევრობის უფლებით შესაძლებელია მონაწილეობა მიიღონ ადგილობრივი ხელისუფლების, არასამთავრობო ორგანიზაციების ან სხვა ორგანიზაციების წარმომადგენლებმა, აუდიტორებმა, ზპ-მა და სხვა ნებისმიერმა ორგანიზაციამ და პირმა საჭიროების შესაბამისად

6.3. საჩივრების დაკმაყოფილების პროცესი

98. I ეტაპი - საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის წევრი მდივანი და რაიონული დონის მიწის შესყიდვისა და განსახლების გუნდი მუდმივად იქნება ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისთვის ხელმოსაწვდომი და სისტემატიურად განიხილავს პრობლემებსა და საჩივრებს. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირთათვის ცნობილი იქნება საჩივრის მიმღები საკონტაქტო პირების კოორდინატები. მშენებელი კონტრაქტორი, სოფლის რწმუნებული და საკრებულო გაფრთხილებულ იქნებიან, რომ ყველა შემოსული წერილობითი ან ზეპირი საჩივარის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს კომისიის საკონტაქტო პირებს (კოორდინატორს და მდივანს), რომლებიც მოიწვევენ კრებას და გამართავენ საკითხის არაფორმალურ განხილვას მომჩივან მხარესთან. საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში, კომისია დაეხმარება ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ საჩივრის მქონე პირებს, რათა მათ ოფიციალურად წარუდგინონ პრეტენზიები შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს (ამ შემთხვევაში, სგდ-ს). ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების მიერ წარმოდგენილი პრეტენზიებისა და საჩივრების განხილვა მოხდება ქვემოთ, 7.1 ცხრილში მოცემული სქემის შესაბამისად.

ცხრილი 6.1 საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების პროცესი

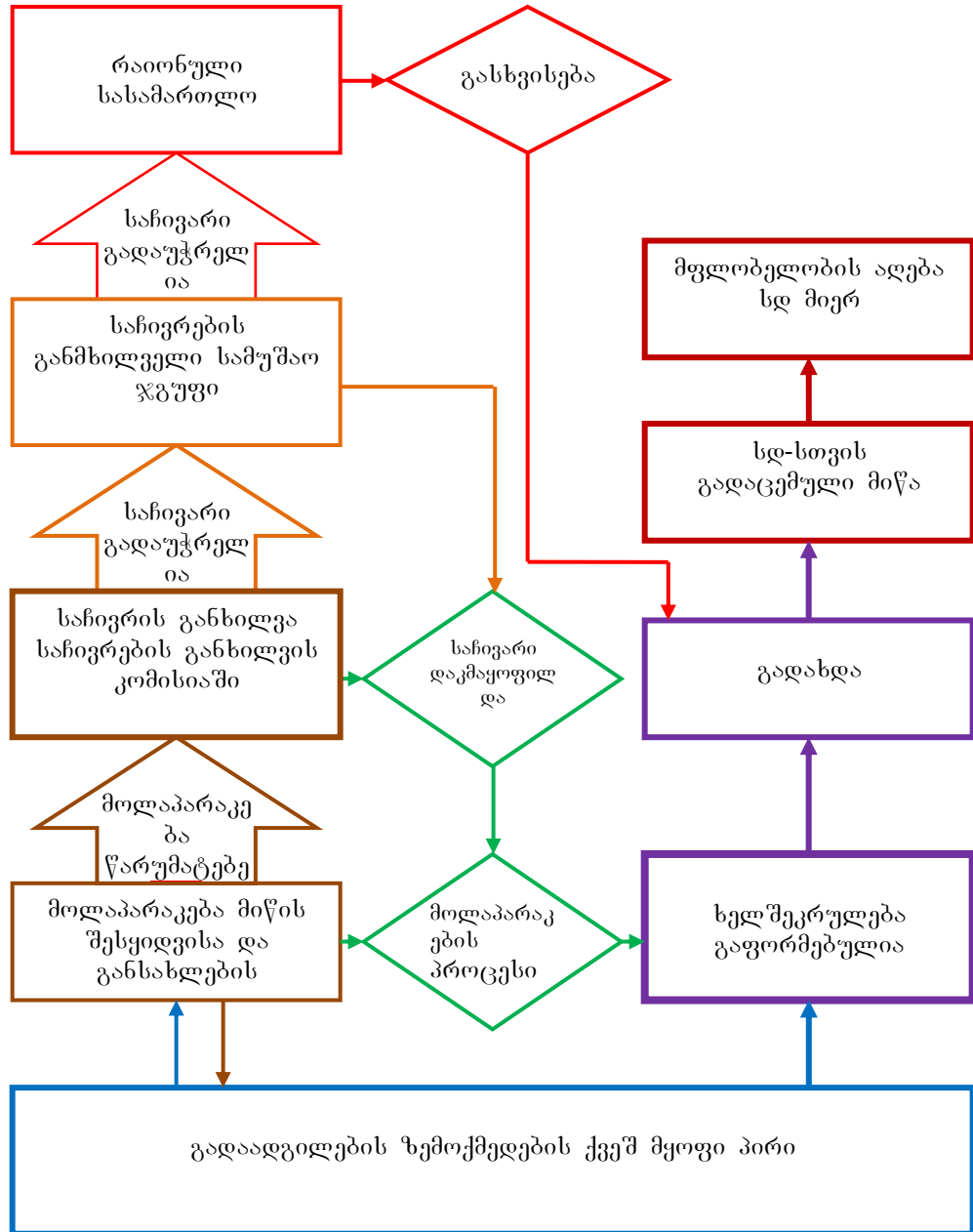
	მოქმედების დონე	პროცესი
საფეხური 1	ოლაპარაკება ზესთან	საჩივრის არაფორმალური განხილვა ხდება ადგილობრივად, საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის ფარგლებში. კომისია დებულობს ყველა ზომას, რათა საკითხი გადაწყდეს მხარეთა ნებაყოფლობითი შეთანხმების საფუძველზე.
საფეხური 2	საჩივრების განხილვის და დაკმაყოფილების კომისიის გადაწყვეტილება	<p>თუ საჩივრის დაკმაყოფილება მოლაპარაკების დონეზე არ ხერხდება, კომისია დაეხმარება საჩივრის მქონე ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირს ოფიციალურად წარადგინოს საჩივარი საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიაში.</p> <p>საჩივრის მქონე ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულმა პირებმა საჩივარი საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიაში უნდა წარადგინონ სოფლის დონეზე მოლაპარაკების დასრულებიდან 1 კვირის ვადაში. ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულმა პირმა უნდა წარმოადგინოს დოკუმენტები, რომლებიც ასაბუთებს მის პრეტენზიას.</p> <p>საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის წევრი მდივანი შეისწავლის საჩივრებს და მოამზადებს შესაბამის დოკუმენტს საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიისთვის წარსადგენად. საქმის ოფიციალური მოსმენა საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის მიერ დაინიშნება საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის მდივნის მიერ მითითებულ დღეს კრების მოწვევაზე პასუხისმგებელ კომისიის წევრთან და საჩივრის მქონე ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირთან შეთანხმებით.</p> <p>მოსმენის დღეს საჩივრის მქონე ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი გამოცხადდება გამგეობაში და საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიას წარმოუდგენს მამტიციცებელ მასალას, რომელიც ამყარებს მის პრეტენზიას. წევრი მდივანი ჩაიწერს მოსმენაზე გამოთქმულ განცხადებებს საჩივრის შესახებ და დოკუმენტურად ჩაინიშნავს ყველა მამტიციცებელ ფაქტს.</p> <p>საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის წევრთა უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება პირველ ეტაპზე საჩივრის განხილვისას არის საბოლოო. მიღებული გადაწყვეტილება გადაეცემა კრების მოწვევაზე პასუხისმგებელ პირს და მასზე ხელს აწერენ საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის სხვა წევრებიც. მოხდება საქმის მასალების განახლება, ხოლო გადაწყვეტილება გადაეცემა მოსარჩელე ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირს.</p>
საფეხური 3	რეგიონალური	თუ საჩივრის მქონე ადგილმონაცვლეობის

	მოქმედების დონე	პროცესი
	განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის კომისიის გადაწყვეტილება	<p>ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი არ კმაყოფილდება საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, შემდეგი საფეხურია საჩივრის წარდგენა რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტისათვის, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოსათვის., ამ შემთხვევაში, საჩივრის განხილვა მოხდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული პროცედურების შესაბამისად.</p> <p>საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისია დაეხმარება მას გასაჩივრების ოფიციალური პროცედურების კვალიფიციურად წარმართვაში (მომხივან პირს უნდა განემარტოს მისი უფლებები და მოვალეობები, გასაჩივრების კანონით გათვალისწინებული წესები და პროცედურები, საჩივრის შედგენის ფორმა, მისი წარდგენის ვადები და ა.შ.).</p> <p>კომისიის გადაწყვეტილება გადაეცემა მომხივან მხარეს</p>
საფეხური 4	სასამართლოს გადაწყვეტილება	<p>თუ საჩივრის მქონე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი არ კმაყოფილდება ადმინისტრაციული ორგანოს საბოლოო გადაწყვეტილებით, მას შეუძლია საქმე აღძრას შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლოში რაიონულ დონეზე (რაიონის სასამართლოში).</p> <p>მომხივანი პირის მიერ სასამართლოში შეიძლება შეტანილ იქნას სარჩელი არამხოლოდ კომპენსაციის ოდენობაზე უთანხმოებისას, არამედ ისეთ საკითხებთან დაკავშირებით, როგორც არის მშენებელი ორგანიზაციის მიერ დაზარალებული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შეუთანხმებლად დაკავება, ქონების დაზიანება, ქონებით სარგებლობის შეზღუდვა და ა.შ.</p>

6.4 საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის ჩანაწერები და დოკუმენტაცია

99. რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის განსახლების განოფილება ზრუნავს მისთვის რეგულარული ზედამხედველობის პროცესში IFI-ის (მსოფლიო ბანკი და აგბ) მიერ სარგებლობისა და განსახილველად გადაცემული საჩივრების შესახებ არსებული დოკუმენტაციის საიმედოდ შენახვაზე.

სურათი 7.1 საჩივრების დაკმაყოფილება და შესყიდვის პროცესი



VII. ბანხორციელების ბრავიკი

7.1 განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) დროში გაწერილი განხორციელების გრაფიკი

100. მომზადდა საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან კონსულტაციების შედეგად. მიწის შექენასა და განსახლებასთან (შემდგომში LAR) დაკავშირებული ყველა საქმიანობა დაიგეგმა იმგვარად, რომ უზრუნველყოფილი იყოს კომპენსაციის გადახდა ადგილმონაცვლეობამდე და სამშენებლო სამუშაოების უშუალო დაწყებამდე. განსახლების გეგმის განხორციელებასთან დაკავშირებული ყველაზე მნიშვნელოვანი მოსამზადებელი ღონისძიება, რაც უკავშირდება პრივატიზაციის პროცესის იურიდიულ საფუძვლებს საქართველოში, გახლავთ შექენისათვის განსაზღვრული მიწის ნაკვეთების დაკანონებადი მესაკუთრეებისათვის ამ მიწის დაკანონება. საპროექტო გზის ქარელის რაიონში ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების სამართლებრივი სტატუსი დადგენილი იქნა საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების მოძიების საშუალებით შექენისა და განსახლების კვლევისა და დოკუმენტაციასთან დაკავშირებული საქმიანობის შედეგად 2014 წ. სექტემბერ-ოქტომბერში. შესასყიდი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების მქონე და ამგვარი საბუთების არმქონე, მაგრამ დაკანონებადი მესაკუთრეები გამოვლენილი იქნენ ამ კვლევის ფარგლებში.

101. წინამდებარე დოკუმენტი არის განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) საბოლოო პროექტი. საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა გადახედა და დაამტკიცა ეს დოკუმენტი, რაც მოიცავს კომპენსაციის პაკეტებსა და კომპენსაციის ტარიფებს, და გადაუგზავნა ეს დოკუმენტი მსოფლიო ბანკს დასამტკიცებლად. განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) ამოცანები დაყოფილია შემდეგნაირად: (i) საბოლოო მომზადება, რაც მოიცავს გეგმის დამტკიცებას, სხვადასხვა საწყისი ამოცანები, როგორცაა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული დაკანონებადი მესაკუთრეების ლეგალიზება და მათთან ხელშეკრულებების ხელმოწერა; (ii) გეგმის განხორციელება, რაც მოიცავს ხელშეკრულებების დასრულებას, შეაბამისი საკომპენსაციო თანხების გამოთხოვნას და კომპენსაციისა და დახმარების გადახდას; (iii) განხორციელების შეფასება. საჯარო კონსულტაციები, შიდა მონიტორინგი და საჩივრების განხილვა განხორციელდება პერიოდულად პროექტის მიმდინარეობისას. მიწის შექენისა და განსახლების ძირითადი ეტაპებია: (i) განსახლების სამოქმედო გეგმის დამტკიცება; (ii) ხელშეკრულებების ხელმოწერა; (iii) შეტყობინება სამშენებლო სამუშაოების დაწყებაზე თანხმობის თაობაზე; და (iv) სამშენებლო სამუშაოების დაწყება. განხორციელების შემდგომი შეფასება განხორციელდება გეგმით გათვალისწინებული საქმიანობის დასრულების შემდეგ.

7.2. განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) დამტკიცება და საწყისი ამოცანები

102. საავტომობილო გზების დეპარტამენტის განსახლების განყოფილება ჩამოაყალიბებს სათანადო ინსტიტუტებსა და უზრუნველყოფს სატრანსპორტო რეფორმისა და რეაბილიტაციის ცენტრის, მიწის შესყიდვისა და განსახლების კომისიის, სამუშაო ჯგუფის/მიწის შესყიდვისა და განსახლების გუნდის, საჩივრების განხილვის კომისიის და სხვა შესაბამისი ერთეულების მონაწილეობას პროექტში. დეტალური საინჟინრო პროექტის კონსულტანტის მიერ RAP-ის პროექტის მოზმადების შემდეგ განსახლების განყოფილება განიხილავს და ამტკიცებს ამ დოკუმენტს საკომპენსაციო განაკვეთების ჩათვლით. შემდეგ საგზაო დეპარტამენტი წარუდგენს დამტკიცებულ RAP-ს მთავრობას. საგზაო დეპარტამენტი განახორციელებს ქმედებებს დაკანონებადი ნაკვეთების სარეგისტრაციოდ იმ მესაკუთრეთათვის, რომლებიც მითითებულია RAP-ის შესყიდვისა და კომპენსაციის სქემაში (ACS-I). მომზადდება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებთან ხელშეკრულება და განხორციელდება მიწის შესყიდვისა და კომპენსაციისათვის აუცილებელი პროცესი. ამ ეტაპზე ჩატარდება პოტენციალის განვითარების პროგრამა და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისა და არასამთავრობო ორგანიზაციების წარმომადგენლები ჩართული იქნებიან მიწის შესყიდვისა და განსახლების ტრეინინგში. RAP -ის ფარგლებში მიწის ყველა ლეგალიზებადი ნაკვეთის ლეგალიზაციის დასრულების შემდეგ მიწის შესყიდვისა და განსახლების, გზების დეპარტამენტი ხელს მოაწერს სამშენებლო კონტრაქტებს. საწყის ეტაპზე მიწის შესყიდვისა და განსახლების შემდეგი ზომებია გათვალისწინებული:

- (i) მიწის შესყიდვისა და განსახლების ინსტიტუტების შექმნა;
- (ii) მართლზომიერი მფლობელების ნაკვეთების ლეგალიზაცია;
- (iii) არამართლზომიერი მფლობელების მფლობელების ლეგალიზაცია;
- (iv) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებთან შეთანხმება და ხელშეკრულებების ხელმოწერა;
- (v) მიწის შესყიდვისა და განსახლების ბიუჯეტისა და ACS-I-ის განახლება;
- (vi) ზემოქმედების განახლებული მონაცემებისა და კომპენსაციის თანხების დადასტურება;
- (vii) განსახლების სამოქმედო გეგმის დამტკიცება მსოფლიო ბანკისა და მთავრობის მიერ.

7.3 მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის შესრულება

103. განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) ფარგლებში კომპენსაციისა და დახმარების გადახდა დაიწყება გარკვეული მოსამზადებელი სამუშაოების დასრულების შემდეგ. ეს ამოცანებია:

- (i) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებთან ხელშეკრულების გაფორმება;
- (ii) ინფორმაციის გავრცელება და კონსულტაციები;
- (iii) პოტენციალის განვითარების ტრენინგი მიწის შესყიდვისა და განსახლების ინსტიტუტების, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისა და არასამთავრობო ორგანიზაციებისათვის;
- (iv) საჩივრების განხილვა;
- (v) კომპენსაციებისა და დახმარებების გადარიცხვა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების საბანკო ანგარიშებზე და ნაკვეთების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გზების დეპარტამენტის სახელზე;
- (vi) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების/აქტივების ადგილმონაცვლეობა;
- (vii) მოთხოვნათა შესრულების განხილვა და ანგარიშგება;
- (viii) შეტყობინება სამშენებლო სამუშაოების დაწყების შესახებ;
- (ix) მონიტორინგი.

7.4 განხორციელების შემდგომი შეფასება

104. განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) განხორციელების შემდგომი შეფასება ჩატარდება განხორციელებიდან ერთი წლის თავზე, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებისას. შეფასებას ჩაატარებს გარე მონიტორინგის დამოუკიდებელი სააგენტო. სააგენტო კვარტალში ერთხელ ჩაატარებს შუალედურ მონიტორინგს. თუ გზების დეპარტამენტს უკვე დაქირავებული ეყოლება მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმხორციელებელი კონსულტანტი იმ დროისათვის, როდესაც საჭირო გახდება გარე მონიტორინგის ჩატარება, მაშინ მშენებლობის ზედამხედველ კონსულტანტს შეიძლება მიენიჭოს გარე მონიტორინგის განხორციელებაზე უფლებამოსილება.

