



საქართველო
თბილისი-სენაკი-ლესელიძის
საავტომობილო გზის ადგიანი-
იგოეთის კმ. 43-ე და 55-ე
მონაკვეთი

განსახლების სამოქმედო გეგმა

მომზადებულია „ბონიფიკა“-ს
ქვე-კონტრაქტორის

“თბილისის სატიტულო კომპანიის”
მიერ

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო
საავტომობილო გზების დეპარტამენტი

ქ. თბილისი
ივნისი 2007

სარჩევი

თავი	გვერდი
1 შესავალი.....	3
2 მიწის გასხვისების მასშტაბები	4
3 პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირები	5
4 სამართლებრივი ბაზა.....	8
5 საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობაში არსებული შეუსაბამობანი და ღონისძიებები მათ აღმოსაფხვრელად.....	11
6. კომპენსაციის პრინციპები და სარეაბილიტაციო ღონისძიებები	12
7.პროექტის ზემოქმედების მასშტაბები და შეფასების მეთოდოლოგია.....	14
8. განხორციელების პროცედურები.....	21
9 საჯარო განხილვები, მოსახლეობის თანამონაწილეობა და საჩივრების განხილვის მექანიზმი.....	26
10. განხორციელების მატრიცა.....	27
11. შინამეურნეთა სოციალური და დემოგრაფიული მონაცემები.....	28
12. დანართები.....	31
11. ბიუჯეტი.....	37

შესავალი

1

განსახლების სამოქმედო გეგმა მომზადებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის (სეგსსგდ) მიერ განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო-დოკუმენტის მიხედვით, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და მსოფლიო ბანკის არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკის (4.12.) შესაბამისად. დავალება მოიცავს თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო გზის ადიაინი-იგოეთის კმ. 43-ე და 55-ე მონაკვეთს.

წინამდებარე დოკუმენტის – განსახლების სამოქმედო გეგმის – მიზანია დეტალურად ასახოს ყველა ის მოქმედება და ღონისძიება, რაც უნდა განახორციელოს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა, რათა არანებაყოფლობითი განსახლების პროცესში საექსპროპრიაციო მიწის, შემოსავლისა და უძრავი ქონების დაკარგვით გამოწვეული ზიანისათვის კომპენსაციის ოდენობის დადგენისას გამოყენებული იქნეს ლოგიკური და სამართლიანი მიდგომა. გარდა ამისა, სათანადო ინფორმაცია მიეწოდება განსახლების პროცესში ჩართულ ყველა პასუხისმგებელ სამთავრობო დაწესებულებას, ადგილობრივი მმართველობის წარმომადგენლებს და რაც მთავარია ადგილობრივ მოსახლეობას, რომლებზეც უშუალო ზემოქმედებას მოახდენს მოცემული პროექტი.

პირები (პროექტის ზემოქმედებაში მოექცეული), რომლებიც დაკარგავენ საარსებო სახსრებს და შემოსავლის წყაროებს მიიღებენ კომპენსაციას, ნაღდი ფულით ან ნატურით, რათა სულ მცირე აღიდგინონ ცხოვრების ის დონე, რაც პროექტის დაწყებამდე ჰქონდათ. პროექტის განხორციელების პროცესში განხორციელდება კონკრეტული შემარბილებელი ღონისძიებები, რათა პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირების ეკონომიკური მდგომარეობის დროებითი გაუარესება მინიმუმამდე შემცირდეს.

2

2. მიწის გასხვისების მასშტაბები

გზის მოცემული მონაკვეთი გეოგრაფიულად მდებარეობს ალაიანი-იგოეთის მონაკვეთზე და ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული დაყოფით ეკუთვნის კასპის რაიონს. გზის რეაბილიტაციის პროექტთან დაკავშირებული სამუშაოების ზემოქმედება ჯამში ოცდასამ შინამეურნეზე ვრცელდება. ეს მიწის ნაკვეთები განლაგებულია სოფლების: ალაიანისა და ოკამის ტერიტორიაზე.

გზის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების საერთო რაოდენობა ოცდასამია. ამ ოცდასამი მიწის ნაკვეთიდან მხოლოდ 2 მიწის ნაკვეთია არასასოფლო-სამეურნეო. დანარჩენი 21 მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა. მათ შორის მხოლოდ ერთია სახელმწიფო საკუთრებაში და იჯარითაა გადაცემული ფიზიკურ პირზე. დანარჩენი ოცი მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრებაშია და გამოიყენება ადგილობრივი შინამეურნეების მიერ.

გზის პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთების აზომვამ გამოავლინა ოთხი შემთხვევა, როდესაც მიწის მესაკუთრეებს პრივატიზაციის პროცესში კანონიერად გამოყოფილ ფართზე მეტი მიწა აქვთ დაკავებული. მიწის ნაკვეთის ეს ზედმეტი წილი, რომელიც გასხვისების ზოლში ექცევა სახელმწიფო საკუთრებაშია. რადგან, მიწის ზედმეტი ნაწილი ადგილობრივ შინამეურნეებს საკუთრების უფლების გარეშე აქვთ დაკავებული, მიწის სანაცვლოდ ფულადი კომპენსაცია არ გამოიყოფა. თუმცა, პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირები მიიღებენ ანაზღაურებას დაკარგული აქტივებისა და შემოსავლებისათვის.

გზის პროექტი იმგვარადაა დაგეგმილი, რომ გზის მშენებლობის ზემოქმედება ადგილობრივ მოსახლეობაზე მინიმუმამდგა შემცირებული და მომავალში არ გამოიწვევს ადგილობრივი აქტივების პროდუქტიულობისა და გამოყენების შესაძლებლობის გაუარესებას.

3

პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირები

განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადების პროცესში ჩატარებული სპეციალური კვლევის შედეგად შეგროვდა პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირების სოციალური, ეკონომიკური და დემოგრაფიული მონაცემები. კვლევამ გამოავლინა, რომ შინამეურნეების უმეტესი ნაწილი ფლობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. თუმცა, პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ ყველა პირს არა აქვს დოკუმენტების სრულყოფილი პაკეტი, რაც საქართველოს კანონმდებლობით მათ მიწის კანონიერ მესაკუთრედ აღიარებდა. დემარკაციის შედეგად გამოვლინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ზოგიერთი მესაკუთრე გარდაცვლილია და ეს მიწის ნაკვეთები მათ მემკვიდრეებს გადაეცა სათანადო რეგისტრაციის გარეშე.



პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული შინამეურნეების მნიშვნელოვანი ნაწილი პენსიონერია. მათი ოჯახის ახალგაზრდა წევრების ნაწილია დასაქმებული. მხოლოდ რამდენიმე შინამეურნე მისდევს მესაქონლეობას. თითქმის ყველა შინამეურნე ამუშავებს

მიწას და ამით ირჩენს საკუთარ თავს და ოჯახის წევრებს. მათ მოჰყავთ სხვადასხვა სახის ბოსტნეული (ხახვი, ნიორი, პომიდორი, კარტოფილი, სიმინდი და ლობიო) და მოსავალს ცალკე მცხოვრებ შვილებს უნაწილებენ. შინამეურნეთა ნაწილი, რომელსაც ძირითადად ლობიო, სიმინდი და ყურძენი მოჰყავს, წლიურად მიღებული მოსავლის დიდ ნაწილს ადგილობრივ ბაზარზე ყიდის ან თბილისში ბითუმად მოვაჭრეებს აბარებს.



საცხოვრებელი სახლების დიდი ნაწილი 1955-65 წლებშია აშენებული. სახლები უმთავრესად 2-სართულიანია და შედგება 4-6

ოთახისაგან. თუმცა, მოსახლეობა მაინც პირველ სართულზე ცხოვრებას ამჯობინებს. ეს მათთვის მოსახერხებელია, რადგან ზამთარში გათბობის ყველაზე ოპტიმალური საშუალება ერთ ოთახში მოთავსებული შეშის ღუმელია. ამავე ღუმელს მოსახლეობა კერძის მოსამზადებლად იყენებს.

პროექტის გზის მარცხენა მხარეს ორ, არასასოფლო-სამეურნეო დამიწნულების მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია ორი კომერციული ობიექტი, რომლებზეც გზის სამშენებლო სამუშაოების ზემოქმედება ვრცელდება. ესენია: (ა)რესტორანი თავკვერი და (ბ) იბერკომპანის საკუთრებაში არსებული ბენზინგასამართი სადგური.

რესტორანი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შპს-ს სავანე XXI. რესტორანს საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ამუშავენს ინდ. მეწარმე.

მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ბენზინგასამართი სადგური საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შპს იბერკომპანის.

4

4. სამართლებრივი ბაზა

საქართველოში, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე კერძო ნაკვეთებზე საავტომობილო გზის გაყვანის მიზნით, სახელმწიფოს მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების საკითხებს არეგულირებს ქვემოთ მითითებული საკანონმდებლო აქტები:

- საქართველოს კონსტიტუცია, 1995 წლის 24 აგვისტო
- საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, 1999 წლის 23 ივლისი
- საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ 1996 წლის 22 მარტი
- საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“, 2005 წლის 28 დეკემბერი
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 1997 წლის 26 ივნისი
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 1997 წლის 14 ნოემბერი
- საქართველოს კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“, 2005 წლის 8 ივლისი

ეს საკანონმდებლო აქტები ქმნიან პროცედურათა ერთობლიობას, რომელთა დახმარებით საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს შეუძლია მოიპოვოს კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრებისა და შესაბამისად გზის გაყვანის უფლება.

საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის კანონი, რომელიც განსაზღვრავს ექსპროპრიაციის პროცესს მოითხოვს რამდენიმე საფეხურის გავლას.

- ა. პრეზიდენტის ბრძანებულების გამოცემა;
- ბ. ყველა საექსპროპრიაციო ქონების აღწერა;
- გ. ექსპროპრიაციის თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნება;
- დ. მესაკუთრებისათვის ინფორმაციის მიწოდება ექსპროპრიაციის თაობაზე; ე. სასამართლოში განცხადების შეტანა და გადაწყვეტილების მიღება სასამართლოს მიერ;
- ვ. ექსპროპრიაცია;
- ზ. სასამართლო პროცესი, თუ დავა წარმოიშობა ქონების ღირებულებასთან (კომპენსაციის ოდენობა) დაკავშირებით.

ა. პრეზიდენტის ბრძანებულების გამოცემის შედეგად კომპანიას ან საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს ენიჭება ექსპროპრიატორის უფლება. პრეზიდენტის ბრძანებულება გამოიცემა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის საფუძველზე. პრეზიდენტის ბრძანებულებით განისაზღვრება აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ნაკვეთების ჩამორთმევის გარდაუვალობა და სუბიექტი

(იურიდიული ან კერძო პირი), რომელსაც შეიძლება მიენიჭოს ექსპროპრიატორის უფლებამოსილება.

ბ. პრეზიდენტის ბრძანებულების გამოცემის შემდგომ განხორციელება ყველა საექსპროპრიაციო ქონების აღწერა და შეფასება.

გ. ექსპროპრიაციის თაობაზე ინფორმაცია ქვეყნდება ცენტრალურ და ადგილობრივ გაზეთში
ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს პროექტის ფარგლებს და ტერიტორიისა და საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერას.

დ. ექსპროპრიაციის განხორციელების მიზნით, ექსპროპრიაციის თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ, მესაკუთრეს მიეწოდება შესაბამისი დოკუმენტების პაკეტი
კერძოდ, მიწის მესაკუთრეებს გადაეცემა დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ შეფასებული ქონების ღირებულების დამადასტურებელი დოკუმენტი; წინადადება საექსპროპრიაციო ქონების შეძენისა და კომპენსაციის ოდენობის შესახებ.

ე. მოხდება სასამართლოში განცხადების შეტანა; და ქონების ექსპროპრიაცია განხორციელდება ზემოთაღნიშნული მოქმედებების განხორციელების შემდეგ
საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ მუხლი 5 ადგენს, რომ ექსპროპრიატორის უფლების საბოლოო მინიჭების საკითხს განიხილავს რაიონული (საქალაქო) სასამართლო. განცხადება ექსპროპრიაციის შესახებ შეტანილ უნდა იქნეს რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში. სასამართლო იღებს საბოლოო გადაწყვეტილებას ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე. სასამართლოში წარდგენილი განცხადება უნდა მოიცავდეს შემდეგს:

1. რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს დასახელება;
2. განმცხადებლის სახელწოდება და იურიდიული მისამართი;
3. განმცხადებლის წარმომადგენლის სახელი, გვარი და მისამართი, თუ განცხადება წარმომადგენლის მიერ არის შეტანილი;
4. განმცხადებლის მოთხოვნა;
5. იმ გარემოებათა აღწერა, რომელზეც განმცხადებელი აგებს თავის მოთხოვნებს;
6. ამ გარემოებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებები;
7. განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების ნუსხა.

განაცხადს ექსპროპრიატორი უფლების მოპოვების თაობაზე უნდა დაერთოს: საექსპროპრიაციო ქონების დეტალური აღწერილობა; საკუთრების დამადასტურებელი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საზოგადოებრივი აუცილებლობისათვის განსახორციელებელ პროექტთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია და რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე.

ზ. სასამართლო პროცესი ქონების ღირებულების თაობაზე

თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ შეთანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებაზე და კომპენსაციის ოდენობაზე, ნებისმიერ მხარეს აქვს უფლება მიმართოს სასამართლოს. დავის განხილვა განხორციელდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიხედვით, იმ რაიონულ სასამართლოში სადაც მდებარეობს მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო დანიშნავს დამოუკიდებელ ექსპერტს, რომელიც შეაფასებს ქონებას და დადგენილ ვადაში სასამართლოს წარუდგენს დასკვნას ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის და ორივე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლო მიიღებს საბოლოო გადაწყვეტილებას საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის ოდენობის შესახებ.

ექსპროპრიატორი ვალდებულია აანაზღაუროს ორივე მხარის მიერ გაწეული ხარჯები, ისეთი პროცედურული ხარჯების ჩათვლით, როგორცაა დავის შემთხვევაში სასამართლოს ხარჯები და გასასხვისებელი ქონების შეფასების ხარჯები.

5

5. საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობაში არსებული შეუსაბამობანი და ღონისძიებები მათ აღმოსაფხვრელად

როგორც განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო-დოკუმენტი ადგენს, მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკის ძირითად საკითხების დიდ ნაწილს საქართველოს კანონმდებლობა ადეკვატურად არეგულირებს. ერთადერთი მნიშვნელოვანი შეუსაბამობა იმაში მდგომარეობს, რომ საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, იმ მიწის მესაკუთრეებს, რომლებიც ვერ შესძლებენ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში არ ეკუთვნით კომპენსაციის მიღება. გარდა ამისა, საქართველოს კანონმდებლობა არ ითხოვს დაგეგმვის სპეციალურ პროცესს და დაგეგმვის ინსტრუმენტებს, რასაც ადგენს ბანკის საოპერაციო პოლიტიკა (4.12). აგრეთვე, საქართველოს კანონმდებლობა არ მოითხოვს განსაკუთრებულ ღონისძიებებს საზოგადოებისათვის კონსულტაციების ჩატარების თვალსაზრისით.

ამგვარ შეუსაბამობათა გათვალისწინებით და მათ აღმოსაფხვრელად, განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო-დოკუმენტში განისაზღვრა რამდენიმე ღონისძიება. კერძოდ:

- პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირებისა და ადგილობრივი მოსახლეობის მაქსიმალური ინფორმირება პროექტის, მიწის გასხვისების და კომპენსაციების გაცემის პროცესის, მათი უფლებებისა და პრობლემური საკითხების დაძლევის მექანიზმების შესახებ;
- პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ პირებს მიეწოდება ინფორმაცია პროექტის განხორციელების გრაფიკის შესახებ და გაეწევა კონსულტაციები მიწის გასხვისების, ქონების დაზიანება-დაკარგვასთან დაკავშირებით;
- შემუშავდება სამართლიანი და ხელმისაწვდომი მექანიზმი საჩივრების განხილვის მიზნით;
- პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა პირი მიიღებს კომპენსაციას ან სხვადასხვა სახის მხარდაჭერას, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის მიხედვით.

წინამდებარე განსახლების სამოქმედო გეგმა, განსახლების ჩარჩო-პოლიტიკაში განსაზღვრული პრინციპების საფუძველზე, ადგენს სპეციალურ ღონისძიებებს, არსებულ შეუსაბამობათა აღმოფხვრის მიზნით.

6

6. კომპენსაციის პრინციპები და სარეაბილიტაციო ღონისძიებები

მოცემული პრინციპებზე დაყრდნობით მომზადდა დაკარგული აქტივებისა და ქონების შეფასების მეთოდოლოგია.