7.5 განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების გრაფიკი

105. განხორციელების დროის გრაფიკი მოცემულია 7.1 სურათზე. შექმნილი მდგომარეობის მიხედვით, განხორციელების გრაფიკით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნას სამშენებლო სამუშაოების ეტაპობრივად შესრულება.

სურათი 7.1: RAP ის განხორციელების გრაფიკი

RAP ამოცანები	2014																2015																							
	სექტემბერი				ოქტომბერი				ნოემბერი				დეკემბერი				იანვარი				თებერვალი				მარტი				აპრილი				მაისი				ივნისი			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
საჩივრების განხილვა																																								
სასამართლო განხილვები ექსპროპრიაციის შემთხვევაში																																								
ნაგებობების გადატანა																																								
დამოუკიდებელი მონიტორინგის ანგარიში																																								
თანხმობა სამუშაოთა დაწყებაზე																																								
მშენებლობის დაწყება																																								
შიდა მონიტორინგი																																								
გარე მონიტორინგი																																								

VIII. ხარჯები და დაზინანება

8.1 ზოგადი

106. განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) ფარგლებში მიწის შესყიდვისა და განსახლების სავარაუდო ხარჯები მოიცავს სათანადო კომპენსაციას, განსახლების დახმარებებსა და მიწის შესყიდვისა და განსახლების ამოცანების განხორციელების დამხმარე ხარჯებს. ეს უკანასკნელი მოიცავს ადმინისტრაციულ ხარჯებს და წარმოადგენს მთლიანი საპროექტო ღირებულების ნაწილს. გაუთვალისწინებელი ხარჯები (საერთო ღირებულების დაახლოებით 10 %) ასევე იქნა შეტანილი მოლაპარაკების ფაზაზე ხარჯადრიცხვის ცვლილებების გასათვალისწინებლად. ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების შემთხვევაში საავტომობილო გზების დეპარტამენტი დროულად უზრუნველყოფს დამატებითი სახსრების მოზიდვას. საავტომობილო გზების დეპარტამენტი ფინანსთა სამინისტროსთან შეთანხმებით პასუხისმგებელი იქნება მიწის შესყიდვისა და განსახლების ხარჯების წინასწარ გათვალისწინებაზე ყოველწლიური ბიუჯეტის შედგენის დროს. მიწის შესყიდვისა და განსახლების სავარაუდო ხარჯები RAP-ის ფარგლებში წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

- (i) სოფლის-სამეურნეო მიწის, საძოვრებისა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ანაზღაურება ჩანაცვლების ღირებულებით;
- (ii) ნაგებობების ანაზღაურება მათი ჩანაცვლებითი ღირებულებით;
- (iii) კულტურებისა და ხეების ანაზღაურება;
- (iv) ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების დახმარებები;
- (v) სოციალურად დაუცველი ჯგუფების დახმარებები მათი საარსებო წყაროების აღსადგენად;
- (vi) RAP-ის განხორციელების ხარჯები.

8.2 დეტალური ბიუჯეტი

107. მომდევნო ნაწილში მოცემულია სხვადასხვა ტიპის კომპენსაციასა და დახმარებასთან დაკავშირებული გამოთვლები როგორც უფლებამოსილებების, ისე არსებული საბაზრო ფასებით დადგენილი ღირებულების მიხედვით. კომპენსაციების მინიმალური ოდენობა არის RAP-ში მითითებული განაკვეთები. დასაშვებია კომპენსაციის გაზრდა კონტრაქტის ხელმოწერის წინ ჩასატარებელი მოლაპარაკებების დროს.

8.2.1 მიწის კომპენსაცია

108. მიწის კომპენსაციის ოდენობა დადგენილი იქნა დამოუკიდებელი აუდიტორის შეფასების საფუძველზე ბოლო წელს განხორციელებული ტრანსაქციების და შეთავაზებების ანალიზის საფუძველზე. მეთოდოლოგია და ფასების გამოყვანა წარმოდგენილია დანართ 1-ში. საკომპენსაციო მიწა იყოფა 4 ტიპად:

ცხრილი 8.1: მიწის შეძენის ხარჯები (არაპერსპექტიული ნაკვეთების ჩათვლით)

მიწის კატეგორია/სარგებლობა და ჯგუფი	ნაკვეთების რაოდ.	ფართი კვ.მ.	მთლიანი ღირებულება დღგ-ს გარეშე
1-ელი, მ-2 , მ-3, მ-4 და მ-5 ტიპის (ექვემდებარება კომპენსაციას)	ნიკეას ქუჩა		
ტიპი 1 სასოფლო-სამეურნეო (100 ლარი/კვმ)	ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული არასასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები	5	1091
ტიპი 2 სასოფლო-სამეურნეო (80 ლარი/კვმ)	ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები	1	235
ტიპი 3 სასოფლო-სამეურნეო (20 ლარი/კვმ)	გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო ზის გასწვრივ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები	9	5916
ტიპი 4 არასასოფლო-სამეურნეო/კომერციული (16 ლარი/კვმ)	გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო ზის გასწვრივ მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები	48	66325
ჯამი სულ		63	73567
			1307420

გარდა ამისა, 3 მიწის ნაკვეთიდან გადასახდელი ხდება დღგ 18 819 ლარის ოდენობით, რაც ზრდის მიწის შესასყიდად გადასახდელ საერთო თანხას **1326239** ლარამდე.

8.2.2 შენობა-ნაგებობების კომპენსაცია

109. შენობა-ნაგებობების კომპენსაცია გამოითვლება ანალოგიური ნაგებობის მშენებლობისათვის აუცილებელი მასალების, ტრანსპორტირების ხარჯებისა და სამშენებლო სამუშაოების ამჟამად მოქმედი საბაზრო ფასების საფუძველზე. სარდაფის მდგომარეობა, მზიდი კონსტრუქციები, სახურავი, მასალები, მოპირკეთება, სანიტარული პირობები, წყლითა და ელექტროენერგიით მომარაგება, გარე განათების სისტემები ასევე იქნა გათვალისწინებული. ნაგებობების დიდი ნაწილი ცემენტ-ბეტონისაა. დეტალური შეფასება მოცემულია ტექნიკურ დანართებში. ზოგიერთი დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია ცხრილში 9.2. წარმოდგენილი ხარჯები მოიცავს აღჭურვილობის გადატანის ღირებულებას.

ცხრილი 8.2: ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების ღირებულება

ნაკვეთის №	ნაგებობა	თანხა
6	ბეტონის საფარი 22კვ.მ.	1468
6ა	ბეტონის საფარი 383კვ.მ. და მოაჯირი ლითონის დეკორატიული 53.6X2მ განათებებით	33815
7	ყოფილი საწვავგასამართი სადგური გასამართი სვეტების ფარდულით 35.38 კვ.მ. ლითონკონსტრუქციის, საოპერატორო	62110,58

	ჯიხური 23.02კვ.მ. ბლოკით და ბეტონით ნაშენი. თუალეტი ბლოკის 3.87კვ.მ. ბეტონის საფარი 462.25კვ.მ. ასფალტის საფარი 150კვ.მ. ბეტონის საძირკველი 40X0.4მ.	
8	ღობე რკინა-ბეტონის ფილებით 37.63X1.5, ბეტონის ცოკოლით 0.2X0.4X37.63, ჭიშკარი ლითონის 5X1.7	8412
9	ღობე რკინა-ბეტონის ფილებით 20.33X1.5, ბეტონის ცოკოლით 0.2X0.4X20.3, ფარდული ლითონის მიღებზე თუნუქით გადახურული 25.09კვ.მ.	4204
13	ჯიხური და ტრანსფორმატორი გადასატანი	1100
14	ჯიხური გადასატანი	100
19	ქოხი ხის 4კვ.მ. ღობე 84.38 მ ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე	270
23	ქოხი ხის და თუნუქის 2.46კვ.მ. ტუალეტი ხის და თუნუქის 0.94 კვ.მ. ღობე 194.64 47მ ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე	302
28	საცხოვრებელი სახლი 64.77 კვ.მ. საძირკველი ბეტონის კედლები ბლოკის, გადახურვა ბეტონის. ჩასხმილია ბეტონის საძირკველი სახლის გასაფართოვებლად 22.18მ სიგრძის. სათბურები ლითონის კონსტრუქციის და ცელოფნის გადახურვით 524.65კვ.მ. 2 ერთეული, 1 სათბურიდან იკვეთება 128 კვ.მ., მეორედან 158 კვ.მ. სათბური ხის კონსტრუქციის და ცელოფნის გადახურვით 35.95 კვ.მ. და 12.65კვ.მ.	82779,89
30	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 218მ. ხის ბოძებზე	535
31	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 107.76მ. ხის ბოძებზე	265
34	საცხოვრებელი სახლი 47.89კვ.მ. კედლები ქვის და აგურის, სახურავი შიფერის, ტუალეტი ხის 0.99კვ.მ., ქვევრი 2ც. 500ლ	35750,95
39	საცხოვრებელი სახლი 2 სართულიანი 182.74 კვ.მ. კედლები ბლოკის, სახურავი შიფერის, სამზარეულო ხის 23.58კვ.მ. აბანო აგურის 1.21 კვ.მ ტუალეტი აგურის 2.08კვ.მ., ბოსელი ხის 26.62კვ.მ საქათმე ხის 2.53 კვ.მ. ქვევრი 7ც. 640ლ, 320 ლ, 250ლ, 250ლ, 2X160ლ, 120ლ, ხეივანი 60კვ.მ. ჭა ბეტონის 7მ, ბეტონის აუზი 2კუბ.მ. ხელსაბანი ონკანით, ღობე ლითონის ბადე ხის ბოძებზე 300X1.5, ჭიშკარი ლითონის 7X1.8მ.	160645,78
40	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 65.58X1.5მ.	563
41	საცხოვრებელი სახლი 1 სართულიანი 97.31 კვ.მ. კედლები ბლოკის, სახურავი შიფერის, დამხმარე სათავსო ბლოკის და ხის 38.08კვ.მ. დამხმარე სათავსო ხის 3.42კვ.მ. და 43.54კვ.მ. დამხმარე სათავსო ხის და შიფერის კედლებით 18.82 კვ.მ ტუალეტი ხის 1.86კვ.მ., საღორე ხის 4.79კვ.მ საქათმე ხის 4.21 კვ.მ. სასიმიდგე ხის ლითონის ბოძებზე 5.13 კვ.მ. ქვევრი 7ც.500ლ, ხეივანი 150კვ.მ. , ღობე ლითონის ბადე ხის ბოძებზე 295X1.5, ჭიშკარი ლითონის 7X2მ. ავტომანქანების სარემონტო ბეტონის ლითონის მიღებზე	119899,31
41ა	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 108X1.5მ.	924
41ბ	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 58X1.5მ.	497
42	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 66.42მ. ხის ბოძებზე	163
44	გადაფარვის ზონაში მოქცეულია რესტორანი 2 სართულიანი მთლიანი ფართით 440.71 კვ.მ. ბლოკით ნაშენი, ფასადი ალუმინის ვიტრაჟებით, გარედან შე ესილი და შეღებილი, შიგნიდან შეღესილი შეღებილი, იატაკი კერამოგრანიტის სველი წერტილები კაფელით; მაღაზია და სამზარეულო საერთო ფართით 239.3კვ.მ. ბლოკით ნაშენი გარემონტებული; საზაფხულო რესტორანი ხის საერთო ფართით 298.72კვ.მ. იატაკი ბეტონის, დამხმარე სათავსო ხის 18.44 კვ.მ. ფაცხა 4ც-8.7კვ.მ. თითოეული, ტუალეტი ბლოკის 1.31კვ.მ., ჭა 10მ სიღრმის ბეტონის,ღობე ხის 114.93X1.5	732428
46	ღობელითონის ბადე ლითონის მიღებზე 37.59X1.5მ.	967
47	ღობე ბეტონის 23.64X2.5X0.2 ბეტონის ცოკოლით 0.4X0.4მ, ჭიშკარი	4350,9

	ლითონის 6X2მ, ბეტონის საფარ 10სმ სისქის 20კვ.მ.	
50	ჭა ქვით მოპირკეთებული 7,5მ ხეივანი კილებით და კუთხოვანათი 7კვ.მ;	428
51	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 120მ. ხის ბოძებზე	294
53	საცხოვრებელი სახლი 1 სართულიანი 124.17 კვ.მ. კედლები ბლოკის, სახურავი შიფერის, ტუალეტი ხის 0.9კვ.მ., ღობე ლითონის ბადე ხის ბოძებზე 59.38X1.5, ჭა 8მ	87649,49
54	მესერი: ბადე ლითონის 93,1 კვ.მ, მილი ლითონის დ=100 31მ; ჯიშკარი რკინის 9 კვ.მ	1994
56	კედელი ყორექვის 7X2მ	747
57	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 102.68X1.5მ. ხის ბოძებზე	250
59	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 32.43X1.5მ. ხის ბოძებზე	250
62	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 56X1.5მ. ხის ბოძებზე	138
63	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 18X1.5მ. ხის ბოძებზე	45
64	ეკლიანი მავთული ხის ბოძებზე 46X1.5მ. ხის ბოძებზე	45
	ჯამი	1343392

8.2.3 შემოსავლის დაკარგვის კომპენსაცია (ბიზნესის და სამსახურის დაკარგვა)

111. პროექტის განხორციელება ზემოქმედებას ახდენს მხოლოდ ერთ ოჯახურ ბიზნესზე (მცირე რესტორანი მაღახით). შაკომპენსაციო თანხა დაანგარიშებულია, როგორც ერთი წლის სუფთა შემოსავალი წარმოდგენილი საგადასახადო დეკლარაციის შესაბამისად და შეადგენს 19200 ლარს.

8.2.4 მოსავლის კომპენსაცია

112. ერთწლიანი კულტურების მოსავლის კომპენსაცია მიეცემა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ყველა პირს, რომელიც პროექტის განხორციელების შედეგად ჰკარგავს მოსავალს. ანაზღაურება მოხდება დაკარგული მოსავლის სრული საბაზრო განაკვეთით. საპროექტო გზის ირგვლივ ძირითადი კულტურებია: სიმინდი, მწვანილი, პომიდორი, ღობილი და საზამთრო. მოსავლის კომპენსაციის დეტალები მოცემულია ცხრილში 9.4.

ცხრილი 8.4 ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი სს კულტურების ღირებულება

სს კულტურა	ნაკვეთების რაოდ	ფართობი კვმ	ერთეულის ღირებულება (ლარი)	მთლიანი ღირებულება (ლარი)
მწვანილი	2	138	1,09	150,5
სიმინდი	6	6063,6 5591,6	0,21	1174,2
პამიდორი	1	158	1,09	172,2
ღობილი	1	129,4	0,21	272
საზამთრო	1	2000	1	2000
სულ				3769

8.2.5 ხეების კომპენსაცია

113. ხეების კომპენსაცია სხვადასხვაა მსხმოიარე და არამსხმოიარე ხეხილისათვის. 1 წლის არამსხმოიარე ხეხილის კომპენსაცია გაიცემა 1 წლის ნერგის ღირებულების ოდენობით. ნაწილობრივ მსხმოიარე ხეების კომპენსაცია განხორციელდება როგორც ნერგის ღირებულების, ისე მოსავლის დაკარგვით გამოწვეული შემოსავლის დანაკარგების გათვალისწინებით. მოსავლის შემოსავალი გამოითვლება ნაწილობრივ მსხმოიარე ხის პროდუქტიულობის (წლიური მოსავლის) გათვალისწინებით და იმ წლების რაოდენობით, რაც საჭიროა ხის გასაზრდელად იმავე ასაკამდე ნერგიდან მსხმოიარობის დაწყებამდე. მაგ., 4 წლის კაკალი ანაზღაურებული იქნება 1 წლის ნერგის ღირებულებით, დამატებული ნაწილობრივ მსხმოიარე ხის შემოსავალი გამრავლებული 2 წელზე (2 წელიწადი, რაც საჭიროა 4 წლის ხის გასაზრდელად 2 წლის ნერგიდან, როდესაც ხე ნაყოფის მოსხმას იწყებს). სრულად მსხმოიარე ხეების კომპენსაცია განხორციელდება ნერგის ღირებულებით, პლუს სრულად მსხმოიარე ხის შემოსავალი იმ წლებისათვის, რაც საჭიროა მსხმოიარე ხის გასაზრდელად 1 წლის ნერგიდან. ხეების ღირებულებების გამოთვლები მოცემულია ქვემოთ ცხრილში 9.5.