1. მოცემული პროექტის ზემოქმედება არ ვრცელდება საცხოვრებელ სახლებზე ამდენად, არა აქვს ადგილი მოსახლეობის ფიზიკურ ადგილგადანაცვლებას.
2. მიწის მესაკუთრეები, რომელთა მიწის ნაკვეთების გარკვეული ნაწილი ექვემდებარება ექსპროპრიაციას გზის უშუალოდ ზემოქმედების გამო, მიიღებენ ფულად კომპენსაციას. მიწის სანაცვლო ღირებულების ოდენობა, განისაზღვრა მიწის საბაზრო ფასის შესაბამისი ოდენობით.
3. დაკარგული წლიური მოსავლისათვის გაიცემა ფულადი კომპენსაცია. ხეხილისა და ბოსტნეულის წლიური მოსავლის დანაკარგი შეფასდა უშუალოდ გზის სამშენებლო სამუშაოების მიზეზით განადგურებული მოსავლის საშუალო საბაზრო ღირებულების მიხედვით. ფულადი კომპენსაციის გაანგარიშება მოხდა ბოლო 5 წლის მონაცემების მიხედვით, კერძოდ სტატისტიკის დეპარტამენტის 2000-2006 წლის საშუალო საბაზრო ფასების გათვალისწინებით, ხოლო კომპენსაცია გაიცემა ერთი წლის დაკარგული შემოსავლებისათვის.
4. კომპენსაცია დაკარგული ქონებისათვის:
 - ა. გზის მშენებლობის გამო მრავალწლოვანი, მსხმოიარე ხეების განადგურებით გამოწვეული ზიანისათვის კომპენსაციის სახით გაიცემა ნაღდი ფული. კომპენსაციის ოდენობა დაიანგარიშება შეფასების მეთოდოლოგიაში (თავი 7) აღწერილი მეთოდის გამოყენებით;
 - ბ. ფულადი კომპენსაცია არ გაიცემა მრავალწლოვან ნარგავზე, რომელიც არ იძლევა ნაყოფს (ხილს). თუმცა, მესაკუთრეს უფლება ექნება საკუთარი სურვილისამებრ განკარგოს ხის მასალა, მას შემდეგ, რაც სამშენებლო კომპანია მოჭრის მის ნაკვეთზე არსებულ ხეებს და უზრუნველყოფს მიწის მესაკუთრის სახლამდე ტრანსპორტირებას.
5. სარეაბილიტაციო ღონისძიებები:
 - 5.1. იქ სადაც მესაკუთრეს და/ან მოსარგებლეს აქვს შენობა-ნაგებობა ან ღობე, რომლის მოშლა აუცილებელი გახდება გზის მშენებლობასთან დაკავშირებული ღონისძიებების დროს, სარეაბილიტაციო სახსრების გამოყენებით მოხდება ასეთი შენობა-ნაგებობების, ღობეების აღდგენა ან გადატანა საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის ხარჯებით; სხვა შემთხვევაში, გაიცემა ფულადი კომპენსაცია შენობა-ნაგებობის სამშენებლო ღირებულების გათვალისწინებით.
 - 5.2. სამშენებლო კომპანია ვალდებულია მოაწიოს დროებითი მისასვლელი გზები, რათა ადგილობრივ მოსახლეობას არ მიაღვეს ზარალი მისასვლელი გზის დროებითი ჩაკეტვის გამო. თუ

სამშენებლო კომპანიის მიზებით, მოსახლეობა ვერ შეძლებს საკუთარი მიწის ნაკვეთებით სარგებლობას და ეს პერიოდი ერთ წელიწადზე მეტხანს გასტანს, მაშინ შემოსავლების დაკარგვით მიღებული ზარალის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებლობა სამშენებლო კომპანიას დაეკისრება.

6. კონკრეტული შენობის აღება და/ან მიწის დაკაფება მშენებლის მიერ განხორციელდება მას შემდეგ, რაც დასრულდება დაკარგული ქონებისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის პროცესი.
7. პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა პირი მიიღებს კომპენსაციას საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის (4.12) მიხედვით.

7

7. პროექტის ზემოქმედების ფარგლები და შეფასების მეთოდოლოგია

თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო გზის მშენებლობის ზემოქმედების არეალში ხვდება როგორც კერძო პირზე იჯარით გაცემული სახელმწიფო მიწა, ისე კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. ეს არეალი მოიცავს გზის 43-55-ე კმ მონაკვეთს, ალაიანსა და იგოეთს შორის.

დეტალური გაანალიზების შედეგად განისაზღვრა გზის მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე გზის მშენებლობის ზემოქმედების ტიპები და ხარისხი. კომპენსაციის გაანგარიშება მოხდა შეფასების მეთოდოლოგიაზე დაყრდნობით და ზემოქმედების ხარისხისა და ზარალის ტიპების მიხედვით. შეფასების მეთოდოლოგია მომზადდა საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით და მსოფლიო ბანკის არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკის საოპერაციო დოკუმენტის 4.12 მიხედვით.

მოცემული პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში ზარალის შემდეგი ტიპები გამოვლინდა:

1. დაკარგული წლიური შემოსავლები
2. ქონების დაკარგვა – გზის სარეაბილიტაციო სამუშაოების მიზეზით შენობა-ნაგებობების აღება და მრავალწლოვანი მსხმოიარე ნარგავების განადგურება
3. მიწის სამუდამო დაკარგვა, ე.ი. მიწის გარკვეული ნაწილის არანებაყოფლობითი გასხვისება
4. მისასვლელი გზის დროებით ჩაკეტვის გამო შემოსავლების დროებით დაკარგვა.

ზარალის ტიპების დახასიათება და ანაზღაურების პრინციპები

კომპენსაცია დაკარგული წლიური შემოსავლებისათვის – გზის მშენებლობის მიზეზით განადგურებული ერთწლიანი კულტურების მოსავალი

პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ზოგიერთი მიწის ნაკვეთი დამუშავებულია. დათესილია ერთწლიანი კულტურები. მესაკუთრეებს გაწეული აქვთ სასოფლო-სამეურნეო სამუშაოები და გზის მშენებლობის დაწყებამდე შესაძლოა ვერ მოასწორონ მოსავლის აღება. ასეთ შემთხვევაში გაიცემა კომპენსაცია დაკარგული წლიური შემოსავლისათვის. კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრება დაკარგული მოსავლის საბაზრო ფასების მიხედვით. საბაზრო ფასების შესახებ ინფორმაციის წყაროდ გამოყენებულია სტატისტიკის დეპარტამენტის მონაცემები 2000 - 2006 წლებისათვის საშუალო წლიური სამომხმარებლო ფასების შესახებ (იხ. ცხრილ 1 და ცხრილი 2).

დაკარგული აქტივები: შენობა-ნაგებობა და მრავალწლოვანი ნარგავები

დასანგრევი შენობები და ნაგებობები

გზის მშენებლობის გამო აგრეთვე მოსალოდნელია შენობა-ნაგებობის დანგრევა ან დაზიანება. არსებული გზის გასწვრივ მდებარე ორი კომერციული ობიექტი ექცევა მოცემული პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში: რესტორანი თავკვერი, რომლის მესაკუთრეა იურიდიული პირი, შპს სავანე XXI და ბენზინგასამართი სადგური ლუკოილი, რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნის იურიდიულ პირს, შპს იბერკომპანის. ორივე ობიექტი განლაგებულია მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც რეგისტრირებულია, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო.

გზის სარეაბილიტაციო სამუშაოების განსახორციელებლად მიწის ნაკვეთის გარკვეული ნაწილი ექვემდებარება გასხვისებას. ზემოქმედება არ ვრცელდება მთავარ შენობა-ნაგებობებზე. თუმცა, კონსულტანტების მიერ ადგილზე განხორციელებული დეტალური აზომვების შედეგად გამოვლინდა, რომ თუ ადგილობრივი გზების გაყვანა მოხდება გზის პროექტის პირვანდელი დიზაინის მიხედვით, საჭირო გახდება რამდენიმე შენობის დანგრევა, კერძოდ: საპირფარეშო, მიწისქვეშ არსებული საწვავის რეზერვუარი, წყლისა და საწვავის მისაწოდებელი მიწები. შენობების დანგრევის თავიდან აცილების მიზნით გადაწყდა პირველადი დიზაინით შემოთავაზებული მარშრუტის შეცვლა.

მრავალწლოვანი მსხმოიარე ნარგავების განადგურებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება

ზარალის ეს ტიპი ითვალისწინებს კომპენსაციას იმ მრავალწლოვანი მსხმოიარე ნარგავებისათვის, რომელთა მოჭრა აუცილებელია გზის სამშენებლო სამუშაოების გამო.

კომპენსაციის გაანგარიშება ეფუძნება შემდეგ ფორმულას.