ცხრილი 8.6: მსხმოიარე ხეხილის კომპენსაცია

დასახელება	ასაკობრივი ჯგუფები	საშუალო პროდუქტიულობა კგ.	მსხმოიარობის დაწყების ასაკი	ასანაზღაურებელი წლების რაოდენობა	ნერგის ღირებულება	1 კგ. ნაყოფის საბითუმო ღირებულება	1 წელიწადში მოსავლები მთლიანი შემოსავალი (ლარი)	მიწის დამფუძვლების და ნერგის მოვლის ღირებულება ერთ წელიწადში (ლარი)	ერთეულის ხის ფასი (ლარი)	ხეების რაოდენობა	ჯამური ფასი
ლექვი	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15	1	15
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	10	70	16	1120
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	20	140	10	1400
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	20	140		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	10	70		
სურმა/კარალიოკო	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15	8	120
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	10	70	4	280
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	20	140	6	840
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	20	140	2	280
	21+	10	3	7	5	2.0	20	10	70		
წაბლი	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15		
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
ვაშლი	1-5	2	3	5	5	2.0	4	3	5	6	30
	6-10	10	3	10	5	2.0	20	10	100	9	900

	11-15	50	3	10	5	2.0	100	80	200	18	3600
	16-20	50	3	10	5	2.0	100	80	200		
	21+	35	3	8	5	2.0	70	60	80		
კომუნი	1-5	2	3	5	5	2.0	4	3	5	3	15
	6-10	7	3	10	5	2.0	14	10	50	4	200
	11-15	50	3	10	5	2.0	100	80	200		
	16-20	50	3	10	5	2.0	100	80	200		
	21+	35	3	8	5	2.0	70	60	80		
მსხალი	1-5	2	6	5	5	2.0	4	3	5	4	20
	6-10	10	6	10	5	2.0	20	11	90	4	360
	11-15	60	6	15	5	2.0	120	100	300	7	2100
	16-20	60	6	15	5	2.0	120	100	300	1	300
	21+	60	6	13	5	2.0	120	100	260	6	1560
ქლიავი/ ტყემალი/ უნაბი/ ალუჩა	1-5	3	5	5	4	1.5	5	1	18	7	126
	6-10	10	5	10	4	1.5	15	8	70	71	4970
	11-15	30	5	10	4	1.5	45	32	130	17	2210
	16-20	25	5	10	4	1.5	38	26	18		
	21+	7	5	10	4	1.5	11	5	55		
ბალი/ალუბალი	1-5	2	5	5	4	1.5	3	1	15	10	150
	6-10	10	5	10	4	1.5	15	8	58	41	2378
	11-15	30	5	10	4	1.5	45	32	130 155	3	465
	16-20	25	5	10	4	1.5	38	26	155	25	3875
	21+	7	5	10	4	1.5	11	5	55		
კაკალი	1-5	2	10	5	5	5.0	10	3	35	29	1015
	6-10	4	10	10	5	5.0	20	10	100	25	2500
	11-15	20	10	15	5	5.0	100	80	300	9	2700
	16-20	30	10	20	5	5.0	150	130	400		
	21+	30	10	20	5	5.0	150	130	400	2	800
ზღმარტლი	1-5	2	5	5	4	1.5	3	1	10	1	10
	6-10	15	3	5	1	1.5	23	11	58		
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	20	125		
	16-20	30	3	5	1	1.5	45	20	125		
	21+	25	3	5	1	1.5	38	20	88		
თხილი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10	112	1000
	6-10	7	3	8	2	1.5	11	4	52	188	9776
	11-15	15	3	8	2	1.5	23	5	140	140	19600
	16-20	12	3	8	2	1.5	18	5	104		
	21+	10	3	8	2	1.5	15	5	80		
ყურბენი (სახეიფენე)	1-5	10	3	3	1	1.0	10	5	15	13	195
	6-10	15	3	5	1	1.0	15	10	25	18	450
	11-15	30	3	5	1	1.0	30	15	75	20	1500
	16-20	30	3	5	1	1.0	30	15	75		
	21+	25	3	5	1	1.0	25	15	50		
ყურბენი (საგენაზ ე)	1-5	5	3	3	1	1.0	5	1	12		
	6-10	12	3	3	1	1.0	12	7	15		
	11-15	12	3	3	1	1.0	12	7	10	307	3070

	16-20	12	3	3	1	1.0	12	7	15		
	21+	12	3	3	1	1.0	12	7	15		
თუთა	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10	7	70
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110	16	1760
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110	1	110
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ატამი	1-5	10	3	3	1	1.5	15	7	5	3	15
	6-10	30	3	5	1	1.5	45	13	140	11	1540
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	13	160		
	16-20	10	3	5	1	1.5	15	10	25		
	21+	5	3	5	1	1.5	8	5	13		
რწყავი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10		
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ლაფნა	1-5	4	3	5	2	1.2	5	2	10	6	60
	6-10	15	3	5	2	1.2	18	8	50		
	11-15	15	3	5	2	1.2	18	8	110	32	3520
	16-20	15	3	5	2	1.2	18	8	50		
	21+	15	3	5	2	1.2	18	8	50		
ლიმონი მანდარინი	1-5	10	3	3	1	1.5	15	10	15		
	6-10	30	3	5	1	1.5	45	13	110	1	110
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	13	160		
	16-20	10	3	5	1	1.5	15	10	300		
	21+	5	3	5	1	1.5	8	5	13		
კოწახური	1-5	4	3	5	2	1.5	6	5	5		
	6-10	15	3	5	2	1.5	23	10	63		
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	10	110	11	1210
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ჭერამი/გარგარი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10		
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110		
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ბროწეული	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10	12	120
	6-10	15	3	5	2	1.5	23	8	73	16	1168
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110	7	770
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88		
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58		
ფეხთა	1-5	10	3	3	1	1.5	15	7	24		
	6-10	15	3	5	1	1.5	23	11	58		
	11-15	30	3	5	1	1.5	45	20	125		

	16-20	30	3	5	1	1.5	45	20	125		
	21+	25	3	5	1	1.5	38	20	88		
მუშადა	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15	2	30
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	12	56	3	168
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	25	105	1	105
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
კივი	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15		
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	25	105		
	21+	10	3	7	5	2.0	20	12	56		
	ჯამი									1275	80686

114. ხეხილის 1 275 ხის კომპენსაციის საერთო ღირებულება შეადგენს **80 686 ლარს**.

8.2.7 მიწის რეგისტრაციის გადასახადი

დასაკანონებელი მიწის პირველადი რეგისტრაცია უფასოა და არ საჭიროებს დამატებით ხარჯებს. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების პირველადი რეგისტრაციის და ნაკვეთების გამიჯვნის შემდეგ ხდება საგზაო დეპარტამენტის მიერ შესასყიდი და მესაკუთრის მფობელობაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია. თითო ნაკვეთის რეგისტრაცია ჯდება 51 ლარი. ეს თანხა გადახდილ იქნება საავტომობილო გზების დეპარტამენტის მიერ და არ ეძლევა ხელზე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს. სულ 114 მიწის ნაკვეთის მეორადი რეგისტრაციისათვის გადასახდელი თანხა შეადგენს 5814 ლარს.

8.3 განსახლების სამოქმედო გეგმის (RAP) ადმინისტრირების ღირებულება

117. მშენებლობის ზედამხედველი კონტრაქტორი განახორციელებს გარეშე მონიტორინგს, თუმცა განსახლების ორგანომ (გდრგის) უნდა დაიქირავოს ერთი დამოუკიდებელი მონიტორინგის განმახორციელებელი სააგენტო გსგ განხორციელების გარე მონიტორინგისათვის 2 თვის მანძილზე (თუ მშენებლობის ზედამხედველობის კონსულტანტი არ იქნა შერჩეული გსგ განსახლებისა და განხორციელების დროს). წვრილმანი ხარჯები გათვალისწინებულია დამინისტრაციული ხარჯების ნაწილში, ვინაიდან ისინი შეიძლება საჭირო გახდეს გსგ განხორციელების დროს. გსგ განხორციელების მართვის ხარჯები დეტალურადაა წარმოდგენილი ცხრილში 8.6.

ცხრილი 8.8. განსახლების მართვის ხარჯები

№	სახელი	ერთეული	ერთეულის ღირებულება (ლარი)	რაოდენობა	ფასი (ლარი)
1	გმო ხარჯები	თვეები	2	5000	10,000
2	წვრილმანი ადმინისტრაციული ხარჯები	თვეები	8	2000	16,000
	სულ				26,000

8.4 LAR სრული ღირებულება და ფინანსების ნაკადი

118. RAP-ის განხორციელების LAR სრული ღირებულება არის 3 085 610 ლარი). ცხრილში 8.9 მოცემულია LAR სრული ღირებულების ჯამური ხარჯთაღრიცხვა. LAR-თან დაკავშირებული სახსრები დახარჯული იქნება სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ერთი წლით ადრე. თუ RAP-ის განხორციელება გაგრძელდება ორ ფისკალურ წელიწადს, სახსრებიც გადანაწილდება შესაბამისად.

ცხრილი 8.9: LAR-თან დაკავშირებული ხარჯების ჯამური ცხრილი

№	ერთეული	ღირებულება ლარში	ღირებულება აშშ დოლარში
A	კომპენსაცია		
1	მიწის კომპენსაცია	1326239	
2	შენობა-ნაგებობების კომპენსაცია	1343392	
3	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულის ბიზნესების კომპენსაცია	19 200	
4	ერთწლიანი კულტურების მოსავლის კომპენსაცია	3769	
5	1 275 მსხმოიარე და ნახევრად მსხმოიარე ხეხილის კომპენსაცია	80686	
6	114 მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ხარჯები	5 814	
	ქვეჯამი	2779100	
B	განსახლების გეგმის განხორციელების მხარდაჭერის ღირებულება		
2	გარე მონიტორინგის სოციალური უსაფრთხოების კონსულტანტის ღირებულება	10,000	
3	სხვადასხვა ადმინისტრაციული ხარჯები	16,000	
	ქვეჯამი B	26,000	
	სულ ხარჯები (A+B)	2 805 100	
	10% გაუთვალისწინებელი ხარჯები	280 510	
	ჯამი სულ	3 085 610	

1 აშშ დოლარი = 1,754 ლარი

8.5 ხარჯებისა და LAR-ის განსახლებული ბიუჯეტის დასაბუთება

119. მიწის შეძენისა და განსახლების კვლევებმა მოიცვა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწისა და აქტივების შეფასება. კვლევის დროს გამოყენებული იქნა შესაბამისი ტრანზაქციების და ოფიციალური შეთავაზებების მონაცემები მიწის ფასის გამოყვანისა და საბაზრო ფასები სამშენებლომასალებზე, მუშახელზე და ტრანსპორტზე შენობა-ნაგებობის ფასის განსაზღვრისას. სოციალურად დაუცველი ოჯახებისათვის დახმარების დასადგენად გათვალისწინებული იქნა საარსებო მინიმუმის ოდენობა.

120. ჩატარდა დეტალური აზომვითი კვლევა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული შენობების და კონსტრუქციების შესაფასებლად და შესაბამისად განხორციელდა დეტალური საბაზრო კვლევა ნაგებობის ღირებულების შესაფასებლად ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობის თითოეული ტიპისათვის.

121. რაც შეეხება სს კულტურების კომპენსაციას, გამოყენებული იქნა რეალური საბაზრო ღირებულება მოსავლის შესაფასებლად.

122. აქედან გამომდინარე, განსახლების ღირებულება ეფუძნება არსებულ საბაზრო ღირებულებას და უზრუნველყოფს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის, შენობა-ნაგებობების, მოსავლისა და ხეების განსახლების სრულ ანაზღაურებას. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული საშუალებების გასახლების ღირებულების დასადგენად გამოყენებული მეთოდოლოგია დეტალურად არის აღწერილია დანართში 1.

8.6. დაფინანსების წყარო

123. განსახლების სამოქმედო გეგმით (RAP) გათვალისწინებული ყველა სახსრები, რაც საჭიროა კომპენსაციისა და დახმარებებისათვის, გამოყოფილი იქნება საქართველოს მთავრობის საჯარო ფონდიდან. საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი უზრუნველყოფს გამოყოფილი სახსრების განაწილებას მიწის შეძენასა და განსახლებაზე. საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი ფინანსთა სამინისტროდან მიიღებს დამტკიცებულ ბიუჯეტს და წინასწარ გამოყოფს სახსრებს განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებისათვის.

IX. მონიტორინგი და ანგარიშგება

9.1 შიდა მონიტორინგი

127. შიდა მონიტორინგი რეგულარულად ჩატარდება განსახლების განყოფილების მიერ RAP-ის განხორციელების პროცესში. შედეგები ყოველთვიურად ეცნობება LAR კომისიასა და მსოფლიო ბანკს. შიდა მონიტორინგის ინდიკატორები არის პროცესის, მყისიერი შედეგებისა და ზემოქმედებების მაჩვენებლები. ხსენებული ინფორმაცია მოპოვებულ იქნება უშუალოდ განსახლების განყოფილების წარმომადგენლებისაგან, რომლებიც რაიონულ LAR გუნდების ფარგლებში და სამუშაო ჯგუფში მონაწილეობენ, და მიეწოდება LAR კომისიას მიმდინარეობისა და შედეგების შესაფასებლად და საჭიროების შემთხვევაში სამუშაო პროგრამის დასარეგულირებლად. მოხდება ყოველთვიური ანგარიშები კვარტალურად შეჯამდება ზედამხედველობის სტანდარტული ანგარიშების სახით და წარედგინება მსოფლიო ბანკს.

128. შიდა მონიტორინგის ანგარიშში შედის: (i) განხორციელებული სამუშაოები მოცემული თარიღის მდგომარეობით; (ii) მიზნები, რომელთა განხორციელებაც მოხერხდა ან ვერ მოხერხდა მოცემულ პერიოდში; (iii) წამოჭრილი პრობლემები და (iv) პრობლემების გადაჭრის ზომების შემოთავაზებული ვარიანტები. შიდა მონიტორინგის ანგარიშის საწყისი ვარიანტი მომზადდება განსახლების განყოფილების სპეციალისტების მიერ. მშენებლობის ზედამხედველი კონსულტანტის განსახლების საერთაშორისო და ადგილობრივი სპეციალისტები დახმარებას გაუწევენ LAR კომისიას პორექტის მიმდინარე ანგარიშის ფარგლებში (PPR) განსახლების საერთო მდგომარეობის შემუშავებაში. კერძოდ, საერთაშორისო სპეციალისტის ხელმძღვანელობით განსახლების ადგილობრივი სპეციალისტები აწარმოებენ LAR გუნდების ქმედებების მონიტორინგს და ყოველთვიურად ანგარიშს ჩააბარებენ LAR კომისიას.

9.2 გარე მონიტორინგი

129. ამოცანების მიხედვით, გარე მონიტორინგს განახორციელებს გარე მონიტორინგის სააგენტო, რომელიც შეირჩევა არასამთავრობო ორგანიზაციებიდან, სასწავლო/კვლევითი ინსტიტუტებიდან ან დამოუკიდებელი კონსულტანტებიდან ან მას შეარჩევს ზედამხედველობის კონსულტანტი. სააგენტოს ამოცანა იქნება RAP-ის განხორციელების გარე მონიტორინგი და მოთხოვნათა შესრულების ანგარიშის მომზადება, რომელიც იქნება სააგენტომილო გზების დეპარტამენტის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დაწყებაზე თანხმობის (No Objection) საფუძველი. ზედამხედველი კონსულტანტის ამოცანები შემოიფარგლება გაუთვალისწინებელი ზემოქმედებების კომპენსაციის გარე მონიტორინგით. ამგვარი გაუთვალისწინებელი გარემოებები შეიძლება აღმოჩნდეს მშენებლობის დროს ან კომპენსაციის შემდგომ პერიოდში, RAP-ის განხორციელებიდან 1 წლის გასვლის შემდეგ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების რეაბილიტაციის ხარისხის შეფასების დროს.

გარე მონიტორინგის სააგენტოს ამოცანები

130. მიწის შესყიდვა-განსახლებასთან დაკავშირებული თოთეული ქვე-პროექტისათვის სააგენტო განხორციელებს RAP-ის შესრულების მონიტორინგს და ჩაერთვება შემდეგ საქმიანობაში: (i) RAP-ის განხილვა და საინფორმაციო ბუკლეტის გავრცელება; (ii) პროექტის განმხორციელებელი ერთეულის მიერ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების კომპენსაციის განხილვა, განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს RAP-ის შესაბამის დებულებას, რომლის მიხედვითაც ხორციელდება ღონისძიება; (iii) კომპენსაციის ფინანსური აღრიცხვის შემოწმება; (iv) გადამოწმება, მიმდინარეობს თუ არა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისათვის კომპენსაციის მიცემა RAP-ით და ამ პირებთან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით; (v) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების კმაყოფილების შეფასება საინფორმაციო კამპანიისა და მათთვის შემოთავაზებული საკომპენსაციო/სარეაბილიტაციო პაკეტის მიხედვით; (vi) ლეგალიზაციის პროცესის მიმოხილვა და მისი ეფექტურობის შეფასება; (vii) საჩივრების განხილვის ზედამხედველობა; გეგმის განხორციელების შემდეგ მომზადდება მოთხოვნათა შესრულების ანგარიში, რომელშიც განხილული იქნება შემდეგი:

- (i) შეფასება, თუ რამდენად შეესაბამებოდა კომპენსაციის განხორციელება RAP-ის დებულებებს;
- (ii) დადგენას, მიიღო თუ არა ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა ყველა პირმა კომპენსაცია RAP-ით გათვალისწინებული ოდენობით;
- (iii) კვლევისა და აქტივების შეფასების სისწორის შეფასება;
- (iv) ლეგალიზაციის პროცესის ეფექტურობისა და მოცულობის შეფასება;
- (v) საჩივრებისა და მათი გადაწყვეტის მიმოხილვა;
- (vi) რეაბილიტაციის პროგრამების შეფასება ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული და სოციალურად დაუცველი ოჯახებისათვის;
- (vii) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების კმაყოფილების შეფასება;
- (viii) მიღებული გამოცდილება, რომელიც გამოყენებული იქნება შემდეგ პროექტებში;
- (ix) RAP-ის განხორციელების ზოგადი შეფასება და რეკომენდაციები სამშენებლო სამუშაოების დაწყებაზე თანხმობის (No Objection) წერილის გაცემის შესახებ.

131. სააგენტო განხორციელებს საკუთარ საქმიანობას პროექტის აღმასრულებელ ერთეულთან მჭიდრო თანამშრომლობით და ჩაერთვება კაბინეტულ და სავლელე კვლევებში, ასევე დაიქირავებს საჭირო რაოდენობის პერსონალს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების კმაყოფილების დადგენისა და კომპენსაციის ფინანსური შესაფასებლად. კონსულტანტის კომპეტენციაში არსებული მონიტორინგის ღონისძიებები დაიწყება დაუყოვნებლივ მთავრობის მიერ RAP-ის დამტკიცებისთანავე და გაგრძელდება RAP-ის განხორციელების დასრულებამდე.

შეფასების მეთოდთა

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVSC) მიხედვით, ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა ხდება 3 მეთოდით:

1. დანახარჯების (ჩანაცვლების);
2. შემოსავლების;
3. შესაღარი გაციდების.

დანახარჯების (ჩანაცვლების) მეთოდი გულისხმობს ანალოგიური ქონების აშენების/დამზადების პირდაპირ და ირიბ ხარჯებს, ანუ რა დაჯდებოდა დღეს ასეთივე ფიზიკური მახასიათებლების მქონე ქონების აშენება/დამზადება, რასაც გამოაკლდება შესაფასებელი ქონების ფიზიკური ცვეთის სიდიდე. პირდაპირი ხარჯები გულისხმობს:

- (i) მუშახელის ანაზღაურების ხარჯები;
- (ii) მასალების შესყიდვაზე გაწეული ხარჯები;
- (iii) მოსამზადებელი ხარჯები;
- (iv) მოწყობილობის იჯარის ან ყიდვის ხარჯები;
- (v) მშენებლის მოგება და ზედნადები ხარჯები;
- (vi) მშენებლობის/რემონტის უსაფრთხოების ზომების დასაცავად განკუთვნილი ხარჯები;
- (vii) დროებითი ნაგებობების მოწყობის ხარჯები;
- (viii) დროებითი გაყვანილობის (ელექტრო, წყალმომარაგება, გაზმომარაგება და სხვა);
- (ix) სასაწყობო ხარჯები;
- (x) სატრანსპორტო ხარჯები;
- (xi) სხვა ხარჯები.

ირიბი დანახარჯები გულისხმობს:

- პროფესიონალური მომსახურების ხარჯები:
 1. არქიტექტორის/დიზაინერის მომსახურების ხარჯები;
 2. ინჟინრის მომსახურების ხარჯები;
 3. იურიდიული მომსახურების ხარჯები;
 4. შემფასებლის მომსახურების ხარჯები;
 5. სხვა ხარჯები.
- ხარჯები ნებართვებზე;
- სადაზღვევო ხარჯები;
- ფინანსირების %-ები;
- მშენებლის მიერ კონტრაქტის შესრულების გარანტიები;
- სხვა ხარჯები.

დანახარჯების (ჩანაცვლების) მეთოდი თავის მხრივ მოიცავს 3 მეთოდს:

1. კვადრატული (კუბური) მეტრების მეთოდი;
2. ელემენტობრივი (სახარჯთაღრიცხვო) მეთოდი;
3. რესურსული მეთოდი.

შენობა-ნაგებობების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისათვის ჩვენს შემთხვევაში გამოვიყენეთ დანახარჯების (ჩანაცვლების) მეთოდი. (იხ. დანართები).

ყოველი ნაკვეთისათვის (სადაც საჭიროება მოითხოვდა) ცალ-ცალკე შევადგინეთ შენობა-ნაგებობების მშენებლობის (მოწყობის) ხარჯთაღრიცხვა, რომელშიც მითითებულია ის სამშენებლო მასალები და იმ რაოდენობით, რომლებითაც აშენებულია კონკრეტული შენობა-ნაგებობი. რაც შეეხება სამშენებლო მასალების ფასებს, ისინი აღებულია მშენებლობის შემფასებელთა კავშირის მიერ გამოცემული "სამშენებლო რესურსების ფასები"-ის მიხედვით 2014 წლის II კვარტლის დონეზე. აღნიშნულ გამოცემაში მითითებული ფასების სისწორის გადამოწმების მიზნით ჩავატარეთ სამშენებლო მასალების ბაზრის კვლევა, რომლის დროსაც გადავამოწმეთ ძირითადი სამშენებლო მასალების (აგური, ბლოკი, ცემენტი, ქვიშა, შიფერი და სხვა), ფასების შესაბამისობა მიმდინარე პერიოდისათვის არსებულ ფასებთან. შემოწმებამ გვიჩვენა, რომ "სამშენებლო რესურსების ფასებში" მითითებული ფასები შეესაბამება ბაზარზე

არსებულ ფასებს, რის შემდეგაც, მიზანშეწონილად ჩავთვალეთ აღნიშნული გამოცემის გამოყენება ხარჯთაღრიცხვების შედგენისას.

შედგენილ ხარჯთაღრიცხვებში მოცემულია ცალკეულ ნაკვეთზე განთავსებული ყველა შენობა-ნაგებობის მშენებლობის (მოწობის) ხარჯები მთლიანად.

გაყიდვების შედარების მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომლებიც გაყიდული ან შეთავაზებული იქნა გასაყიდად. აღნიშნული მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება, ანალიზი და კლასიფიკაცია, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები;
- დაადგინა შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობით განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- განისაზღვრა შერჩეული შედარების ელემენტების განსხვავებების ხასიათი და ხარისხი, რომლებიც გააჩნია შესადარებელ და შესაფასებელ უძრავი ქონების ობიექტებს ერთმანეთთან;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგის დადგენილი შედარების ელემენტების ფასები;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგების ფასები დადგენილი შედარების ელემენტების მიხედვით შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგების დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შესწორებების შეტანა ხდება შედარების ელემენტების მიხედვით, შემდეგი თანმიმდევრობით:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა;
- ფინანსური პირობები;
- გაყიდვის პირობები;
- გაყიდვასთან დაკავშირებული შემდგომი დანახარჯები;
- ბაზარზე გაყიდვების დინამიკა (გაყიდვის თარიღი);
- ადგილმდებარეობა;
- ფიზიკური მახასიათებლები;
- ეკონომიკური მახასიათებლები;
- გამოყენება;
- მოძრავი ქონების არსებობა.

ჩვენს შემთხვევაში გაყიდვების შედარების მეთოდი გამოვიყენეთ მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისათვის.

შემოსავლების მეთოდი ასახავს შემოსავლების მქონე უძრავი ქონებიდან შემოსავლების მიღების მოტივაციას იმის გათვალისწინებით, რომ არსებობს უშუალო კავშირი ინვესტიციის ოდენობასა და ობიექტის კომერციული გამოყენებიდან მიღებულ შემოსავალს შორის. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება გამოისახება როგორც ობიექტიდან მისაღები შემოსავლების უფლებების ღირებულება და აისახება ამ ქონების ექსპლუატაციით მომავალში მისაღები შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების სახით. თავის მხრივ შემოსავლების მეთოდი მოიცავს ორ მეთოდს:

1. პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ობიექტის ექსპლუატაციის შედეგად მიღებული შემოსავლების ანალიზს, ანუ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ქონების ექსპლუატაციით მიღებული სუფთა საოპერაციო შემოსავლის გაყოფით კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე და მოიცავს შემდეგ ეტაპებს:
 - ა. I ეტაპი – დგინდება I წლის განმავლობაში პოტენციური მთლიანი შემოსავალი;
 - ბ. II ეტაპი – დგინდება მთლიანი ეფექტური შემოსავალი;
 - ც. III ეტაპი – დგინდება მოსალოდნელი ხარჯები და რეზერვები;
 - დ. IV ეტაპი – დგინდება სუფთა საოპერაციო შემოსავალი;
 - ე. V ეტაპი – დგინდება კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი;
 - ფ. VI ეტაპი – დგინდება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება.

2. დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ობიექტის ექსპლუატაციის შედეგად მიღებული შემოსავლების ანალიზს, ანუ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ქონების ექსპლუატაციით მიღებული სუფთა საოპერაციო შემოსავლის დისკონტირებით მიმდინარე ღირებულებაში, რომელსაც დაემატება პერიოდის ბოლოს ქონების რევერსიით (გაყიდვით) მიღებული შემოსავალი.
- ა. I ეტაპი – დგინდება უძრავი ქონების ტიპური ფლობის პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც ინვესტორი ფლობს უძრავ ქონებას;
 - ბ. II ეტაპი – დგინდება ფლობის თითოეული ეტაპისათვის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი;
 - გ. III ეტაპი – დგინდება უძრავი ქონების ღირებულებას ფლობის პერიოდის ბოლოს (რევერსიის ღირებულებას);
 - დ. IV ეტაპი – დგინდება დისკონტირების განაკვეთი უძრავი ქონების ობიექტისათვის არსებულ ბაზარზე;
 - ე. V ეტაპი – გარდაიქმნება თითოეული პერიოდის ფულადი ნაკადი და რევერსიის ღირებულება მიმდინარე ღირებულებაში მათი დისკონტირების გზით;
 - ფ. VI ეტაპი – დგინდება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება.

შემოსავლების მეთოდის ორივე ვარიანტი უარვეყავით, რადგანაც შეუძლებელი გახდა მოგვეპოვებინა დადასტურებული ინფორმაცია შესაფასებელი ქონების ექსპლუატაციით მიღებული შემოსავლების შესახებ.

მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების გამოთვლა გაყიდვების შედარების მეთოდით.

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთები მდებარეობს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის და თვითმმართველი ქალაქი ქუთაისის ტერიტორიებზე. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთები განთავსებულია გეგუთი-ქუთაისის დამაკავშირებელი საავტომობილო გზის გასწვრივ მიწის ნაკვეთების ფასები თითქმის ერთნაირია, გარდა ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიაზე განტავსებული ნაკვეთებისა.

შეფასებისთვის აუცილებელი გასაანალიზებელი გარემოცვა (ბაზრის სეგმენტი) იდენტიფიცირებულ იქნა ზემოთაღნიშნული მუნიციპალიტეტის და ქალაქ ქუთაისში ნიკვას ქუჩის საზღვრებში

შეფასების პროცესში, შესაფასებელი მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით, ჩვენს მიერ მოპოვებული იქნა ანალოგების შესახებ მონაცემები, რომლებიც ეყრდნობა ბაზარზე არსებულ გარიგებებს და შეთავაზებებს, ინფორმაციები მიღებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სამაკლერო ფირმებიდან და მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებიდან (ინფორმაციის წყარო ყველგან მითითებულია), ინფორმაცია ანალოგების შესახებ და მიწის საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება მოცემულია ცხრილში №1.

ცხრილი №1 მონაცემები შესადარისი ანალოგების შესახებ.

№	აღწერილობა	მისამართი	ბარის/შეთავაზების ერთეულის ფასი \$	ინფორმაციის წყარო	1 კვ. მ-ის ფასი	გაქიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები	შესწორება	შესწორებული ფასი 1 კვ. მ.	ბაზარზე გარეგნული დინამიკა (თარიღი)	შესწორება	შესწორებული ფასი 1 კვ. მ.	აღნიშნული მონაცემები	შესწორება	შესწორებული ფასი 1 კვ. მ.	ფიზიკური მახასიათებლები	შესწორება	შესწორებული ფასი 1 კვ. მ. Pi	Ri	RiM	Vi	Vva 1 კვ.მ-ის/ერთეულის საბაზრო ფასი ლარი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები ქუთაისი ნიკეას ქუჩა																					
1	650 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	ქუთაისი ნიკეას ქ. ს/კ 03.05.22.249 №13ბ	58.5 ლარი (გარიგება)	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 13.10.2013	58.5	გარიგება	0%	58.5	13.10.13	10	68.5	უარესი	10	79	ანალოგიური	არა	79	1.5		14.7	100
2	124 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	ქუთაისი ს/კ 03.05.02.668 ნიკეას ქ. II შესახვევი №58ა	93.8 ლარი (გარიგება)	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 03.09.13	93.8	გარიგება	0%	94	03.09.13	10	103.8	ანალოგიური	არა	104	ანალოგიური	არა	104	2.0		26.0	
3	2400 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	ქუთაისი ნიკეას ქ. №12 შესახვევი ტელ 599772520	49 ლარი (შეთავაზება)	http://gancxadeb.ebi.ge/ka/--GEO338319	49	შეთავაზება	-10%	44.10	მიმდინარე	არა	44	უარესი	30	74	ანალოგიური	არა	74	1.0		9.3	
4	2660 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	ქუთაისი ნიკეას ქ. დაცვის სსეტი სუკან ტელ 599572334	85 ლარი (შეთავაზება)	http://gancxadeb.ebi.ge/ka/%EEGEO354442?mc=	85	შეთავაზება	-10%	76.50	მიმდინარე	არა	77	უარესი	10	87	ანალოგიური	არა	87	1.0	8.0	10.8	
5	500 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	ქუთაისი ნიკეას ქ. გზის პირზე ტელ 571818585	195.6 ლარი (შეთავაზება)	http://gancxadeb.ebi.ge/ka/GEO443053?mc=	195.6	შეთავაზება	-10%	176.04	მიმდინარე	არა	176	შეკეთების	-40	136	ანალოგიური	არა	136	1.0		17.0	
6	380 კვ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	ქუთაისი ნიკეას ქ. №21 ს/კ 03.05.22.264	147.5 ლარი (გარიგება)	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 08.10.13	147.5	გარიგება	0%	148	08.10.13	10	157.5	შეკეთების	-40	118	ანალოგიური	არა	118	1.5		22.0	

სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები გეგმით-ქუთაისის გზის გასწვრივ																				
1	1500 კვ- სასოფლო- სამეურნეო მიწის ნაკვეთი სახნაგსათესი	სოფ. გეგმითი ქუთაისის გზის პირზე ტკლ 599289492	17.4 ლარი (შეთავაზ ება)	http://gancxadeb ebi.ge/ka/8- GEO364172	17.4	შეთავაზ ება	-10%	15.66	მიმდინ არე	არა	15.66	ანალო გიური	არა	15.7	ანალოგ იური	არა	15.7	2.0	5.2	
2	354 კვ- არასასოფლო- სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	გეგმითი ს/კ 29.14.35.235	17 ლარი (გარიგებ ა)	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 05.03.14	17	გარიგებ ა	0%	17.00	მიმდინ არე	არა	17.00	ანალო გიური	არა	17.0	ანალოგ იური	არა	17.0	2.0	5.7	
3	3480 კვ- სასოფლო- სამეურნეო მიწის ნაკვეთი სახნაგსათესი	გეგმითი ს/კ 29.14.32.321	6.1 ლარი (გარიგებ ა)	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 02.06.14	6.1	გარიგებ ა	0%	6.10	მიმდინ არე	არა	6.10	უარესი	6	12.10	უარესი	5	17.10	1.0	2.9	
4	3925 კვ- არასასოფლო- სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	გეგმითი ს/კ 29.12.38.404	9.06 ლარი (გარიგებ ა)	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 15.07.15	9.06	გარიგებ ა	0%	9.06	მიმდინ არე	არა	9.06	უარესი	4	13.06	ანალოგ იური	არა	13.1	1.0	2.2	
																			6.0	16

- შენიშვნა: 1. შერჩევისას გათვალისწინებულ იქნა, რომ შერჩეული ანალოგები მსგავსია შესაფასებელი ობიექტებისა ფიზიკური მახასიათებლებით;
12. ინფორმაცია ანალოგების შესახებ მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ინტერნეტის, პრესის და სამაკლერო ფორმების მონაცემებზე დაყრდნობით, რადგანაც დღეისათვის საქართველოში არ მუშაობს უძრავი ქონების ბირჟა და ყიდვა-გაყიდვა ხდება სპონტანურად ურთიერთმოორიგების საფუძველზე;

შესწორებების (კორექტირების) გაშიფვრა:

- ანალოგ ში, რომელიც წარმოადგენს ბაზარზე გასაყიდად შეთავაზებულ ობიექტებს გაყიდვასთან დაკავშირებულ შემდგომი დანახარჯების შედარების ელემენტში შეტანილია 10%-იანი შესწორება, რომლის შინაარსი მდგომარეობს შემდეგში, რომ ბაზარზე როგორც წესი შეთავაზების ფასში შედის 10%-იანი ფასნამატი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო დასაკლებ სიდიდეს და მაკლერის ინტერესს.
- მეორე შესწორება შეტანილია ნაკვეთის ადგილმდებარეობის (დაშორება კომუნიკაციებიდან, დასახლებული პუნქტებიდან და სხვა) გამო
- მესამე შესწორება შეტანილია ფიზიკურ მახასიათებლებში (დანიშნულება, გამოყენება, პარამეტრები, სტრუქტურა და სხვა)
- კორექტირების სიდიდეების დადგენა მოვახდინეთ საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული მოთხოვნა-მიწოდების პირობების და ფასების ანალიზის შედეგებზე დაყრდნობით.

საბაზრო ღირებულების დადგენა.

შესადარის მონაცემთა დაკორექტირებული ფასების შედეგების შეთანხმება მოხდა საშუალო შეწონილი სიდიდის გაანგარიშების გზით. დაკორექტირებული ფასების შედეგების შეთანხმების დროს უფრო მეტი ხვედრითი წილი მიენიჭება იმ ანალოგებს რომლებიც ყველაზე უფრო მეტად შესადარისია შესაფასებელ ობიექტთან და რომელშიც შეტანილ იქნა ყველაზე ნაკლები შესწორება.

შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება საშუალო შეწონილი სიდიდის გამოყენებით, გამოვითვალეთ შემდეგი ფორმულით:

$$V_{wa} = \sum_{i=1}^n \left(P_i \times \frac{R_i}{\sum_{i=1}^n R} \right)$$

V_{wa}- არის საშუალო შეწონილი სიდიდე

P_i - არის შესადარებელი თითოეული ანალოგის დაკორექტირებული გაყიდვის (შეთავაზების) ფასი.

∑ R - არის შესადარებელი ანალოგების დაკორექტირებული ფასის რეიტინგული წონების ჯამი.