საფეხური 1

მსხმოიარე ნარგავის შესაბამისი ჯიშის ერთი ნერგის შესაძენი თანხა

X (გამრავლებული)

შესაძენი ნერგების რაოდენობაზე (3 ლარი/ნერგი)

= (უდრის)

ნერგების შესაძენ თანხას (ა)

საფეხური 2

მსხმოიარე ნარგავის წლიური მოსავალი (კგ.)

X (გამრავლებული)

ნაყოფის საბაზრო ფასზე (1 კგ/ლარი)

= (უდრის)

წლიური შემოსავლის საბაზრო ღირებულებას

საფეხური 3

წლიური შემოსავლის საბაზრო ღირებულება

X (გამრავლებული)

წლების იმ რაოდენობაზე, რაც მოცემული ჯიშის ნარგავს დასჭირდება მსგავსი მოსავლიანობის მისაღწევად

= (უდრის)

დაკარგული შემოსავლები იმ პერიოდის მანძილზე, ვიდრე ნარგავი მსხმოირობის ასაკს მიაღწევს (ბ)

საფეხური 4

(ბ) X ნერგების რაოდენობაზე = მთლიან დაკარგულ შემოსავალს, ვიდრე ნერგი მიაღწევს ნაყოფის მომცემ ასაკს (გ)

საფეხური 5

(ა) + (გ) = დაკარგული მსხმოიარე მრავალწლოვანი ნარგავის სანაცვლო ღირებულება

ამ პრინციპის გამოყენებით მოხდა საკომპენსაციო თანხების ოდენობის გაანგარიშება თითოეული მრავალწლოვანი მსხმოიარე ნარგავისათვის, რომელიც გზის მშენებლობის გამო დაექვემდებარება მოჭრას. მონაცემები ხილის საშუალო საბაზრო ფასების, მრავალწლოვანი მსხმოიარე ნარგავების სრული მსხმოიარობის ასაკისა და წლიური მოსავლიანობის შესახებ მოცემულია ცხრილებში, რომლებიც თან ერთვის წინამდებარე დოკუმენტს. (იხილეთ ცხრილები 1, 2 და 3). მასალა მომზადებულია სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა დოქტორის, საქართველოსა და რუსეთის ფედერაციის სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის ნამდვილი წევრის, საქართველოს სახელმწიფო პრემიის ლაურეატის, ბატონ გოგოთურ აგლაძის მიერ. წყარო: მონოგრაფია საქართველოს მეხილეობა; ტომი III (1973 წ.) და ტომი IV (1978 წ.) ავტორთა ჯგუფი, აკადემიკოს ნ. ხომეზურაშვილის რედაქციით.

ქვემოთ მოცემული მაგალითი აღწერს გზის სამშენებლო სამუშაოების გამო მოსაჭრელი მსხმოიარე მრავალწლოვანი ნარგავებისათვის ფულადი კომპენსაციის გაანგარიშების მეთოდოლოგიას

მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც გზის მშენებლობის გამო ექვემდებარება გასხვისებას, დგას ხუთი მსხმოიარე ატმის ხე. საჭიროა ამ ხუთი ატმის ხის მოჭრა და ფულადი კომპენსაციის გაცემა.

საკომპენსაციო თანხის ოდენობა დაითვლება ზემოთ აღწერილი ფორმულის მიხედვით:

ატმის ხის სრული მსხმოიარობის ასაკი იწყება 6-7 წლიდან. ერთი ძირი წელიწადში საშუალოდ 40-50 კგ ნაყოფს იძლევა. 1 კგ. ატმის საშუალო საბაზრო ფასი 1.70 ლარია. ბაზრის კვლევამ დაადასტურა, რომ ადგილობრივ ბაზარზე 3-წლიანი ნერგის შექმნა 2-3 ლარად შეიძლება. მესაკუთრე, ნერგების შესაძენად დამატებით თანხას მიიღებს. ეს ნიშნავს, რომ პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირები ნერგების შესაძენად, დამატებით მიიღებენ 3 ლარს /თითო მოჭრილ მსხმოიარე ხის ძირზე.

სრული მსხმოიარობის მისაღწევად, 3 წლის ატმის ნერგს დამატებით 4 წელი დასჭირდება. ამდენად, შვიდი წლის ნაცვლად, სრული მსხმოიარობის ასაკამდე მიღწევას მხოლოდ 4 წელი დასჭირდება.

მსხმოიარე მრავალწლოვანი ნარგავისათვის მთლიანი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა დაითვლება ზემოთ მოცემული ფორმულის მიხედვით:

საფესური 1

5 ნერგის შესაძენი მთლიანი თანხა უდრის: 3 ლარი X 5 ნერგზე = 15 ლარი

საფესური 2

დაკარგული წლიური შემოსავალი ერთ ძირ მსხმოიარე ნარგავზე 40 კგ X 1.70 ლარი = 68 ლარი

საფესური 3

დაკარგული შემოსავალი, ვიდრე 3 წლის ნერგი მიაღწევს მსხმოიარობას 68 ლარი X 4 წელზე = 272 ლარს

საფესური 4

სულ დაკარგული შემოსავალი, ვიდრე 3 წლის ნერგი მიაღწევს მსხმოიარობას

272 ლარი X 5 ნერგზე = 1360 ლარს

საფესური 5

სულ გადასახდელი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა:
15 ლარს + 1360 ლარი = 1375 ლარს.

მთლიანი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა ხუთი ძირი მსხმოიარე ატმის ხისათვის შეადგენს 1360 ლარს დამატებული 15 ლარი ხუთი ნერგის შესაძენად, რაც შეადგენს 1375 ლარს - ხუთი მოჭრილი ატმის სანაცვლო თანხას.

მრავალწლოვანი მსხმოიარე ნარგავების დაკარგვით გამოწვეული ზიანისათვის საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშება მოხდა დროისა და ხარჯების თვალსაზრისით ეფექტური მიდგომის საფუძველზე.

მიწის დაკარგვა, ანუ მიწის ნაკვეთის ნაწილის არანებაყოფლობითი შესყიდვა

მოცემული პროექტის ფარგლებში, სამუდამოდ დაკარგული მიწის სანაცვლო ფულადი კომპენსაციის გაანგარიშება მოხდა მიწის საბაზრო ფასების მიხედვით. მიწის საბაზრო ფასის დადგენა მოხდა საერთაშორისოდ აღიარებული მეთოდის – გასაყიდი ფასების შედარებითი ანალიზის გამოიყენებით. ეს მეთოდი ფართოდ გამოიყენება საერთაშორისო პრაქტიკაში და გულისხმობს გაყიდული და გასაყიდი მიწის ნაკვეთების ფასების შედარებით ანალიზს.

ბაზრის კონკრეტული სეგმენტის შესწავლის დროს გამოიკვეთა რამდენიმე სპეციფიკური, გასათვალისწინებელი ფაქტორი. კერძოდ, საავტომობილო გზის სარეაბილიტაციო სამუშაოებთან დაკავშირებით ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გზის დეპარტამენტის 2006 წლის 9 იანვრის ბრძანების თანახმად, გზის გასწვრივ ხელისუფლებამ შეაჩერა სამშენებლო ნებართვების გაცემა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. შედეგად,

უძრავი ქონების ბაზარი მოცემულ ქვე-სეგმენტზე ნაკლებად აქტიურია, ვიდრე ჩვეულებრივ პირობებში.

ადგილობრივ მოსახლეობაში ხშირია პრეცედენტები, როდესაც ნასყიდობის გარიგება მესაკუთრესა და შემძენს შორის მხოლოდ სიტყვიერი გარიგების საფუძველზე ხორციელდება და გარიგების კანონიერი მხარის უგულებელყოფა ხდება, რაც გასაყიდი ფასების და რეალურად განხორციელებული ტრანზაქციების შესახებ ინფორმაციის სიმწირეს იწვევს.

ამ გარემოებების გათვალისწინებით შედარების გეორგაფიული არეალის გაფართოება გახდა საჭირო. მსგავსი მიწის ნაკვეთების გასაყიდი ფასების შესახებ ინფორმაციის წყაროდ გამოყენებული იქნა საჯარო განცხადებები; ზეპირი საუბრები საკუთარი მიწის ნაკვეთების გაყიდვით დაინტერესებულ პირებთან და იმ პირებთან, რომლებმაც ახლო წარსულში შეიძინეს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები.

კვლევის პროცესმა ცხადყო, რომ მიწის ნაკვეთები, რომლებიც შესაძლოა გამოყენებული იქნეს სააგარაკედ (აგარაკის ასაშენებლად) შედარებით ძვირია, ვიდრე ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც სასოფლო-სამეურნეო მიზნებით გამოიყენება.