R_i - არის თითოეული შესადარებელი ობიექტის დაკორექტირებული ფასის რეიტინგული წონა. (იხილეთ ცხრილი №1)

შენიშვნა: 1. შედარების მეთოდით მიწის ნაკვეთის ღირებულების გაანგარიშება მოხდა ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული არასასოფლოსამეურნეო ნაკვეთისათვის და გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ განთავსებული სასოფლოსამეურნეო მიწის ნაკვეთებისათვის, რადგანაც მოპოვებული ანალოგები მსგავსია სწორედ ასეთი ნაკვეთებისათვის, რაც შეეხება სხვა დანიშნულების ნაკვეთებს, მათი ღირებულების დადგენა მოხდა

ბაზარზე დღეს არსებული მოთხოვნა-მიწოდების პირობების და ღირებულებაზე მოქმედი ფაქტორების (დანიშნულება, გამოყენება, დაშორება დასახლებული პუნქტებიდან, დაშორება საავტომობილო გზებიდან, კომუნიკაციებიდან და სხვა) გათვალისწინებით, რისთვისაც შესწავლილი იქნა საქართველოში არსებული უძრავი ქონების ბაზრის მონაცემები, რომლებიც ეყრდნობა ბაზარზე არსებულ შეთავაზებებს. აღნიშნული მონაცემების მიხედვით დადგინდა თანაფარდობა გაანგარიშებულ ფასსა და დანარჩენი ნაკვეთების ფასებს შორის.

2. ცხრილში მოყვანილია მხოლოდ იმ დანიშნულების და გამოყენების ნაკვეთების დასახელება, რომლებიც ხდება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ.
3. მატრიცაში დაფიქსირებული ღირებულებები სემდგომში გამოყენებულია მიწის ნაკვეთების საკომპენსაციო ღირებულებების გაანგარიშებისას;

№	მიწის ნაკვეთის გამოყენება	ფასი (ლარი)
1	ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული არასასოფლოსამეურნეო ნაკვეთები	100
2	ქუთაისის ტერიტორიაზე განთავსებული სასოფლოსამეურნეო ნაკვეთები	80
3	გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე არასასოფლოსამეურნეო მიწის ნაკვეთები	20
4	გეგუთი-ქუთაისის საავტომობილო გზის გასწვრივ მდებარე სასოფლოსამეურნეო მიწის ნაკვეთები	16

მრავალწლიანი ნარგავების საკომპენსაციო თანხების გაანგარიშების მეთოდიკა

მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება განისაზღვრება მათი წლოვანების მიხედვით. ხეხილის ხეების ფასი დაანგარიშდება წლიური მოსავლის საბაზრო ფასის და ნარგავის მოვლაზე გაწეული ხარჯების გათვალისწინებით, რამდენიც საჭირო იქნება ახალი მრავალწლიანი ნარგავების გასაზრდელად არსებული ხეების წლოვანებაამდე.

დიდი ხნის ხილის ხეებისა და ვაზის შეფასება ხორციელდებოდა შემდეგი ფორმულით:

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

სადაც: **C** — არის მრავალწლიანი ნარგავის საკომპენსაციო თანხა.

K — არის მრავალწლიანი ნარგავის საშუალო ნაყოფიერება 1 წელიწადში, რომელიც დგინდება სტატისტიკის დეპარტამენტის და სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა დოქტორის, საქართველოსა და რუსეთის ფედერაციის სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის ნამდვილი წევრის, საქართველოს სახელმწიფო პრემიის ლაურეატის, ბატონ გოგოთურ აგლაძის მონოგრაფია ”საქართველოს მეხილეობა”; ტომი III (1973 წ.) და ტომი IV (1978 წ.), მონაცემების შეჯერების გზით.

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

L — მრავალწლიანი ნარგავის მიმდინარე ასაკი არამსხმოიარე ნარგავებისათვის და ასნაზღაურებელი წლების (არსებულ მსხმოიარობამდე მიყვანის) რაოდენობა,

რომელიც დგინდება შემფასებლის მიერ ნარგავების ვიზუალური დათვალიერების, სპეციალისტებისა და მფლობელის გამოკითხვის შედეგად;

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

ამ ფორმულაზე დაყრდნობით, გაანგარიშებული საკომპენსაციო თანხა ასაკისა და სახეობების მიხედვით მოცემულია ცხრილში №2-ი.

ცხრილი №2

დასახელება	ასაკობრივი ჯგუფები	საშუალო პროდუქტიულობა კვ.	მსმთიარობის დაწყების ასაკი	ასანაზღაურებელი წლების რაოდენობა	ნერგის ღირებულება	1 კვ. ნაყოფის საბითუმო ღირებულება	1 წელიწადში მისაღები მოლიანი შემოსავალი (ლარი)	მიწის დამუშავების და ნერგის მოვლის ღირებულება ერთ წელიწადში (ლარი)	ერთეულის ხის ფასი (ლარი)
კომში	1-5	2	3	5	5	2.0	4	3	5
	6-10	10	3	10	5	2.0	20	15	50
	11-15	50	3	10	5	2.0	100	80	200
	16-20	50	3	10	5	2.0	100	80	200
	21+	35	3	8	5	2.0	70	60	80
ჭკრამი/გარეგარი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58
ატამი	1-5	3	3	5	5	1.0	3	2	5
	6-10	30	3	7	5	1.0	30	10	140
	11-15	30	3	7	5	1.0	30	10	140
	16-20	15	3	7	5	1.0	15	10	35
	21+	10	3	7	5	1.0	10	10	0
ლედეო	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	10	70
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	20	140
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	20	140
	21+	10	3	7	5	2.0	20	10	70
ხურმა/კარალოკო	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	10	70
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	20	140
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	20	140
	21+	10	3	7	5	2.0	20	10	70
მუშხალა	1-5	3	3	5	5	2.0	6	3	15
	6-10	10	3	7	5	2.0	20	12	56
	11-15	20	3	7	5	2.0	40	25	105
	16-20	20	3	7	5	2.0	40	25	105

	21+	10	3	7	5	2.0	20	12	56
ვაშლი	1-5	2	3	5	5	2.0	4	3	5
	6-10	10	3	10	5	2.0	20	10	100
	11-15	50	3	10	5	2.0	100	80	200
	16-20	50	3	10	5	2.0	100	80	200
	21+	35	3	8	5	2.0	70	60	80
მხსალი	1-5	2	6	5	5	2.0	4	3	5
	6-10	10	6	10	5	2.0	20	11	90
	11-15	60	6	15	5	2.0	120	100	300
	16-20	60	6	15	5	2.0	120	100	300
	21+	60	6	13	5	2.0	120	100	260
ქლიავი/ტყეშალი/საფუხე	1-5	3	5	5	4	1.5	5	1	18
	6-10	10	5	10	4	1.5	15	8	70
	11-15	30	5	10	4	1.5	45	32	130
	16-20	25	5	10	4	1.5	38	26	115
	21+	7	5	10	4	1.5	11	5	55
ძაკალი	1-5	2	10	5	5	5.0	10	3	35
	6-10	4	10	10	5	5.0	20	10	100
	11-15	20	10	15	5	5.0	100	80	300
	16-20	30	10	20	5	5.0	150	130	400
	21+	30	10	20	5	5.0	150	130	400
თხილი	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10
	6-10	7	3	8	2	1.5	11	4	52
	11-15	15	3	8	2	1.5	23	5	140
	16-20	12	3	8	2	1.5	18	5	104
	21+	10	3	8	2	1.5	15	5	80
ყურბენი (სახეიფე)	1-5	10	3	3	1	1.0	10	5	15
	6-10	15	3	5	1	1.0	15	10	25
	11-15	30	3	5	1	1.0	30	15	75
	16-20	30	3	5	1	1.0	30	15	75
	21+	25	3	5	1	1.0	25	15	50
ყურბენი (საგენახე)	1-5	3	3	3	1	1.0	3	2	3
	6-10	15	3	5	1	1.0	15	13	10
	11-15	15	3	5	1	1.0	15	13	10
	16-20	15	3	5	1	1.0	15	13	10
	21+	10	3	5	1	1.0	10	9	5
თუთა	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58
ბალი/საფუქბალი	1-5	8	3	3	1	1.5	12	7	15
	6-10	15	3	5	1	1.5	23	11	58
	11-15	34	3	5	1	1.5	51	20	155
	16-20	34	3	5	1	1.5	51	20	155
	21+	25	3	5	1	1.5	38	20	88

ბროწეული	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10
	6-10	15	3	5	2	1.5	23	8	73
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58
სხვა	1-5	4	3	5	2	1.5	6	4	10
	6-10	20	3	5	2	1.5	30	8	110
	11-15	20	3	5	2	1.5	30	8	110
	16-20	15	3	5	2	1.5	23	5	88
	21+	11	3	5	2	1.5	17	5	58

შენიშვნა: 1. მოჭრილი ხეები, მათ შორის მსხმოიარობის ასაკს გადაცილებული ხეები და სხვა ხეები, რომლებსაც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება აქვთ, რჩებათ მათ მფლობელებს შეშისთვის ან სხვა დანიშნულებისათვის. განსაკუთრებული დანიშნულების ხეების (ქარდამცავ და გზისპირა ზოლებში, დეკორატიული დანიშნულების და ა.შ.) განაშენიანება-აღდგენა მშენებელი კონტრაქტორის მოვალეობაა და უნდა განხორციელდეს გარემოსდაცვითი მენეჯმენტის გეგმის შესაბამისად.

13. მრავალწლიანი ნარგავების საკომპენსაციო ღირებულებები თითოეული ნაკვეთისათვის ცალცალკე მოცემულია დანართებში (იხილეთ დანართი).

ერთწლიანი კულტურების საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშება

მიგვაჩნია, რომ ერთწლიანი კულტურების საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშებისას მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული ის ფაქტორები, რომლებიც ზეგავლენას ახდენს კულტურის მოყვანის თვითღირებულებაზე, პროდუქტიულობაზე და პროდუქციის გასაყიდ საბაზრო ფასზე. ერთწლიანი კულტურების მოსავლიანობის მონაცემები ავიღეთ სტატისტიკის დეპარტამენტის მონაცემებზე დაყრდნობით, პროდუქტის ღირებულება კი აღებულია მიმდინარე ზაბაზრო ფასების მიხედვით. ქვემოთ მოყვანილია იმ ერთწლიანი კულტურების საკომპენსაციო ღირებულების გაანგარიშება, რომლებიც გვხვდაბა პროექტის ზემოქმედების ზონაში.

ცხრილში №3 მოცემულია სიმინდის საკომპენსაციო ღირებულების გაანგარიშება

რეგიონი	სიმინდის წარმოება						სიმინდის საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა						საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა	საშუალო მოსავლიანობა I კვ.მ.-ზე აბ/1კვ.მ.	I კვ. სიმინდის ფასი (ლარი)	I კვ.მ.-ზე მიღებული სიმინდის საკომპენსაციო თანხა (ლარი)
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006-2011	2006-2011		
იმერეთი	61.8	85.8	97.2	95.4	44.8	67.3	1.4	2	2.1	2.1	1.3	1.8	1.8	0.18	1.2	0.21
სამეგრელო ზემო სვანეთი	77.2	83.9	95	93.3	35.3	66.7	2.3	2.4	2.4	2.2	1.1	2.1	2.1	0.2	1.2	0.25
გურია	23.9	34.3	37.7	29.8	18.8	29.2	3	4.7	4.5	3.6	2.3	3.5	3.6	0.36	1.2	0.43

კახეთი	14.8	23.5	51.6	32.4	13.1	44	1.3	2.2	2	3.1	1.5	2.7	2.1	0.2	1.2	0.26
ქვემო ქართლი	21.1	38	17.3	14.6	6.8	32.5	2.3	3.2	2.3	2.9	2.5	3	2.7	0.27	1.2	0.32
სხვა რეგიონები*	18.6	30.3	29.4	25.5	22.3	29.9	1.5	2.2	1.9	2	1.7	2.4	2.0	0.195	1.2	0.23
საქართველო	217	296	328	291	141	270	1.8	2.4	2.3	2.4	1.4	2.3	2.1	0.21	1.2	0.25

ცხრილში №4 მოცემულია პარკოსანი კულტურების საკომპენსაციო ღირებულების განგარიშება

რეგიონი	პარკოსანი მცენარეების წარმოება						პარკოსანი მცენარეების საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა						საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა	საშუალო მოსავლიანობა 1 კვ.მ.-ზე კვ/კვ.მ.	1 კვ. ლობიოს ფასი (ლარი)	1 კვ.მ.-ზე მიღებული ლობიოს საკომპენსაციო თანხა (ლარი)
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006-2011	2006-2011		
აჭარის ა/რ	0.9	1.2	2.1	0.5	0.4	0.4	-	-	-	-	-	-	0.7	0.07	3	0.21
იმერეთი	1.5	1.9	2.5	2.2	0.4	1.4	-	-	-	-	-	-	0.7	0.07	3	0.21
სამეგრელო ზემო სვანეთი	0.9	0.8	0.7	0.4	0.1	0.3	-	-	-	-	-	-	0.7	0.07	3	0.21
შიდა ქართლი	1.5	1.9	2.8	1.4	1.4	2.7	0.4	0.5	0.5	0.4	0.5	0.7	0.5	0.05	3	0.15
მცხეთა მთიანეთი	0.2	0.9	0.4	0.5	0.4	0.5	0.2	0.9	0.5	0.7	0.5	0.6	0.6	0.06	3	0.17
კახეთი	0.3	0.6	1	2	0.7	0.7	0.5	0.7	0.8	1.7	0.5	0.7	0.8	0.08	3	0.25
ქვემო ქართლი	1.2	1.7	0.9	1.8	1.7	1.3	0.7	1	0.5	1.2	0.6	0.8	0.8	0.08	3	0.24
სამცხე-ჯავახეთი	0.6	0.6	0.4	0.7	0.3	0.9	0.7	0.7	0.7	2	0.4	0.7	0.9	0.09	3	0.26
დანარჩენი რეგიონები	0.5	0.9	0.8	0.7	0.4	0.7	0.6	1.1	1.4	1.6	0.7	0.1	0.9	0.09	3	0.28
საქართველო	7.6	10.5	11.6	10.2	5.8	8.9	0.5	0.7	0.6	1	0.6	0.7	0.7	0.07	3	0.21

ცხრილში №5 მოცემულია ბაღჩეული კულტურების საკომპენსაციო ღირებულების განგარიშება

რეგიონი	ბაღჩეულის წარმოება						ბაღჩეულის საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა						საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა	საშუალო მოსავლიანობა 1 კვ.მ.-ზე კვ/კვ.მ.	1 კვ. ბოსტნეულის ფასი (ლარი)	1 კვ.მ.-ზე მიღებული ბოსტნეულის საკომპენსაციო თანხა (ლარი)
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006-2010	2006-2011		
იმერეთი	-	16	8.8	12.6	9	10.4	-	9.2	9.3	15.1	15.5	10.3	9.9	1.0	1	1.0
კახეთი	-	41	36	22.9	29.6	29	-	15.7	14.8	15	16.2	12.7	12.4	1.2	1	1.2
ქვემო ქართლი	-	11.9	4.5	3.7	1.5	1.2	-	13.2	14.9	18	5.8	32.7	14.1	1.4	1	1.4
დანარჩენი რეგიონები	-	4.6	3.5	4.5	0.8	2.2	-	3.9	4.1	5.9	6.5	7.1	4.6	0.5	1	0.5
საქართველო	-	73.5	52.8	43.7	40.9	42.8	-	13	14	14	15	12	11.4	1.1	1	1.1

ცხრილში №6 მოცემულია ბოსტნეული კულტურების საკომპენსაციო ღირებულების განგარიშება

რეგიონი	ბოსტნეულის წარმოება						ბოსტნეულის საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა						საშუალო მოსავლიანობა ტ/ჰა	საშუალო მოსავლიანობა I კვ.მ-ზე კვ/1კვ.მ.	I კვ. ბოსტნეულის ფასი (ლარი)	I კვ.მ-ზე მიღებული ბოსტნეულის საკომპენსაციო თანხა (ლარი)
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006-2011	2006-2011		
იმერეთი	17.2	15.3	15.9	14	17.9	20.8	4.3	5.3	5	3.3	4.7	3.5	4.4	0.4	2.5	1.09
სამეგრელო ზემო სვანეთი	14.6	8.6	9	7	19.4	14.2	4.9	3.2	2.7	2.6	7	5.6	4.3	0.4	2.5	1.08
შიდა ქართლი	34.4	36.9	32.9	25.4	29.3	47.1	8.2	6.7	6.1	5.9	7.4	7.7	7.0	0.7	2.5	1.75
კახეთი	21.4	11.6	41.4	17.4	19.9	22.9	5.5	2.8	6.1	3.3	4.3	5.7	4.6	0.5	2.5	1.15
ქვემო ქართლი	62.2	79.5	28.9	66.8	57.7	40.5	8.5	8.3	7.5	9.4	8.8	12.9	9.2	0.9	2.5	2.31
სამცხე-ჯავახეთი	15.5	2.6	17	27.6	14	23.7	11.9	9.4	10.5	10.6	11.7	11.1	10.9	1.1	2.5	2.72
დანარჩენი რეგიონები	14.4	17.8	19.9	12.1	17.5	16.6	4	4.5	8	3.3	7	6.7	5.6	0.6	2.5	1.40
საქართველო	180	190	165	170	176	186	6.6	6.1	5.9	6.8	7.1	7.6	6.7	0.7	2.5	1.67

- შენიშვნა:
- ერთწლიანი კულტურების განადგურებისათვის საკომპენსაციო ღირებულებები თითოეული ნაკვეთისათვის ცალცალკე მოცემულია დანართებში (იხილეთ დანართი).
 - საკომპენსაციო ღირებულებები გაანგარიშებულია მხოლოდ იმ ნაკვეთებისათვის, რომლებზეც ინსპექტირების პერიოდში შეიმჩნეოდა, რომ გასულ ან მიმდინარე წელს დაკავებული იყო ერთწლიანი კულტურები

კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ლეგალიზაცია საქართველოში

A. შესავალი

157. მფლობელობის უფლების სწორი და ზუსტი რეგისტრაცია წარმოადგენს რეალური საკუთრების ნებაყოფლობითი შესყიდვის ან სავალდებულო ექსპროპრიაციის აუცილებელ პირობას. ამიტომ, მიწის მესაკუთრებმა შესაბამისი პროცედურების გავლით უნდა განახორციელონ თავიანთი მიწის ნაკვეთების ზუსტი დემარკაცია და ლეგალიზაცია. მიწის მფლობელებმა უნდა მიმართონ საჯარო რეესტრს და იქონიონ ყველა საჭირო დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებს მათი მესაკუთრეობის უფლებას და მიწის აღწერილობას, ასევე უნდა იქონიონ კადასტრული რუკა ზუსტი აზომვითი ნახაზებით და დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებს მათი მფლობელობის უფლებას (მიღება-ჩაბარების აქტი, რეგისტრაციის სერთიფიკატი, ადგილობრივი სახელისუფლებო ორგანოს მიერ გაცემული მიწის განაწილების სიიდან ამონაწერი, ან განცხადება მფლობელობის რეგისტრაციაზე, როგორც გადასახადების გადამხდელი 1992-2001 წლებში).

158. საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, საქართველოში არსებული მიწის მთელი ფართობი გადავიდა სახელმწიფოს მფლობელობაში. ქვეყნის ეკონომიკური რეფორმის ფარგლებში, საქართველოს მთავრობამ მიწის პრივატიზაციის პროცესი დაიწყო 2004 წელს. საქართველოს მთავრობა იყენებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საკუთრების პრივატიზაციის სხვადასხვა მეთოდებს, მათ შორის ტენდერის, აუქციონის, იჯარის, გამოსყიდვის და პირდაპირი შესყიდვის ჩათვლით. ასეა თუ ისე, საბოლოოდ, პირად სარგებლობაში არსებული მიწის ლეგალიზაცია ხდება იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რეგისტრაციით. საქართველოში კერძო მფლობელობაში არსებული მიწა განსაზღვრულია საბჭოთა კავშირიდან დამოუკიდებლობის მიღების შემდეგ მიწის ნაკვეთების განაწილებით. . საბჭოთა კავშირის პერიოდში სასოფლო-სამეურნეო მიწა გამოიყენებოდა სახელმწიფოს მიერ დაფინანსებული კოლექტიური ფერმების (კოლმეურნეობების) მიერ. პრივატიზაციის პროცესში, კოლმეურნეობების მიწა დაიყო პატარა ნაკვეთებად და განაწილდა იმ ოჯახებს შორის, რომლებიც სახელმწიფოსგან აღარ იღებდნენ სასოფლო-სამეურნეო სუბსიდიას.

B. მიწის რეგისტრაცია პროცესი დღევანდელი მდგომარეობით

159. ცარიელი მიწის (მიწის ნაკვეთი ნაგებობების გარეშე) რეგისტრაცია არ შეჩერებულა. თუმცა, მფლობელების პრაქტიკული უმრავლესობა არ იჩენს მიწის ახალ რეგისტრაციის ინიციატივას იმიტომ რომ, მათ არ მოეთხოვებათ ახალი რეგისტრაცია რადგან, მიწის ყიდვა-გაყიდვა არ არის აქტუალური არსებულ ვითარებაში. თუმცა, უნდა აღინიშნოს რომ, ეს მფლობელები

მეზობლებს შორის ურთიერთგაგების საფუძველზე აგრძელებენ მათი ნაკვეთების გამოყენებას.

160. რეალურად, ეს მიწის ნაკვეთები და მესაკუთრეები კვლავ შესაძლოა გახდნენ კანონიერი მესაკუთრეები. არსებული მდგომარეობის ფარგლებში, ეს შემთხვევები კლასიფიცირდება როგორც დაკანონებადი მესაკუთრეები. ამჟამად, ურბანულ და საცხოვრებელ ნაკვეთებთან დაკავშირებით არ არის არანაირი პრობლემა. ასევე უნდა აღინიშნოს რომ, მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რამოდენიმე შემთხვევა კვლავ სასამართლოშია და საჭიროებს განხილვას. მიწის ფლობის სტატუსი, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შეიძლება შემდეგ კატეგორიებად დაიყოს:

(i) **კანონიერი მფლობელი/ საბუთის მქონე მფლობელი:** მიწის მესაკუთრეები და მომხმარებლები, რომელთა საკუთრების ფლობის უფლება დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

(ii) **დაკანონებადი მესაკუთრე**

ა. **მართლზომიერი მესაკუთრეები:** მესაკუთრეები, რომლებსაც აქვთ მიწის მფლობელობის დამადასტურებელი ძველი დოკუმენტი, თუმცა არა აქვთ დარეგისტრირებული მფლობელობის უფლება საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ საქართველოს კანონის (2205 წლის 8 ივლისი) და საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის (№820- Iის 2008 წლის 19 დეკემბერი), ანუ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ბ. **არმართლზომიერი მესაკუთრეები:** დაუკანონებელი მიწის მფლობელები, რომლებსაც აქვთ მიწის საკუთრების უფლების დაკანონების უფლება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მიწის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაშვებულია შემდეგ შემთხვევებში:

- სახელმწიფოს მფლობელობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები საცხოვრებელი სახლით, ან ნაგებობით, რომელიც თვითნებურად დაკავებულია ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ, სანამ მიმდინარე კანონი ძალაში შევიდოდა 2007 წელს;
- ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, იმის გათვალისწინებით რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს ნაკლები ფართის ვიდრე კანონიერ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი.

აღნიშნულის მიუხედავად მიწის პრივატიზაციასთან დაკავშირებით არებობს გარკვეული შეზღუდვები⁹ (იხ. მე-2 დანართი).

⁹ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ საქართველოს კანონის

(iii) მფლობელები, რომელთა უფლებები მიწაზე არ ექვემდებარება დაკანონებას: მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირები, რომელთაც არ აქვთ მიწის მესაკუთრეობის ლეგალიზების უფლება მოქმედი კანონის მიხედვით. კერძოდ, პირები, რომლებსაც არ გააჩნიათ, 2007 წელს კანონის ამოქმედებამდე, განსახილველი მიწის ფლობის ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ვერ დააკანონებენ მიწის მფლობელობაზე უფლებას

161. მართლზომიერი საკუთრების უფლებების ლეგალიზაცია ხორციელდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. განმცხადებლებმა უნდა წარადგინონ ძველი დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებს მესაკუთრეობის უფლებებს და ასევე მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული ნაგებობების კადასტრული რუკები.

162. არამართლზომიერი საკუთრების უფლების ლეგალიზაცია უფლებამოსილია (თითოეულ რაიონში) საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ განაცხადის დოკუმენტების და კანონში და ადგილობრივი მიწათგამოყენების განვითარების გეგმებში განსაზღვრული შეზღუდვის სიაზე უფლებამოსილების შეფასების განხილვით. დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, სპეციალურ ანგარიშზე თანხის შესაბამისი რაოდენობის გადარიცხვის შემდეგ (თუ ეს საჭიროა)¹⁰, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების სერთიფიკატს. ამ სერთიფიკატზე დაყრდნობით, მიწის ნაკვეთზე და ნაგებობებზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რაიონული რეგისტრაციის ოფისი დაარეგისტრირებს მესაკუთრეობის უფლებას.

(მუხლი 2, პუნქტი 3) შესაბამისად პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი კატეგორიის მიწა: ა) საძოვარი; ბ) პირუტყვის გადასარეკი ტრასები; გ) წყლის ფონდის მიწა, გარდა მეთევზეობის ხელოვნური ტბორებისა და "წყლის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებული საერთო წყალსარგებლობის კატეგორიის მიწისა; დ) ტყის ფონდის მიწა, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით; ე) რეკრეაციული დანიშნულების მიწა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლებისათვის განკუთვნილი მიწა; ზ) დაცული ტერიტორიების მიწა; თ) აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში რეფორმის ფონდისათვის განკუთვნილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა; ი) საბიუჯეტო დაფინანსებაზე მყოფი დაწესებულებებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების უზუფრუქტის ფორმით სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები. ბ), გ), დ) და ე) ქვეპუნქტებში მითითებული ტიპის მიწის პრივატიზაცია შეიძლება მხოლოდ მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელების შემთხვევაში, როდესაც ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წინადადების საფუძველზე საქართველოს მთავრობა მიიღებს სპეციალურ გადაწყვეტილებას. ამავე დროს გ) ქვეპუნქტში აღნიშნული მიწის პრივატიზაცია ნებადართულია, თუ დაკმაყოფილებული იქნება სანიტარული დაცვის მოთხოვნები (26.10.2007)

¹⁰ აჭარაში (1) 3000 კვ.მ-ზე ნაკლები მიწის ფართობი გამყოფილი სოფლად საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად გათავისუფლებულია გადასახადისაგან. (2) 3000 კვ.მ-ზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე გადასახდელია 440 ლარი ჰა-ზე; (3) არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, რომელიც პირველ ზონაში მდებარეობს, გადასახდელია 6 ლარი კვ.მ-ზე, მეორე ზონაში – 3.4 ლარი კვ.მ-ზე, ხოლო დანარჩენ ადგილებში – 2.2 ლარი კვ.მ-ზე. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ თავისი 26.02.2010 დადგენილებით დაამტკიცა ქობულეთის ზონებად დაყოფა მოქმედი კანონდებლობის შესაბამისად.

C. ეროვნული კვლევა

163. 2003-2004 წლებში, რამოდენიმე საერთაშორისო დონორ ორგანიზაციებთან ერთად USAID მთელს საქართველოში ჩაატარა ეროვნული დონის კვლევა. ამ დონორმა ორგანიზაციებმა დაიწვეს მთელი საქართველოს მასშტაბით მიწების რუკების შედგენა. რუკები შედგა მიწის ნაკვეთების ფიზიკური გადამოწმების და მესაკუთრეებთან კონსულტაციების დამოუკიდებელი კვლევის შედეგად. USAID კვლევის დადებითი ასპექტი იყო ის, რომ მოხდა მიწის ნაკვეთების აღიარება. თუმცა, უნდა აღინიშნოს რომ, კვლევის მიერ არ მოხდა მესაკუთრეობის დეტალების განსაზღვრა და ნაკვეთის საზღვრების დემარკაცია. ასევე, მესაკუთრეობის დეტალები არ იქნა განახლებული, რადგან მოსახლეთა უმეტესობამ არ წამოიწყო ცარიელი მიწის რეგისტრაცია. ამის გამო, USAID კვლევას და რუკებს შორის არსებობს განსხვავება, რომელიც წარმოიქმნა პრივატიზაციის პროცესის დროს (რაიონის რუკა/არქივი) რაც დაკავშირებული იყო ზუსტი მესაკუთრეობის, თითოეული ნაკვეთის საზღვრის და მისი შესაბამისი აღიარების საკითხებთან.

D. პროექტის მიწის შესყიდვის და განსახლების კვლევები და დოკუმენტაციები

164. რადგან, ტექნიკურ ეკონომიკური დასაბუთების ეტაპზე მიწის შესყიდვის და განსახლების (LAR) ქმედებები ეფუძნებოდა სავარაუდო მარშრუტს და არსებულ არაზუსტ კადასტრულ რუკებს და რადგან, ტედ ეტაპზე არ იყო დანაკარგების და მესაკუთრეობის დეტალური შეფასება, დეტალური აზომვითი კვლევების, შეფასების კვლევის, აღწერის და სოციო-ეკონომიკური კვლევის დროს ჩატარდა მიწის შესყიდვის და განსახლების ახალი კვლევები. საბოლოო საინჟინრო პროექტის მიხედვით, გზის მარშრუტი დადებულია (სუპერიმპოზიცია) დაინტერესებული ტერიტორიის აერო ფოტოების (ორთოფოტო) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან მიღებული რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების განახლებულ კადასტრულ რუკებზე. პროექტის გასხვისების ზოლში, თითოეული ზემოქმედების ქვეშ მყოფი რეგისტრირებული ნაკვეთი დადგენილია ორთოფოტოზე მისი ზომების მიხედვით. ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი ნაკვეთები არის სიაში შეტანილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების ოფისებიდან შეგროვებულია საკადასტრო დეტალები.

165. ამაზე დაყრდნობით, კვლევის ჯგუფმა სავსე კვლევებისათვის დაიწყო სამუშაოები, რომელიც მოიცავდა თითოეული ნაკვეთის დადგენას და ეროვნული კადასტრული რუკაზე მოცემული დეტალების შემოწმებას. გადამოწმების პროცესი მოიცავს საკუთრების დადგენის კვლევას ხელმისაწვდომი დოკუმენტების შემოწმებით და მესაკუთრეებთან კონსულტაციებით, ასევე მოიცავს შემდგომ განხილვებს ადგილობრივ ხელმძღვანელობასთან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებთან. ამ მეთოდების გამოყენებით, დაზუსტდება თითოეული ნაკვეთის და მესაკუთრის საბოლოო დეტალები. ეს დაეხმარება კანონიერი მესაკუთრეების, დაკანონებადი მფლობელების (მართლზომიერი და არამართლზომიერი) და სახელმწიფო

მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების უკანონო დამკავებლების დადგენას. მფლობელობის სხვადასხვა კატეგორიების სია შედგენილი იქნება ადგილობრივი ხელისუფლების დახმარებით.

10. ტექნიკურ ეკონომიკურ დასაბუთებაში მითითებულია, რომ ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების ზოგიერთ მფლობელს გააჩნია მიწის ნაკვეთის დოკუმენტაცია როგორც მესაკუთრეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ძველი დოკუმენტი) და ეს დოკუმენტი მიღებული იქნა პოსტ საბჭოურ პერიოდში. ამ მფლობელებმა არ დაარეგისტრირეს საკუთარი მიწის ნაკვეთები რაიონის სარეგისტრაციო ოფისში რადგან ეს არ იყო მათთვის სავალდებულო. ზოგადი შეფასებით, საქართველოში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მფლობელები შეადგენს მთლიანად დასაკანონებელი მიწის მფლობელების 10-15%.

E. დასაკანონებადი მესაკუთრეების რეგისტრაციის პროცესი

166. განხილვების საწყისი ეტაპი დაიწყო აღწერის კვლევის დროს დაინტერესებულ მხარესთან ტელ კონსულტანტის მიერ, დაზარალებული ადამიანების, თითოეული რაიონის (ქარელი) საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და რაიონული სარეგისტრაციო ოფისების ჩათვლით. დეტალური პროექტის კონსულტანტმა (კონსულტანტი) სათანადო სამუშაო შესვედრები ჩაატარა საქართველოში, განსაკუთრებით კი აჭარის რეგიონში, მიწის რეგისტრაციის პროცესის შესაბამის სააგენტოებთან და ექსპერტებთან. კონსულტაციების საგანი ასევე მოიცავს დასარეგისტრირებელი მიწის რეგისტრირების პროცესის მართვის მეთოდებს დაზარალებული ხალხისთვის კომპენსაციის გადახდამდე. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ხალხს აცნობებენ არსებული მდგომარეობის და მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციისთვის მათ მიერ შესასრულებელი პროცესების და დავალებების შესახებ. ასევე აღნიშნულია, რომ ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების, კონსულტანტის და ყველა შესაბამისი სამთავრობო უწყებების მხრიდან მოითხოვება კოორდინაცია და ერთობლივი ძალისხმევა..

H.1 მართლზომიერი მფლობელების რეგისტრაცია

167. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

- (i) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი (იხ. დანართი 3);
- (ii) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი;
- (iii) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- (iv) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები;

168. დაკანონებადი მესაკუთრეების სარეგისტრაციო პროცესი და პროცედურა საჭიროებს შემდეგ საფეხურებს, როგორც ეს ქვემოთ არის მოცემული:

- (i) **საფეხური 1:** მფლობელების მიერ ახალი და ზუსტი საკადასტრო რუკების მომზადება კერძო ორგანიზაციების საშუალებით. რუკები უნდა მოიცავდეს ნაკვეთების ზომებს და გეომეტრიულ დეტალებს. საზოგადოდ, რუკის მომზადება მიწის მფლობელს დაუჯდებოდა 0.06-0.10 ლარი კვ.მ-ზე. რუკის მომზადებას დასჭირდებოდა 1 კვირა. პროექტის ფარგლებში კონსულტანტი მოამზადებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის მფლობელისათვის საკადასტრო რუკებს და ეს რუკები უსასყიდლოდ გადაეცემა დაკანონებადი და სხვა ტიპის მიწის მფლობელებს.
- (ii) **საფეხური 2:** თუ, მფლობელს ხელზე არ აქვს შესაბამისი დოკუმენტაცია რაც ადასტურებს მათი საკუთრების მფლობელობას (იხ. დანართი 3), ან თუ არის რაიმე ეჭვი ნაკვეთთან მიმართებაში, მეპატრონემ უნდა მიმართოს რაიონის ხელმძღვანელობას (საკრებულოსა და გამგეობას) და რაიონულ არქივს მიწის ნაკვეთის დეტალების და მფლობელობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისათვის.
- (iii) **საფეხური 3:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურიდან დადასტურების მიღების შემდეგ მფლობელები მიიღებენ დამადასტურებელ მოწმობას მუნიციპალიტეტის ოფისიდან (გამგეობა)
- (iv) **საფეხური 4:** გამგებლისგან მიღებული მოწმობის შემდეგ, მფლობელები მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურს მფლობელები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოადგენენ ზემოთ აღნიშნულ დამადასტურებელ საბუთებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გადაამოწმებს ყველა საჭირო სააპლიკაციო დოკუმენტის სისრულეს. მფლობელებმა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებისთვის უნდა წარმოადგინონ ნაკვეთების რუკების ელექტრონული და ნაბეჭდი ვერსია თავისი კოორდინატებით. რეგისტრაციის პროცესი გრძელდება 4 სამუშაო დღე და გადასახადი იქნება 51 ლარი თითოეულ რეგისტრაციაზე. სასწრაფო რეგისტრაცია ღირს 150 ლარი, თუ რეგისტრირება 1 სამუშაო დღეში უნდა მხოდეს და 200 ლარი, თუ რეგისტრირება დაუყოვნებლივ ხორციელდება. რეგისტრაციის დასრულების შემდეგ საჯარო რეესტრი შეაგროვებს მიწის შესახებ მონაცემებს და განაახლებს საკადასტრო მონაცემებს.
- (v) **თუ,** მფლობელობასთან დაკავშირებული საკითხი სადავოა, საქმე შეიძლება გადაეცეს სასამართლოს. პროექტის ხელმძღვანელობამ შეიძლება დაიანგარიშო კონკრეტული ნაკვეთის ფასი და მოახდინოს შესაბამისი თანხის დეპონირება პროექტისათვის გამოყოფილი სახელმწიფო სახსრების ფარგლებში. რეალური მფლობელისათვის თანხის გადახდა მოხდება სახელმწიფო ბიუჯეტიდან სასამართლოს

გადაწყვეტილების შესაბამისად და გზების დეპარტამენტის, როგორც განსახლების სამოქმედო გეგმის განმახორციელებელი უწყების, მხრიდან დადასტურების შემდეგ. ეს საკითხი გადაწყდება რაიონის სასამართლოში.

H.2 არამართლზომიერი მესაკუთრების რეგისტრაცია

169. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

- (i) მიწის თვითნებურად დაკავების/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (იხ. დანართი 3); ან/და მოწმის (მეზობელი ან სხვა) ჩვენება
- (ii) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა;
- (iii) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;
- (iv) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

170. არამართლზომიერი მფლობელების სარეგისტრაციო პროცესი და პროცედურა საჭიროებს შემდეგ საფეხურებს, როგორც ეს ქვემოთ არის მოცემული:

- (i) **საფეხური 1:** მფლობელების მიერ ახალი და ზუსტი საკადასტრო რუკების მომზადება კერძო ორგანიზაციების საშუალებით. რუკები უნდა მოიცავდეს ნაკვეთების ზომებს და გეომეტრიულ დეტალებს. საზოგადოდ, რუკის მომზადება მიწის მფლობელს დაუჯდებოდა 0.06-0.10 ლარი კვ.მ-ზე. რუკის მომზადებას დასჭირდებოდა 1 კვირა. პროექტის ფარგლებში კონსულტანტი მოამზადებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის მფლობელისათვის საკადასტრო რუკებს და ეს რუკები უსასყიდლოდ გადაეცემა დაკანონიერებული და სხვა ტიპის მიწის მფლობელებს.
- (ii) **საფეხური 2:** მეზობლები თანხმობას გამოხატავენ რუკასა და მიწის მფლობელობის/მოხმარების ფაქტზე და დაადასტურებენ მიწის გამოყენების ხასიათს. შეიძლება თანხმობა დაამოწმოს ადგილობრივმა ადმინისტრაციამ (გამგეობამ).
- (iii) **საფეხური 3:** მეზობლებისგან თანხმობა ნოტარიულად უნდა იქნეს დამოწმებული. მოწმე მეზობლების თანხმობის ნოტარიულად დადასტურება ეღირება 15 ლარი.
- (iv) **საფეხური 4:** მიწის მესაკუთრემ/მომხმარებელმა საკრებულოს საშუალებით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა წარუდგინოს დოკუმენტების პაკეტი, რომელიც ადასტურებს მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაციის უფლებას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ეს მოიცავს დასაკანონებელი მიწის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებს (იხ. მე-3 დანართი).

- (v) **საფეხური 5:** თუ, მფლობელს ხელზე არ აქვს მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ან თუ არის რაიმე ეჭვი ნაკვეთთან მიმართებაში, მეპატრონემ უნდა მიმართოს რაიონულ არქივს მიწის მფლობელობის დამადასტურებელი მტკიცებულებისა და მიწის ნაკვეთის შესახებ დეტალური ინფორმაციის მოსაპოვებლად.
- (vi) **საფეხური 6:** მესაკუთრეობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ვერიფიკაციის შემდეგ საკრებულო დაადასტურებს განაცხადს და გასცემს თანხმობას საკუთრების უფლების აღიარებაზე.
- (vii) **საფეხური 7:** საკრებულოს თანხმობის შემდეგ, მიწის მფლობელები მიმართავენ რაიონში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. მფლობელები კომისიაში წარმოადგენენ ზემოთ აღნიშნული დოკუმენტაციის პაკეტს. კომისია შემოაწმებს ამ დოკუმენტებს, რეალურ მდგომარეობას და ჩაატარებს შია შეხვედრებს ადგილზე, რის შესახებაც წინასწარ აცნობებს ადგილობრივ მოსახლეობას. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია წესრიგშია და არ არსებობს დავა ამ მიწაზე, კომისია აცნობებს განცხადების წარმდგენს, რომ მან განახორციელოს მიწისთვის გადასახდელი თანხის შეტანა (თუ ამგვარი გადასახადი არსებობს). გადახდის შემდეგ ან გადასახადის არარსებობის შემთხვევაში, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას.
- (viii) **საფეხური 8:** ზემოაღნიშნულის შემდეგ მფლობელები მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურს მფლობელები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოადგენენ ზემოთ აღნიშნულ დამადასტურებელ საბუთებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გადაამოწმებს ყველა საჭირო სააპლიკაციო დოკუმენტის სისრულეს. მფლობელებმა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებისთვის უნდა წარმოადგინონ ნაკვეთების რუქების ელექტრონული და ნაბეჭდი ვერსია თავისი კოორდინატებით. რეგისტრაციის პროცესი გრძელდება 4 სამუშაო დღე და გადასახადი იქნება 51 ლარი თითოეულ რეგისტრაციაზე. სასწრაფო რეგისტრაცია ღირს 150 ლარი, თუ რეგისტრირება 1 სამუშაო დღეში უნდა მხოდეს და 200 ლარი, თუ რეგისტრირება დაუყოვნებლივ ხორციელდება. რეგისტრაციის დასრულების შემდეგ საჯარო რეესტრი შეაგროვებს მიწის შესახებ მონაცემებს და განაახლებს საკადასტრო მონაცემებს.
- (ix) **თუ,** მფლობელობასთან დაკავშირებული საკითხი სადავოა, საქმე შეიძლება გადაეცეს სასამართლოს. პროექტის ხელმძღვანელობამ შეიძლება დაიანგარიშო კონკრეტული ნაკვეთის ფასი და მოახდინოს შესაბამისი თანხის დეპონირება პროექტისათვის გამოყოფილი სახელმწიფო სახსრების ფარგლებში. რეალური მფლობელისათვის თანხის გადახდა მოხდება სახელმწიფო ბიუჯეტიდან სასამართლოს გადაწყვეტილების შესაბამისად და გზების დეპარტამენტის, როგორც

განსახლების სამოქმედო გეგმის განმახორციელებელი უწყების, მხრიდან დადასტურების შემდეგ. ეს საკითხი გადაწყდება რაიონის სასამართლოში.

F. დეტალური პროექტირებას გატარებული მოქმედებები

171. მიწის დროულად შესყიდვისთვის ყველაზე მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს კოორდინაცია საავტომობილო გზების დეპარტამენტს და შესაბამის რაიონს და მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციას შორის. კონსულტაციების და პრივატიზაციის პროცესის განხილვის შედეგად ეს საკითხები წამოჭრა და აცნობა შესაბამის მხარეებს ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების მომზადების კონსულტანტმა და დეტალური პროექტირების კონსულტანტმა. კონსულტანტი ელის თანამშრომლობას სარეგისტრაციო სამსახურების და ადგილობრივი მმართველობის მხრიდან. გამოცდილი კვლევის და აუდიტის სააგენტოს მომსახურება გამოყენებულ იქნა გზის საბოლოო საინჟინრო პროექტის შესაბამისად ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების რეალური მფლობელების (მოსარგებლის) დადგენისათვის.

172. ყველა დაკანონებადი მესაკუთრე (მართლზომიერი და არამართლზომიერი) დგინდება საკუთრების დადგენის ვრცელი კვლევის შედეგად. მიწის ნაკვეთების ახალი და ზუსტი რუკები (სტანდარტული კოორდინატებით) და გეომეტრიული დეტალები დასაკანონებელი მესაკუთრეებისათვის უზრუნველყოფილი იქნება **CD-ROM** და ამობეჭდილი სახით. დაზარალებულ ადამიანებს დაურიგდათ დასაკანონებელი მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების პროცესის ზოგადი ინსტრუქციების ბუკლეტი. კვლევის სააგენტო ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს აძლევს რჩევას მათი შესყიდული ნაკვეთის კომპენსაციის დროულად მიღებისათვის აუცილებელ ქმედებებზე და რეგისტრაციის პროცესზე. ყველა დაკანონებადი მესაკუთრე უზრუნველყოფილი იქნება დეტალური კადასტრული რუკებით და ლეგალიზების შემდეგი პროცესისათვის თითოეული შემთხვევისათვის სპეციფიკური ინსტრუქციებით.

173. დასაკანონებელი მესაკუთრეების რეგისტრაცია დასრულდება RAP-ის განხორციელების დაწყებამდე და კომპენსაციის გადახდამდე. რეგისტრაციის პერიოდში გადახდილი თანხა პროექტიდან იქნება ანაზღაურებული RAP-ის განხორციელების პერიოდში. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულმა დაკანონებადმა მესაკუთრეებმა მიწის რეგისტრაცია დასაწყისში უნდა მოახდინონ საკუთარი ხარჯებით. ზემოთ აღნიშნული ქმედებები წარმოადგენს კომპენსაციის გაცემის წინა პერიოდის ნაწილს.

174. მას შემდეგ რაც დამთავრდება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის/საკუთრების კომპენსაციის ანაზღაურება, შესყიდული მიწა გადაიცემა (დარეგისტრირდება) საავტომობილო გზების დეპარტამენტის სახელზე და დარჩენილი ნაწილი მიეკუთვნება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მესაკუთრეებს. ეს რეგისტრაცია შესყიდვის შემდეგ წარმოადგენს მესაკუთრეობის ცვლილებას. იმ შემთხვევაში, თუ გზის მარშრუტი ნაკვეთს ყოფს რამდენიმე ნაწილად, მაშინ თითოეული დარჩენილი ნაწილზე უნდა შედგეს ახალი რუკა და საჭირო იქნება

მათი ცალ-ცალკე რეგისტრაცია. ამით განხორციელდება მკაფიო დემარკაცია და გამოიყოფა საავტომობილო გზების დეპარტამენტის საკუთრება, ხოლო დარჩენილი ნაწილი მიეკუთვნება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მფლობელებს.

საჯარო ბანკილგები ბანსახლების საკითხებზე გეგუთის მუნიციპალიტეტში

საჯარო კონსულტაციები

ოქმი

1 სექტემბერი, 2014 წელი

ქუთაისი-გეგუთი-საყულია-ბაში-იანეთის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქუთაისი-გეგუთის მონაკვეთის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტი

მომზადდა 2014 წლის 2 სექტემბერს
ქეთი დგებუაძე
განსახლების და საზოგადოებასთან ურთიერთობის კონსულტანტი

შესავალი: თბილისი-სენაკი-ღესეღიძის საავტომობილო გზის ზესტაფონი-სამტრედიის მონაკვეთზე მშენებარე ავტომაგისტრალის გეგუთის კვანძის ქუთაისის ნიკეას ქუჩასთან დამაკავშირებელი ქუთაისი-გეგუთი-საყულია-ბაში-იანეთის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქუთაისი-გეგუთის მონაკვეთის რეკონსტრუქციის საპროექტო დოკუმენტაცია შედგენილია შპს „ტრანსპროექტის“ მიერ საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. პროექტს აფინანსებს სახელმწიფო ბიუჯეტი. პროექტი განხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების (კერძოდ, JICA-ს) სოციალური და გარემოსდაცვითი პოლიტიკის შესაბამისად.

საქართველოს რეგიონალური განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის მიერ დაქირავებულმა დეტალური პროექტის კონსულტანტმა “ქუთაისი-გეგუთი-საყულია-ბაში-იანეთის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქუთაისი-გეგუთის მონაკვეთის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის” პროექტის ფარგლებში ჩაატარა *მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის* მომზადებასთან დაკავშირებული საჯარო კონსულტაციები სოფ. გეგუთში, რომელსაც

ესწრებოდნენ ადგილობრივი მოსახლეობა და ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლები.

საჯარო კონსულტაციების მიზანს წარმოადგენდა *მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის* მომზადების პროცესში დაინტერესებულ პირთათვის და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის მფლობელების და მომხმარებელთათვის ინფორმაციის მიწოდება იმ მიზნით, რომ პროექტის განხორციელების გამო დაზარალებული პირები გაცნობილ იყვნენ მათი მიწის შესყიდვის და განსახლების პოლიტიკას, კომპენსაციისა და რეაბილიტაციის წესებს და პროცედურებს, გასაჩივრების მექანიზმებს, საჩივრების და შენიშვნების განცხადების წარდგენის ფორმას.

ინფორმაცია მიწოდებულ იქნა როგორც სიტყვიერად, ასევე მოკლე საინფორმაციო ბროშურების სახით. ბროშურებში აღწერილია პროექტისათვის განსაზღვრული განსახლების პოლიტიკა, კომპენსაციის და რეაბილიტაციის უფლებამოსილების და ოდენობის განსაზღვრის პრინციპები, ასევე – მიწაზე საკუთრების აღიარების და რეგისტრაციის წესები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. საზოგადოების მხრიდან კომენტარების მიღება საშუალებას იძლევა დროულად და სრულად იქნეს გათვალისწინებული აღნიშნული დოკუმენტის საბოლოო ვერსიაში დაინტერესებულ მხარეთა მიერ პროექტთან დაკავშირებით გამოთქმული მოსაზრებანი და შენიშვნები. საჯარო კონსულტაციების მოთხოვნები და მონაწილე მხარეების მიერ გაკეთებული კომენტარები მნიშვნელოვან კომპონენტს წარმოადგენს პროექტების დაგეგმვის ადრეულ ეტაპზე.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის მიზანია შეისწავლოს პროექტის ზემოქმედება და შეიმუშავოს კომპენსაცია/რეაბილიტაციის საჭირო ზომების გეგმა. მოცემული დოკუმენტი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობას და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების (კერძოდ, JICA-ს) სოციალურ პოლიტიკას. მისი მომზადება უნდა მოიცავდეს: (I) დეტალურ აზომვით კვლევას, (II) აქტივების შეფასებას/ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ნაკვეთების შესწავლას, (III) რაიონებთან და დაზარალებულ მხარეებთან კონსულტაციებს, (IV) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების-ის 100%-იან აღწერას, (V) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების სოციო-ეკონომიკურ კვლევას.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების დოკუმენტების მომზადების შემდეგ, ხსენებული დოკუმენტები წარმოდგენილი იქნება საზოგადოებისათვის და მოეწეობა მისი საჯარო განხილვები. გეგმის მომზადების პროცესში საკონსულტაციო შეხვედრები მოეწეობა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ყველა ოჯახთან.

პროექტი განხორციელდება აზიის განვითარების ბანკის სოციალური და გარემოსდაცვითი პოლიტიკის და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

შეხვედრებს ესწრებოდნენ:

კონსულტანტების მხრიდან: მედგარ ჭელიძე – კონსულტანტი განსახლების საკითხებში, ვასილ ბაზაძე - საავტომობილო გზების დეპარტამენტის განსახლების სპეციალისტი, ქეთი დგებუაძე –ექსპერტი განსახლების და სოციალურ საკითხებში.

გეგმის მოსახლეობა: (იხილეთ თანდართული სიები და ფოტოები).

ადგილობრივი ხელისუფლების მხრიდან: სოფლის გამგებელი და სხვა ოფიციალური პირები.

პრეზენტაცია წარმართა მედგარ ჭელიძემ, რომელმაც დამსწრე საზოგადოებას ინფორმაცია მიაწოდა პროექტის განმახორციელებელ და დამფინანსებელ ინსტიტუტებზე, აგრეთვე საზოგადოების ინფორმირებასა და დაინტერესებულ მხარეებთან კონსულტაციის პროცესზე. მ. ჭელიძემ დეტალურად გააცნო დამსწრეებს საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების (კერძოდ, JICA-ს) განსახლების პოლიტიკა და პრინციპები. მოსახლეობას განმარტება მიეცა იმასთან დაკავშირებით, რომ გზის მშენებლობისათვის მიწა შესყიდვით იქნება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ამასთან, გათვალისწინებული იქნება აგრეთვე საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების (JICA-ს) დამატებითი მოთხოვნები. ყველა დაზარალებული ადამიანი მიიღებს ზარალის ადეკვატურ კომპენსაციას (დაკარგული ქონებისა და შემოსავლის სრული ჩანაცვლებითი ღირებულების ოდენობით) და, გარდა ამისა დაზარალებულთა გარკვეული კატეგორია მიიღებს შესაბამის დახმარებას უმწეობის სტატუსის და მიყენებული ზიანის გათვალისწინებით. ექსპერტებმა აგრეთვე ისაუბრეს

კომპენსაციის უფლებამოსილებასა და საკუთრების ფლობის სტატუსზე, კერძოდ: აღნიშნულ იქნა, რომ პროექტის ფარგლებში, მიწის შესყიდვის და განსახლების კომპენსაციის გაცემა და დახმარების გაწევა განხორციელდება კომპენსაციის და საკუთრების უფლებამოსილების მატრიცის შესაბამისად, რომელიც ქვემოთ არის მოყვანილი:

კომპენსაციის მატრიცა

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები და პირები	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
მიწა			
სასოფლო-სამეურნეო მიწის სამუდამოდ დაკარგვა	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები (AF), რომლებიც კარგავენ სასოფლო-სამეურნეო მიწას ზემოქმედების სიძლიერის მიუხედავად	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით	ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობის ნაღდი ფულით კომპენსაცია, ან შეძლებისდაგვარად მიწის ნაკვეთის გადაცვლა სხვა მსგავსი ღირებულების ნაკვეთზე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირისთვის (AP) მისაღებ ადგილას. ამ პროგრამისათვის შერჩეული ვარიანტი ნაღდი ფულით კომპენსაციის გადახდა. თუ ნაკვეთის დარჩენილი ნაწილი გამოუსადეგარი ხდება, პროექტი მთლიანად შეიძენს ნაკვეთს, თუ AP ასე ისურვებს.
		მესაკუთრე, რომლის უფლებაც დაკანონებულია	ამ პირების უფლებები დაკანონებული იქნება და რეგისტრაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ნაღდი ფულით კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით.
არასასოფლო-სამეურნეო მიწის დაკარგვა	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები (AF), რომლებიც კარგავენ კომერციულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწას	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით	ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობის ნაღდი ფულით კომპენსაცია, ან შეძლებისდაგვარად მიწის ნაკვეთის გადაცვლა სხვა მსგავსი ღირებულების ნაკვეთზე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირისთვის (AP) მისაღებ ადგილას.