ამასთან, უძრავი ქონების პრაქტიკაში კარგადაა ცნობილია, რომ როგორც წესი ქონების გაყიდვით დაინტერესებული მესაკუთრის მიერ შემოთავაზებული ფასი 15-25 პროცენტით აღემატება, რეალურად გადახდილ თანხას. თუმცა, ისიც გასათვალისწინებელია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მესაკუთრე არ წარმოადგენს ნებაყოფლობით გამსხვისებელს.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

გზის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების უმეტესობას მსგავსი მახასიათებლების თვალსაზრისით, რაც საბაზრო ფასის დადგენის პროცესში საერთო პარამეტრების გამოყენების შესაძლებლობას იძლევა. ოცდასამი ნაკვეთიდან, ოცდაერთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა. შესაძენი მიწის ნაკვეთები გზის პროექტის 12 კილომეტრიან მონაკვეთზეა განლაგებული. მათი საერთო მახასიათებლებია ნიდავგის ნაყოფიერება, ადგილმდებარეობა და დანიშნულება.

ამდენად, შედარებისათვის შერჩეული იქნა შემდეგი პარამეტრები:

1. გასაყიდი მიწის ნაკვეთის ფართობი
2. მესაკუთრის მიერ შემოთავაზებული გასაყიდი ფასი
3. ფასი 1 კვ.მ-ზე
4. ადგილმდებარეობა
5. გზასთან სიახლოვე
6. სარწყავ არხთან სიახლოვე

ამ პარამეტრების მიხედვით მოპოვებული ინფორმაციის შეჯერების საფუძველზე დადგინდა შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის სავარაუდო საბაზრო ფასის არეალი.

დანართში მოცემული ცხრილი 4 მომზადებულია საბაზრო ფასების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენებით. პირველ გრაფაში “პარამეტრები შედარებისათვის” განსაზღვრულია ის ზოგადი პარამეტრები, რაც აერთიანებს გზის ზემოქმედებაში მოქცეულ ოცდაერთ მიწის ნაკვეთს. განყოფილება, რომლის საერთო დასახელებაცაა “გასაყიდი მიწის ნაკვეთების მახასიათებლები შედარებისათვის” მოცემულია შვიდი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლები.

მიწის ნაკვეთები №2, №4 და №6 არ მიესადაგება პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ მიწის ნაკვეთებს. კერძოდ, № 2 დიდი ხნის დაუშუშავებელია, არ ირწყვება, ამასთან შორსაა მთავარი გზიდან და დასახლებული პუნქტიდან. რაც შეეხება, № 4 და № 6 მიწის ნაკვეთებს, მიუხედავად იმისა რომ პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების მსგავსია: ირწყვება, ახლოა გზასთან და დასახლებულ პუნქტთან; მათზე გაშენებულია მსხმოიარე ვენახი, რომლის ღირებულება შედის მესაკუთრის მიერ შემოთავაზებულ გასაყიდ ფასში.

დანარჩენი ოთხი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლები ყველაზე ახლოს დგას პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების მახასიათებლებთან.

ფასი კვადრატულ მეტრზე ასე მერყეობს:

№ 1 - 3.00 ლარი/კვ.მ.

№ 3 - 4.00 ლარი/კვ.მ.

№ 5 - 2.28 ლარი/კვ.მ.

№ 7 - 3.20 ლარი/კვ.მ.

ამ ციფრების საშუალო მაჩვენებელია 3.12 ლარი/კვ.მ-ზე. ამ მიწის ნაკვეთების საშუალო ფასებისა და შემოთავაზებული და რეალური გასაყიდი ფასების განსხვავების გათვალისწინებით, სასოფლო-სამეურნეო მიწის სანაცვლო ღირებულება მიწის სამუდამო დაკარგვით გამოწვეული ზარალის შემთხვევაში, 1 კვადრატულ მეტრზე 3 ლარით განისაზღვრა.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

იმ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების საბაზრო ფასი, რომლებზეც განლაგებულია მოქმედი ბენზინგასამართი სადგური და რესტორანი მნიშვნელოვნად აღემატება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების საბაზრო ფასს. ამას, განაპირობებს მათი დანიშნულება და არასასოფლო-სამეურნეო კატეგორია. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთისათვის კატეგორიის შეცვლა და არასასოფლო-სამეურნეო კატეგორიის მინიჭება მოითხოვს კონკრეტული პროცედურების განხორციელებას და მოსაკრებლების გადახდას, რაც ჰექტარზე რამდენიმე ათას ლარს შეადგენს.

თბილისის სატიტულო კომპანიამ იგივე საინფორმაციო წყაროებისა და მეთოდების გამოყენებით ჩაატარა ბაზრის გარკვეული კვლევა. კვლევის შედეგების საფუძველზე თბილისის სატიტულო კომპანიის ექსპერტის დასკვნით მოცემულ სეგმენტზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასაყიდი საბაზრო ფასის არეალი განისაზღვრა 8-12 ლარით ერთ კვადრატულ მეტრზე.

მისასვლელი გზის არარსებობით გამოწვეული ჩაკეტივის გამო და- კარგული შემოსავლები

გზის პროექტის მშენებლობა გამოიწვევს პროექტის გზის გასწვრივ მდებარე ორ კომერციულ ობიექტამდე მისასვლელი გზის დროებით არ-
არსებობას ან მისასვლელის შეზღუდვას. კონტრაქტორი მოაწვობს
დროებით მისასვლელ გზას, რათა ამ კომერციულ ობიექტებს ჰქონდეთ
საავტომობილო გზიდან მისასვლელი. იქ სადაც არ არსებობს ალტერ-
ნატიული მისასვლელი გზები, როგორცაა ადგილობრივი გზები, კონ-
ტრაქტორი მშენებლობის პროცესის განმავლობაში მოაწვობს დროებით
მისასვლელს, რათა უზრუნველყოს ადგილობრივი მოსახლეობის მიმო-
სვლა, რომლებიც გზის მეორე მხარეს ამუშავენ მიწას ან აძოვენ
შინაურ ცხოველებს. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტროს გზის დეპარტამენტი განახორციელებს მისასვლელი
გზების მოწყობაზე მონიტორინგს.

8

8. განხორციელების პროცედურა

ა. აღმოსავლეთ-დასავლეთ მაგისტრალური გზის რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების დადგენა

იმისათვის რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გზის დეპარტამენტმა კანონიერად მოიპოვოს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე, საჭიროა აზომვების ჩატარება, რათა დადგინდეს ოფიციალური (კანონიერი) მიწისმესაკუთრეების და მათი მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა და შეგროვდეს საკუთრების უფლების დასადაგენად საჭირო ყველა დოკუმენტი. რადგან:

- მიწის ნაკვეთების უმეტესობა - ახალი გზის მშენებლობის კორიდორში - კლასიფიცირდება, როგორც სასოფლო-სამეურნეო, მათ არ გააჩნიათ ადგილობრივი რეესტრში რეგისტრირებული მისამართი. ასეთი წესია დადგენილი სოფლად სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს.
- ლიცენზირებული საამშომველო კომპანიის მიერ მომზადებული ხარისხიანი აზომვითი ნახაზები მაინც მოითხოვდა ადგილზე გადამოწმებას და ხელახალი აზომვების ჩატარებას მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობისა და საზღვრების დადგენის მიზნით.
- გარდა ამისა, საჯარო რეესტრში არ მოიპოვებოდა მიწის მესაკუთრეების განახლებული სიები
- მიწის მესაკუთრეებს ჰქონდათ იურიდიული დოკუმენტები, რაც ადასტურებდა მათ საკუთრების უფლებას, მაგრამ საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით არ იყო საკმარისი, რადგან კასპის რაიონის საჯარო რეესტრში არ ინახებოდა შესაბამისი სარეგისტრაციო ბარათები, საკადასტრო რუკები და შესაბამისი ჩანაწერები.

თბილისის სატიტულო კომპანიის გუნდი გავიდა ადგილზე და მოახდინა მიწის ნაკვეთების დემარკაცია. აზომვით სამუშაოებში მონაწილეობას იღებდნენ მიწის მესაკუთრეები, მიმდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და საამშომველო კომპანიის წარმომადგენლები. თითოეულმა მესაკუთრემ მიუთითა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საზღვრები რაც დაადასტურეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა. ამ ფაქტს ესწრებოდნენ ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის ოფიციალური წარმომადგენლები. მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის შემდეგ მოხდა მათი აზომვა. აზომვითი სამუშაოები განხორციელდა ლიცენზირებული საამშომველო კომპანიის – ალიგატორი – მიერ.

მიწის ნაკვეთებისა და მათი მესაკუთრეების ველზე იდენტიფიცირების პარალელურად, ადგილზე თითოეული მიწის ნაკვეთის მიმართ შედგა დემარკაციის აქტი. დემარკაციის აქტები შექმნა და დემარკაციის პროცესში გამოიყენა თბილისის სატიტულო კომპანიამ. ამ აქტებს ხელი მოაწერეს მიწის

მესაკუთრეებმა, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელმა (მუნიციპალიტეტის რწმუნებული). დემარკაციის აქტის ნიმუში წარმოდგენილია დანართების განყოფილებაში. ამის შემდეგ მომზადდა ახალი საამზომველო ნახაზები. მოხდა არსებული და ახალი საკადასტრო რუკების შედარება და გადამოწმება.

დემარკაციის აქტები და საკადასტრო რუკები გამოყენებული იქნა, როგორც ძირითადი დოკუმენტები, რომელთა საფუძველზე მოხდა მიწის ნაკვეთის “უ-ტი-ემ” კოორდინატთა სისტემაზე მიბმა. შემდეგ, დემარკირებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო რუკების საფუძველზე გატარდა რეგისტრაციაში კასპის რაიონის საჯარო რეესტრში.

მოსახლეობის აღწერა და ინვენტარიზაცია

მიწის ნაკვეთებისა და მათი მესაკუთრეების დადგენის შემდეგ მოხდა პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირების საბოლოო სიის გადამოწმება და სრულყოფა. აგრეთვე განისაზღვრა პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირებისა და მიწის ნაკვეთების ზუსტი რაოდენობა.

ინვენტარიზაციის პროცესში მოხდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთების და მათზე განლაგებული უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობა; მრავალწლოვანი ნარგავები) აღწერა და ინვენტარიზაცია, განისაზღვრა ამ აქტივების საბაზრო ღირებულება. განსახლების სამოქმედო გეგმას თანერთვის პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული აქტივების ნუსხა.

საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

მესაკუთრეების იდენტიფიკაციით და საზღვრების დადგენით შესაძლებელი გახდა მიწის ნაკვეთებისა და მათი მესაკუთრეების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ეს აუცილებელია, რათა მიწის ნაკვეთების შესყიდვა ან ექსპროპრიაცია საქართველოს კანონების „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ (1999 წელი 23 ივლისი №2349-რს) და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ (2005 წელი 28 დეკემბერი №2635-რს) შესაბამისად განხორციელდეს. კანონმდებლობის თანახმად, საკუთრების უფლება კანონიერად ითვლება მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულება ვერ შეიძენს კანონიერ ძალას. ამდენად, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა უფლება, ექვემდებარება რეგისტრაციას.

ა. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება ნასყიდობის, გაცვლის, ჩუქების, ხელშეკრულების, საკუთრების უფლების დადასტურების, პრივატიზების გზით, აგრეთვე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მოპოვება.

ბ. აღნაგობის, უზუფრუქტის, იპოთეკისა და საგარანტიო უფლებები, აგრეთვე სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უძრავი ნივთის იჯარისა და ქირავნობის უფლებები.

დემარკაციის შედეგად დადგინდა თითოეული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. შემდგომ, მიწის მესაკუთრეებმა უნდა განახორციელონ პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რათა გახდნენ კანონიერი მესაკუთრეები. საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთებისა და მათი მესაკუთრეების რეგისტრაცია განხორციელდება მესაკუთრეთა მიერ ხელმოწერილი განცხადების საფუძველზე. ამავდროულად, საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მოხსნის 2006 წლის 9 იანვრის 2/23 წერილის საფუძველზე ძალაში შესულ შეზღუდვას მხოლოდ იმ პირებთან მიმართებაში, რომლებიც განისაზღვრნენ, როგორც გზის ზემოქმედებაში მოქცეული პირები.

თბილისის სატიტულო კომპანიის წარმომადგენელმა შეაგროვა პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირების საბუთებისა და პირადობის დამადასტურებელი მოწმობების ასლები, რომლებიც წარდგენილი უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით. ამ საბუთების დედნები ხელზე აქვთ მესაკუთრეებს. როგორც კი, საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მოხსნის შეზღუდვას მიწასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებთან დაკავშირებით, მიწის მესაკუთრეები დაუყოვნებლივ განახორციელებენ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციას.

პირველადი რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრში წარსადგენი დოკუმენტების ჩამონათვალი:

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიღება-ჩაბარების აქტი; ან მესაკუთრეთა სია; ან გადასახადის გადამხდელთა სია; ან მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა (დედანის სახით, რომელიც შესაძლოა ინახებოდეს სოფლის საკრებულოში, რაიონულ გამგეობაში ან მესაკუთრეს ჰქონდეს მიღებული).
2. მიწის ნაკვეთის დემარკაციის აქტი, დადასტურებული ადგილობრივი მმართველობის წარმომადგენლების ხელმოწერით, რომელიც ადგენს მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და მიმდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრის ვინაობას.
3. თ კოორდინატთა სისტემაში შესრულებული აზომებით ნახაზი, მომზადებული შესაბამისი მიწის ნაკვეთის დემარკაციის აქტის საფუძველზე.
4. მიწის მესაკუთრის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობა და მოწმობის ასლი

იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე გარდაცვლილია, მაშინ პირველადი რეგისტრაცია ზემოთ აღწერილი წესების დაცვით, გარდაცვლილზე განხორციელდება, ხოლო შემდგომ განხორციელდება მემკვიდრეობის მიღებისათვის საჭირო ღონისძიებები. ქონების მემკვიდრეობით გადაცემა მოხდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323 მუხლის თანახმად. მაგალითად, გზის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთი კომლის (ოჯახის) საკუთრებაა. მაგრამ კომლის (ოჯახის) უფროსი, რომლის სახ-

ელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი, გარდაცვლილია. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდება (კომლის) ოჯახის ახალი უფროსის სახელზე. რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრში წარდგენილ უნდა იქნას შემდეგი დოკუმენტაცია:

1. განცხადება,
2. მიღება-ჩაბარების აქტი; ან მიწის განაწილების სია; ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია ან მიწების განაწილების სია მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურების გარეშე.
3. ცნობა ან ამონაწერი საკომლო წიგნიდან კომლის შემადგენლობის შესახებ
4. კომლის რომელიმე წევრის გარდაცვალების შემთხვევაში, აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი
5. მიწის ნაკვეთის და სახლის საკადასტრო/საინვენტარიზაციო ნახაზი
6. პირადობის მოწმობის ასლი.

მას შემდეგ, რაც დასრულდება ქონების მემკვიდრეობით გადაცემის პროცედურა, საკომპენსაციო თანხების გადახდა მოხდება მსგავსად სხვა დანარჩენი შემთხვევებისა.

შეფასების მეთოდოლოგია და საკომპენსაციო თანხების გაანგარიშება

ინვენტარიზაციის შედეგად დადგინდა საექსპროპრიაციო ქონების მოცულობა და მასშტაბები და თუ რა ქონება დაექვემდებარება გასხვისებას. საკომპენსაციო თანხები, რასაც საავტომობილო გზების დეპარტამენტი შესთავაზებს პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ პირებს განისაზღვრა განსახლების სამოქმედო გეგმის მე-7 თავში აღწერილი შეფასების მეთოდოლოგიის მიხედვით.

პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირებისათვის გადასახდელი თანხის ზუსტი მოცულობა განისაზღვრება საავტომობილო გზების დეპარტამენტსა და პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ პირებს შორის მოლაპარაკებების საფუძველზე და თანხა მითითებული იქნება ნასყიდობის ხელშეკრულებებში.

ექსპროპრიაცია / კომპენსაცია

იმ შემთხვევაში, თუ მოლაპარაკება ვერ შედეგება, საავტომობილო გზების დეპარტამენტი გადავა მიწის გასხვისების მეორე - ექსპროპრიაციის ეტაპზე.

საქართველოს კონსტიტუციით, მაგისტალური საავტომობილო გზის მშენებლობის პროცესში დაშვებულია საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების არანებყოფლობითი ექსპროპრიაცია. ექსპროპრიაციის პროცესი შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით და შესაბამისი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ექსპროპრიაცია შესაძლოა განხორციელდეს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სათანადო მიწისმესაკუთრე მიიღებს საბაზრო ღირებულების შესაბამის და სამართლიან კომპენსაციას. საქართველოს სახელმწიფოს გააჩნია კონსტიტუციური უფლება ექსპროპრიაციის გზით განახორციელოს ნებისმიერი ქონების

ჩამორთმევა სამართლიანი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ (მუხლი 21).

საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ (23 ივლისი, 1999 წ.) აღგენს ექსპროპრიაციის პროცედურებს, ვალდებულებებს და განხორციელების წესს. ნებართვა საკუთრების ექსპროპრიაციაზე, გაიცემა რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილებით პრეზიდენტის ბრძანებულების საფუძველზე.

პროექტი, ქონების ექსპროპრიაციის წესს მხოლოდ იმ გამონაკლის შემთხვევებში გამოიყენებს, როდესაც (ა) მოლაპარაკება პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწისა და ქონების გასაყიდ ფასთან დაკავშირებით უშედეგოდ დასრულდება; და (ბ) შეუძლებელია გზის გადამარშრუტება. ექსპროპრიაციის მექანიზმი გამოყენებული იქნება იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო სამუშაოები დაუყოვნებლივ არის დასაწყები. ასეთ შემთხვევებში, მიწის მესაკუთრისათვის გამოყოფილი საკომპენსაციო თანხა დაიდება ბანკში, საბანკო-სადეპოზიტო ანგარიშზე, და მიწის მესაკუთრეს მას შემდეგ გადაეცემა, რაც სასამართლო მიიღებს გადაწყვეტილებას და განსაზღვრავს გადასახდელი თანხის ოდენობას.

ნასყიდობის ხელშეკრულების პროცესირება

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება განხორციელდება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების გზით. ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს ან სანოტარო წესით ან საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ. ნასყიდობის ხელშეკრულებას ხელს აწერს ქონების შემძენი (საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი) და მესაკუთრე-გამსხვისებელი. ხელშეკრულებაში მითითებული იქნება კომპენსაციის გადახდის პირობები და საკომპენსაციო თანხის ზუსტი ოდენობა, რასაც შემძენი გადაუხდის გამსხვისებელს.

ტრანზაქციის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

საავტომობილო გზების დეპარტამენტი ნასყიდობის ხელშეკრულებას დაარეგისტრირებს საჯარო რეესტრში, მხარეთა მიერ ხელმოწერის შემდეგ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმებისა და რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი, როგორც შემძენი. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ, საკუთრების უფლების გადასვლა შემძენის სახელზე დასრულდება ჩაითვლება.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი, როგორც პროექტის განმახორციელებელი სააგენტო, პროექტის განხორციელების მანძილზე, კისრულობს სრულ პასუხისმგებლობას, უზურნველყოს მიწის გასხვისების პროცესის განხორციელება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის და მსოფლიო ბანკის არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკის (4.12) შესაბამისად.

9

9. საჯარო განხილვები, მოსახლეობის თანამონაწილეობა და საჩივრების განხილვის მექანიზმი

კომპანია ბონიფიკა-ს და მისი კონტრაქტორის თბილისის სატიტულო კომპანიის თანამშრომლებმა, საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის წარმომადგენლებთან ერთად რამდენიმე შეხვედრა ჩაატარეს ადგილობრივი ხელისუფლების, საჯარო რეესტრის წარმომადგენლებთან და ადგილობრივ მოსახლეობასთან.

„თბილისის სატიტულო კომპანიის“ თანამშრომლები შეხვედრენ ალაიანისა და ოკამის მოსახლეობას და კიდევ ერთხელ გააცნეს პროექტის მიზნები, მიწის გასხვისების პროცედურები, მესაკუთრეებს და მოსარგებლებს გააცნეს საკუთარი უფლებები. სანაცვლოდ, მათ გზის მშენებლობის კორიდორში მოქცეული მიწის ნაკვეთების მოსარგებლებმა გაუზიარეს საკუთარი აზრები და შეხედულებები.

საჯარო შეხვედრებზე პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულმა პირებმა მიიღეს ინფორმაცია შეფასების მეთოდოლოგიისა და კომპენსაციის პრინციპების შესახებ, მიწის შესყიდვის პროცედურების, მათი უფლებებისა და ვალდებულებების, ალტერნატიული სარეაბილიტაციო ღონისძიებებისა და საჩივრების განხილვის მექანიზმის შესახებ.

ამ სახის შეხვედრების ძირითადი მიზანია უზრუნველყოს პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირების მიერ განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების პროცედურების ღრმა და სრულყოფილი გააზრება.

პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირი, რომელსაც ექნება პრეტენზია, საჩივარს წარადგენს ადგილობრივ საკრებულოში, რომლის საფუძველზე საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის გარემოს დაცვისა და მიწის შესყიდვის განყოფილება უშუალოდ დაუკავშირდება ამ პირს და შესაბამისი ღონისძიებების საშუალებით მოაგვარებს წამოჭრილ საკითხს.

10. ანაზღაურების მატრიცა

ზარალის ტიპი	ზარალის გამოსატყვის ფორმა	პზმ-ს კატეგორია	ლონისძიენა
მიწის სამუდამო დაკარგვა	შინამეურნე, რომელიც კარგავს სასოფლო სამეურნეო მიწას	საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის მქონე/ არმქონე პირი	(ი) ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლებითი ღირებულებით; ან
	ზღვრული და მძაფრი ზემოქმედება		(იი) მესაკუთრესთან/მოსარგებლესთან წინასწარ შეთანხმებით სანაცვლო მიწის გამოყოფა, რესურსების არსებობის შემთხვევაში. მძაფრი ზემოქმედების შემოქმედების შემთხვევაში, გზის გადამარშრუტების ალტერნატივების განხილვა
ქონების დაკარგვა დაზიანება მიწის სამუდამო დაკარგვა	საცხოვრებელი სახლის დაკარგვა	დაზიანებული შენობის მესაკუთრეები	ფულადი კომპენსაცია სამშენებლო ხარჯების გათვალისწინებით
	საცხოვრებელი სახლი არ ინგრევა, მაგრამ პროექტის ზემოქმედება მძაფრია		სამშენებლო კომპანია აღწერს გზის ზონაში მოქცეულ შენობებს, რომლებიც არ ინგრევა, მაგრამ მშენებლობის პროცესმა შესაძლოა მათი დაზიანება გამოიწვიოს. მძაფრი დაზიანების შემთხვევაში, სამშენებლო კომპანია საკუთარი ხარჯით შეაკეთებს ასეთ შენობებს.
	ეკონომიკური საქმიანობისათვის განკუთვნილი გზისპირა შენობის (მაღაზია, ბენზინგასამართი, რესტორანი და სხვ.) დაკარგვა	დაზიანებული შენობის მესაკუთრეები	ნაგებობის გადანაცვლება ახლომდებარე, უსაფრთხო ადგილზე ბიზნეს საქმიანობის გასაგრძელებლად.
შემოსავლის/ პროდუქტიული აქტივის დაკარგვა	არსებული ნათესების / მრავალწლიანი ნარგავების დაკარგვა	დაკარგული მოსავლის მეპატრონეები	ფულადი კომპენსაცია, რაც უდრის მშენებლობის გამო მოსავლის დაკარგვით მიღებულ ზარალს
		დაკარგული მრავალწლიანი ნარგავების მეპატრონეები	ფულადი კომპენსაცია საბაზრო ღირებულებით, ტიპის, ასაკის და პროდუქტიულობის გათვალისწინებით. მოჭრილ ხეებს მესაკუთრე განკარგავს საკუთარი სურვილისამებრ. ფულადი კომპენსაცია რა გაიცემა ხეები, რომლებიც ნაყოფს არ იძლევა.
	მშენებლობის შედეგად მიუღებელი სარეალიზაციო მოსავლიდან გამოწვეული ზარალი,	დაკარგული მოსავლის მეპატრონეები	მშენებლობის გამო დაკარგული მოსავლის სანაცვლო ფულადი კომპენსაცია
	გზისპირა ეკონომიკური საქმიანობიდან დაკარგული შემოსავლები	ბიზნეს (ეკონომიკური) ერთეულები	სარეაბილიტაციო ღონისძიებები, მათ შორის ფულადი კომპენსაცია რაც შეესაბამება სულ მცირე მშენებლობის გამო დაკარგული შემოსავლების ოდენობას
დროებითი ზემოქმედება	საკუთარ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელის დაკარგვა	მსხვილფეხა საქონლის მეპატრონეები	მოეწეობა დროებითი მისასვლელი გზა.
	მშენებლობის მიზეზით დანგრეული შენობა	დაზიანებული ქონების მეპატრონეები	მშენებლობის დასრულების შემდეგ შენობა იქნება აღდგენილი; ან გაიცემა შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია აღდგენითი სამუშაოებისათვის
	შემოსავლის დაკარგვა, ეკონომიკური სამიქნობის ადგილამდე მისასვლელი გზის დროებითი უქონლობის გამო	დაზიანებული ქონების მეპატრონეები	მოეწეობა დროებითი მისასვლელი გზა.