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები და პირები	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
		მესაკუთრე, რომლის უფლებაც დაკანონებულია	AP-ის უფლებები დაკანონებული იქნება და რეგისტრაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ნაღდი ფულით კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით.
შენობა-ნაგებობები			
საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ნაგებობები/ქონება		ყველა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი მათი კანონიერი საკუთრების/რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად (დაკანონებული და მიწის თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლეების ჩათვლით)	ყველა ზემოქმედება ჩაითვლება სრულ ზემოქმედებად მისი ფაქტიური პროცენტული ოდენობის მიუხედავად. გაიცემა კომპენსაცია ნაღდი ფულით ჩანაცვლების ღირებულების სრული ოდენობით, რომელსაც აკლდება ამორტიზაციისა და ტრანზაქციის ხარჯები.
კომუნალური ინფრასტრუქტურის და საზოგადოებრივი რესურსების დანაკარგი			
საზოგადოებრივი რესურსების დანაკარგი	თემის/სახელმწიფო საკუთრება	საზოგადოებრივი/სახელმწიფო	სტრუქტურების რეკონსტრუქცია საზოგადოებასთან კონსულტაციებით და მათი ფუნქციების აღდგენა
შემოსავლის და საარსებო საშუალებების დანაკარგი			
ნათესები, ერთწლიანი კულტურები	დათესილ კულტურებზე ზემოქმედება დასათესი კულტურებიდან მისაღები შემოსავლის დაკარგვა**	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი მათი სტატუსის მიუხედავად (დაკანონებული მფლობელების და მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირების ჩათვლით)	გაიცემა კომპენსაცია ნაღდი ფულით, რომლის ოდენობაც ფაქტიური ან დაგეგმილი მოსავლის საერთო საბაზრო ღირებულებას უტოლდება. კომპენსაცია გაიცემა მიუხედავად იმისა ზემოქმედების მომენტისათვის მოსავალი ფაქტიურად აღებული იქნა, თუ არა.
ხეები	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ხეები	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი მათი სტატუსის მიუხედავად (დაკანონებული მფლობელების და მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირების ჩათვლით)	გაიცემა კომპენსაცია ნაღდი ფულით საბაზრო ღირებულების საფუძველზე ხეების ტიპის, ასაკის და საწარმოო ღირებულების მიხედვით
ბიზნესი/დასაქმება	ბიზნესის/სამუშაოს დაკარგვა	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი მათი სტატუსის მიუხედავად	მესაკუთრე: (i). <u>სამუდამო ზემოქმედება</u> ფულადი ანაზღაურება 1 წლის

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები და პირები	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
		(დაკანონებული მფლობელების და მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირების ჩათვლით)	წმინდა შემოსავლის ოდენობით; (ii) (დროებითი ზემოქმედება) ფულადი ანაზღაურება შეჩერებული ბიზნესის თვეების წმინდა შემოსავლის ოდენობით. შემოსავალი დაიანგარიშება საგადასახადო დეკლარაციის ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, მინიმალური შემოსავლის საფუძველზე მუდმივი მუშა/დასაქმებული პირი: დაკარგული ხელფასის ანაზღაურება 3 თვის მინიმალური ხელფასის ოდენობით, და კომპიუტერის შესწავლის კურსები
დახმარებები			
ძლიერი ზემოქმედება	>10% მიწის ან შემოსავლის დაკარგვა	ყველა ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი, რომელიც მიწის 10%-ზე მეტს კარგავს (მიწის თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლეების ჩათვლით)	კომპენსაცია 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით. , ანუ 310 ლარი თვეში x 3 თვე = 930 ლარი ოჯახზე)
გადასვლა/გადანაცვლება	ტრანსპორტირების და გარდამავალი პერიოდის დახმარება	ყველა ოჯახი, რომელიც გადადის	დახმარება ტრანსპორტირებისა და საცხოვრებელი ხარჯების დასაფარად გარდამავალი 3 თვიანი პერიოდის განმავლობაში, რომელიც უდრის ტრანსპორტის დაქირავების ხარჯების 200 ლარს + საარსებო მინიმუმი 310 ლარი თვეში X 3 თვეზე = 1130 ლარი ოჯახზე
მოწყვლადი მოსახლეობის დახმარება		სიღარიბის ზღვარს მიღმა მცხოვრები ოჯახები რომლებსაც ქალი, ინვალიდი ან ხანდაზმული ადამიანი უძღვება	დახმარება 3 თვის საარსებო მინიმუმის ოდენობით და პრიორიტეტის მინიჭება პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოზე დასაქმებისას (297 ლარი/თვეში მინიმალური შემოსავალი X 3 თვეზე = 930 ლარი ოჯახზე)
დროებითი დანაკარგი			
დროებითი ზემოქმედება		ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი	სათანადო კომპენსაცია განისაზღვრება და

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები და პირები	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
მშენებლობის პროცესში			გაიცემა წინამდებარე RPF-ის საფუძველზე მშენებლობის პროცესში. დროებითი სარგებლობისათვის საჭირო მიწა უნდა უზრუნველყოს კონტრაქტორმა ნებაყოფლობითი მოლაპარაკებების საშუალებით (მაგალითად, ყიდვის მსურველი – გაყიდვის მსურველი). დროებითი სარგებლობის მაქსიმალური ვადა არის 2 წელი. გადასახდელი კომპენსაციის განაკვეთები არ უნდა იყოს ამ მიწაზე მისაღები 4 წლის მოსავლის მიმდინარე საბაზრო ფასზე ნაკლები. აუცილებელია სევე, რომ მიწა (ან სხვა აქტივები) გაწმენდილი და აღდგენილი იქნეს გამოყენების შემდეგ.
განსახლების გაუთვალისწინებელი ზემოქმედება, მისი არსებობის შემთხვევაში		ყველა ზემოქმედება, რომელიც მოიცავს მიწის დროებით ან მუდმივს წარებას, არ არის გათვალისწინებული DD და RAP დოკუმენტებში და დაკავშირებულია კონტრაქტორის საქმიანობასთან	გზების დეპარტამენტი და კონტრაქტორი პროექტის პერიოდში მოაგვარებენ განსახლების გაუთვალისწინებელ ზემოქმედებას, შეამცირებენ ზერმოქმედებას/გასცემენ კომპენსაციას

ექსპერტებმა ისაუბრეს აგრეთვე გასაჩივრების მექანიზმებზე, რაც შესაძლებლობას მისცემს დაზარალებულ პირებს, გაასაჩივრონ ისეთი გადაწყვეტილება ან ქმედება მიწის და სხვა ობიექტების კომპენსაციასთან დაკავშირებით, რომელსაც არ ეთანხმებიან. პრეზენტაციას მოჰყვა კითხვა-პასუხის სესია. **სხვადასხვა მონაწილე მხარეების კითხვებზე და კომენტარებზე პასუხი გასცა პროექტის კონსულტანტმა – მ. ჭელიძემ და საგზაო დეპარტამენტის წარმომადგენელმა – ვასიკო- ბაზაძემ კითხვები და პასუხები მოცემულია ცხრილში №1.**

ცხრილი № 1.

შეხვედრის ჩატარების ადგილი: სოფ. გეგუთი, გამგეობის ოფისი.
 ჩატარების დრო: 1 სექტემბერი, 2014 წელი, 12:00 საათი.

ფოტო №1,2,3,4 – საჯარო განხილვა სოფ. გეგუთში, გამგეობის ოფისი





მონაწილეები:

1. სოფლის გამგებელი
2. მედგარ ჭელიძე — ექსპერტი გარემოსდაცვით და განსახლების საკითხებში
3. ქეთი ღვებუაძე — ექსპერტი განსახლების და საზოგადოებასთან ურთიერთობის საკითხებში
4. ზურაბ კუხიანიძე – სოფ. გეგუთის მოსახლე
5. შავგულიძე კობა- სოფ. გეგუთის მოსახლე
6. თატიანა ზახარჩენკო — სოფ. გეგუთის მოსახლე
7. კუპატაძე ინეზა — სოფ. გეგუთის მოსახლე
8. ზახარჩენკო მიხეილი — სოფ. გეგუთის მოსახლე
9. გაბუნია ამირანი — სოფ. გეგუთის მოსახლე
10. სპარტაკ კუპრავა — სოფ. გეგუთის მოსახლე
11. ზურაბ გორდეზიანი — სოფ. გეგუთის მოსახლე
12. სსეტ გორდეზიანი — სოფ. გეგუთის მოსახლე
13. ბოდუკია ვალერი — სოფ. გეგუთის მოსახლე
14. ლომიძე სალომე — სოფ. გეგუთის მოსახლე
15. კუპატაძე გაიოზი — სოფ. გეგუთის მოსახლე
16. გიგიაძე კახაბერი — სოფ. გეგუთის მოსახლე
17. გიგიაძე ინგა — სოფ. გეგუთის მოსახლე

კითხვა-პასუხის სესია:

#	კითხვა/კომენტარი	ავტორი	ექსპერტთა კომენტარები
1.	რამდენია გზის ფართი?	მოსახლე	<p>გზის დერეფნის განივი საშუალოდ შეადგენს 28 — 30—მ-ს.</p> <p>ზოგადად დერეფანი ნაჩვენები იქნება განსახლების სამოქმედო გეგმაში, რომელიც გამოქვეყნდება მისი მომზადების დასრულებისთანავე, ხოლო დეტალურად – ტექნიკურ დანართებში და საინჟინრო პროექტში.</p>
2.	შემოვლითი გზა გეგუთიდან ხიდზე რომ	ზურაბ კუხიანიძე	<p>აუდიტორები და ამზომველები დეტალურად გაააცნობენ ტქვენს</p>

	გადადის, იქ მდებარეობს ჩემი მიწის ნაკვეთი, მაინტერესებს გზა როგორ მდებარეობას დაიკავეს ჩემს ნაკვეთთან, ერთ დონეზე იქნება, თუ მაღლა მოხვდება?		მიწაზე ზემოქმედების საკითხს და გირვენებენ რუკაზეც.
3.	მრავალწლიანი ნარგავების კომპენსაცია როგორ მოხდება?	მოსახლე	მრავალწლიანი ნარგავების საკომპენსაციო ფასი განისაზღვრება ნარგავების წლოვანების, მსხმოიარობის, სახეობის, ხეებისა და მოსავლის საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით.
4.	თუ ზემოქმედების ქვეშ მოყვა არა მთლიანი ნაკვეთი, არამედ მისი ნაწილი, როგორი იქნება დარჩენილი მიწის ნაკვეთის ბედი?	მოსახლე	თუ მიწის ნარჩენი ნაწილი, დამოუკიდებელ აუდიტორთა შეფასებით, კარგავს ფუნქციას და მესაკუთრე მას ვეღარ გამოიყენებს, ასეთი მიწა შეიძლება გახდეს ფულადი კომპენსაციის საგანი. მესაკუთრეს ექნება არჩევანი დაიტოვოს მიწა თუ მიიღოს ფულადი კომპენსაცია. აუდიტორული ფირმა მუნიციპალური განვითარების ფონდს აცნობებს ასეთი შემთხვევის შესახებ და თუ დადგინდა, რომ დარჩენილი ნაკვეთი აღარ გამოდგება დასამუშავებლად, მაშინ სახელმწიფო შეიძენს დარჩენილ ნაწილსაც. მიწის მიწით ანაზღაურება შეზღუდულია და შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც მიწის რეზერვი რეალურად არსებობს.
5.	რა არის კვადრატულ მეტრზე მიწის ფასი?	მოსახლე	შეფასების მეთოდოლოგია გულისხმობს მიწის ნაკვეთების შესასყიდი ფასის განსაზღვრას ბოლო წლის განმავლობაში განხორციელებული ტრანსაქციების სსეც ის გამყიდველების ოფიციალური შეთავაზებების საფუძველზე. სხვადასხვა ტიპის ნაკვეთზე ფასი იქნება განსხვავებული. განსახლების გეგმაში, რომელიც გამოქვეყნდება, მოცემული იქნება არა მხოლოდ მეთოდოლოგიის აღწერა, არამედ მიწის ცალკეული ტიპების ფასებიც.
6.	თუ ფასთან დაკავშირებით ვერ მოხდა მოლაპარაკება, მაშინ რა არის შემდეგი ეტაპი?	მოსახლე	პროექტი ხორციელდება საზოგადოებრივი აუცილებლობისათვის შემთხვევაში ექსპროპრიაციის უფლების მომანიჭებელი კანონმდებლობის შესაბამისად. ბოლო ეტაპი არის სასამართლოს გზით დავის გადაწყვეტა. თუმცა, მანამდე არსებობს მოლაპარაკების საშუალებით დავის გადაჭრის გზა. მოწოდებულ საინფორმაციო ბუკლეტებში წარმოდგენილია საჩივრების წარმოდგენის ფორმები.

7.	მიწის ნაკვეთზე როგორ ხდება ფასის დადგენა?	მოსახლე	<p>თვითოეულ მოსახლესთან მივლენ, ჩაატარებენ მიწის ნაკვეთის დეტალურ აზომვებს და ქონების დეტალურ აღწერას. მიწის ფასი განისაზღვრება ბაზრის შესწავლის საფუძველზე ანალოგიური მიწის ნაკვეთისათვის. მიწის კლასიფიკაცია მოხდება მისი დანიშნულების, მოსავლიანობის, ადგილმდებარეობის და სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით. გაკეთდება შეფასების მატრიცა, სადაც ყველაფერი იქნება აღრიცხული. საკომპენსაციო ღირებულების განსაზღვრის შემდეგ გაფორმდება ხელშეკრულება. აღნიშნულ შემთხვევაში ხელშეკრულება იდება საგზაო დეპარტამენტსა სსეც ის მფლობელს შორის.</p> <p>თვითოეული მოსახლის შემთხვევაში კეთდება ინვენტარიზაცია მოსახლის თანდასწრებით, რომელსაც თვითონ მოსახლე გადახედავს და თანხმობის შემთხვევაში მოაწერს ხელს.</p>
8.	თუ მიღწეული ვერ იქნა მოსახლესა და სახელმწიფოს შორის შეთანხმება, მაშინ რა გადაწყვეტილებას მიიღებს სახელმწიფო?	მოსახლე	<p>მოსახლეობას განემარტა, რომ, სსეც შემთხვევაში, არსებობს კანონი ექსპროპრეაციის შესახებ და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნება სასამართლოს დასკვნის საფუძველზე</p>
9.	როდის არის გათვალისწინებული მშენებლობის დაწყება?	მოსახლე	<p>მშენებლობის დაწყება დაგეგმილია 2015 წლის გაზაფხულზე.</p>
10.	თუ არის გათვალისწინებული დახმარება სოციალურად დაუცველი მოსახლეობისათვის?	მოსახლე	<p>თუ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახებიდან რომელიმე დებულებს სახელმწიფო შემწეობას, ან არის სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი ოჯახის სტატუსით, ან მარტო ქალი უძღვება ოჯახს და აღნიშნულთან დაკავშირებით არსებობს ოფიციალური ინფორმაცია/საბუთი, მაშინ ეს პირები მიიღებენ დამატებით დახმარებას.</p>
11.	საბოლოოდ ვინ მოვა ჩვენთან ხელშეკრულების გასაფორმებლად კომპენსაციებთან დაკავშირებით?	მოსახლე	<p>ხელშეკრულებას გაგიფორმებთ საგზაო დეპარტამენტი.</p>
12.	მიწები რა კატეგორიებად არის დაყოფილი?	მოსახლე	<p>რამდენიმე კატეგორია არსებობს: სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო, სახნავ-სათესი, სათიბი და საძოვრები; გათვალისწინებული იქნება აგრეთვე, ირწყვება მიწა თუ არა და ა.შ.</p> <p>მიწების ფასები კლასიფიცირებული იქნება კატეგორიების მიხედვით.</p>

დანართი №1 – სოფ. გეგუთში საჯარო განხილვის დამსწრეთა სია

Մյուսեր - 2020-2021 թվականի ամենամյակի հիշատակարանի ձևաթուղթ

Երկրի շրջանակներ - Երևան, 2021 թ.

№	Երկիր, ՅՈՒՆԵՍԿՕ	Երկիր, Գրքեր	ՊՁԸ / Թվական	Երկրի անուն
1.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	Գրքեր	599579503	ՀԱՐԱԿՄԵՅՐԱԿ 11
2.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	Մյուսեր	599704000	Մյուսեր
3.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	Գրքեր	571 47 092	ՅՈՒՆԵՍԿՕ
4.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	Մյուսեր	577 95 20 15	Մյուսեր
5.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	Գրքեր	558 19 52 86	Մյուսեր
6.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	593 449 481	Մյուսեր
7.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	593 449 481	Մյուսեր
8.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	599 85 09 32	Մյուսեր
9.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	599 85 09 32	Մյուսեր
10.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	599 26 70 94	Մյուսեր
11.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	591 62 70 88	Մյուսեր
12.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	555 91 29 45	Մյուսեր
13.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	599 49 97 94	Մյուսեր
14.	ՅՈՒՆԵՍԿՕ	"	558 36 53 05	Մյուսեր