დანართები

დანართი 1. სტატისკის დეპარტამენტის მონაცემები საშუალო საბაზრო ფასების 2000-2005 წლები მონაცემები

თბილისი

	პროდუქტის დასახელება	2000	2001	2002	2003	2004	2005	საშუალო ფასი 1 კგ.-ზე
1	იგოზი	8,45	8,35	9,28	9,40	10,60	12,20	9,71
2	მწვანე ლობიო	0,62	0,53	0,56	0,60	0,70	1,26	0,71
3	ხმელი ლობიო	1,60	1,63	1,55	1,62	0,87	1,87	1,52
4	ომიდორი	1,39	1,15	1,23	1,61	2,10	2,10	1,60
5	კიტრი	1,15	0,87	1,04	1,34	1,71	1,80	1,32
6	იორი	0,67	1,01	2,46	2,35	2,13	2,26	1,81
7	არტოფილი	0,46	0,46	0,58	0,59	0,57	0,61	0,55
8	ჩახვი	0,56	0,53	0,53	0,65	0,83	0,70	0,63
9	შეშა (კუბ.მეტრი)	-	-	-	-	29,71	31,36	30,54

საქართველო

	პროდუქტის დასახელება	2000	2001	2002	2003	2004	2005	საშუალო ფასი 1 კგ.-ზე
1	იგოზი	9,24	9,49	10,12	9,84	10,78	12,65	10,35
2	მწვანე ლობიო	0,88	0,71	0,90	0,67	1,73	1,19	1,01
3	ხმელი ლობიო	1,54	1,83	1,83	1,66	1,53	1,75	1,69
4	ომიდორი	1,42	1,42	1,44	1,73	2,10	1,98	1,68
5	კიტრი	1,36	1,16	1,12	1,42	1,66	1,63	1,39
6	იორი	0,73	1,05	2,88	2,56	2,43	2,25	1,98
7	არტოფილი	0,42	0,47	0,57	0,57	0,49	0,54	0,51
8	ჩახვი	0,46	0,48	0,52	0,67	0,82	0,59	0,59
9	შეშა (კუბ.მეტრი)	-	-	-	-	29,19	34,19	31,69

დანართი 2. სტატისკის დეპარტამენტის მონაცემები საშუალო საბაზრო ფასების 2001-2006 წლები მონაცემები

თბილისი

	პროდუქტის დასახელება	2001	2002	2003	2004	2005	2006	საშუალო ფასი 1 კგ.-ზე
1	ვაშლი	0,65	0,77	0,87	0,82	1,10	1,16	0,90
2	მსხალი	0,72	0,78	0,91	1,23	1,35	1,70	1,12
3	ქლიავი	0,70	0,87	0,97	1,03	0,87	1,56	1,00
4	ატამი	1,38	1,52	1,33	2,56	1,36	2,05	1,70
5	ყურძენი	0,97	1,50	1,64	1,76	2,46	2,36	1,78
6	ნიგოზი	8,35	9,28	9,40	10,60	12,20	12,66	10,42
7	თხილი	-	-	-	4,52	5,29	4,43	4,75

საქართველო

	პროდუქტის დასახელება	2001	2002	2003	2004	2005	2006	საშუალო ფასი 1 კგ.-ზე
1	ვაშლი	0,81	0,78	0,85	0,75	0,91	1,05	0,86
2	მსხალი	0,85	0,91	0,99	1,04	1,09	1,28	1,03
3	ქლიავი	0,42	1,15	0,71	1,01	1,01	1,50	0,97
4	ატამი	1,39	1,34	1,44	2,27	1,44	2,02	1,65
5	ყურძენი	1,87	1,81	1,89	2,35	2,46	4,14	2,42
6	ნიგოზი	9,49	10,12	9,84	10,78	12,65	11,70	10,76
7	თხილი	-	-	-	3,91	4,88	4,28	4,36

დანართი 3. მრავალწლოვანი ნარგავების სავარაუდო მსხმოიარობის ამსახველი ცხრილი

(ასაკისა და ნერვის სახეობის მიხედვით)

ნარგავის ტიპი	არასრული მოსავლიანობა (ასაკი)	არასრული მოსავლიანობა (კგ)	სრული მოსავლიანობა (ასაკი)	სრული მოსავლიანობა (კგ)
კაკალი	8-10	3-4	22-25	40-45
მსხალი	5-6	3-7	15-20	150-160
ქლიავი	4-6	14-18	12-15	60-120
ვაშლი	3-7	3-5	10-12	80-350
თუთა	5-6	3-4	10-11	15-16
ალუბალი	2-3	2-3	6-7	15-16
ატამი	3-4	3-4	6-7	40-50
ტყემალი	5	6-7	10-15	40-50
ასკილი	4	0,5	12	7-8
მაყვალი	3	0.2-0.5	7	4-5
კომში	5	3	8-10	30
გარგარი	4	2-3	10-12	40
ჭერამი	4	2-3	10-12	40
ყურძენი თეთრი	3	4-5	5	8-9
ყურძენი წითელი	3	3-4	5	6-7

დანართი 4. გასაყიდი ფასის შედარებითი ანალიზის მიდგომით საბაზრო ფასის დადგენის ნიმუში

გასაყიდი მიწის ნაკვეთების პარამეტრები შედარებისათვის

პარამეტრები შედარებისათვის	შეფასების ობიექტი	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7
ფასი (ლარი)		24000	838	10000	15000	5025	35175	8000
ფართობი		8000	1500	2500	1500	2200	3000	2500
ფასი (1 კვ.მ/ლარი)	3 ლარი	3,00	0,56	4,00	10,00	2,28	11,73	3,20
დანიშნულება	სასოფლო	დამუშავებული	დასამუშავებელი	სახნავი, ხეხილით	ვენახი	დასამუშავებელი	ხეხილი, ვენახი	სახნავი
მისამართი /სოფელი	კილომეტრ შინაშეული 43-55	კავთისხევი	ჩობალაური	წეროვანი	წეროვანი	ძეგვი	მისაქციელი	აღაიანი
ადგილმდებარეობა								
ახლოს:								
მთავარ გზასთან	გზის პირას	ზის პირას	მოშორებით	ახლოს	ახლოს	მოშორებით	250 მეტრში	გზის პირას
დასახლებულ პუნქტთან	0,5 - კმ	0,5 კმ	2 კმ	1 კმ	0,5 კმ	2,5 კმ	0,5 კმ	1 კმ
სარწყავ არხთან	იწყება	ახლოს	შორს	ირწყება	ირწყება	წყალი ეზოში	არხი ნაკვეთში	ირწყება

დანართი 5

საქართველო, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო გზის ალაიანი-
იგოეთის კმ. 43-ე და 55-ე მონაკვეთის მშენებლობის პროექტის
ზემოქმედების ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის

დემარკაციის აქტი №

თარიღი: 2007 წლის _____ მაისი

ადგილმდებარეობა: _____ რაიონი. სოფელი _____

ჩვენ,

(მესაკუთრე, მუნიციპალიტეტის რწმუნებული სოფელში, რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარ-
მომადგენელი, ამზომველი)

წინამდებარე აქტი შევადგინეთ მასზედ რომ:

1. საქართველო თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო გზის ალაიანი-იგოეთის კმ. 43-ე
და 55-ე მონაკვეთის მშენებლობასთან დაკავშირებით განხორციელდა სადემარკაციო და
საამზომველო სამუშაოები მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს სოფელ ალაიანის
მიმდებარე ტერიტორიაზე და საკუთრების უფლებით ეკუთვნის

(მესაკუთრის სახელი, გვარი; პ/მ)

2. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და საზღვრებს მიუთითებს და
ადასტურებს:

_____ რ-ნის მთავარი მიწათმომწეობი:

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე:

მომიჯნავე (მოსაზღვრე) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები:

_____ (სახელი, გვარი)

_____ რაიონის მუნიციპალიტეტის რწმუნებული სოფელ _____

3. მითითებულ მიწის ნაკვეთზე სადემარკაციო და საამზომველო სამუშაოების ჩატარების
ნამდვილობას ვადასტურებთ:

მესაკუთრე:

(სახელი, გვარი)

_____ რაიონის მუნიციპალიტეტის რწმუნებული სოფელ _____

ამზომველი:

_____ რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენელი:

