



# დაბა აბასთუმნის ისტორიული განაშენიანების რეაბილიტაცია

## განსახლების სამოქმედო გეგმა

### რეგიონული განვითარების პროექტი III

მომზადებულია: შპს „ეკო-სპექტრი“  
7 ჭავჭავაძის გამზირი, 4 ოთახი  
ტელ: +995 322 90 44 22;  
ფაქსი: +995 322 90 46 37  
ვებ გვერდი: [www.eco-spectri.ge](http://www.eco-spectri.ge)

სექტემბერი, 2017.

## სარჩევი

	აბრევიატურები	4
	ტერმინები და განმარტებები	5
1	შესავალი	10
2	განსახლების მინიმიზაცია	19
2.1	შესავალი	19
2.1	ქვეპროექტით გათვალისწინებული განსახლების მასშტაბები	19
3	სოციო-ეკონომიკური კვლევა	20
3.1	შესავალი	20
3.2	ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული მოსახლეობა	20
3.2.1	დემოგრაფია	20
3.2.2	ეთნიკური შემადგენლობა	22
3.2.3	სოფლის და ქალაქის მაცხოვრებლები	23
3.2.4	განათლება	23
3.2.5	უძრავი ქონება	24
3.3	ეკონომიკური აქტივობები	25
3.3.1	შემოსავლის ძირითადი წყარები	25
3.3.2	სესხები	27
3.3.3	საყოფაცხოვრებო ნივთები	27
3.3.4	არსებული ინფრასტრუქტურა	28
4	მსოფლიო ბანკის პოლიტიკა, უსაფრთხოების ინსტრუქციები და საქართველოს კანონმდებლობა	29
4.1	შესავალი	29
4.2	საქართველოს კანონმდებლობა	29
4.3	მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების და არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკა	30
4.4	საქართველოს კანონმდებლობის შედარება მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკასთან	32
4.5	განსახლების პოლიტიკით გათვალისწინებული ვალდებულებები ქვეპროექტის ფარგლებში	35
4.6	კომპენსაციის მიღების კრიტერიუმები და უფლებები	36
4.6.1	კომპენსაციის მიღების კრიტერიუმები	36
4.6.2	კომპენსაციის მიღების უფლებები	37
4.6.3	საკომპენსაციო ერთეულების ღირებულების შეფასება	38
4.6.4	მოწყვლადი მოსახლეობა	45
5.	პოლიტიკური, სამართლებრივი და ადმინისტრაციული საფუძველი	46
5.1	ინსტიტუციალური ვალდებულებები	46
5.2	მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო სამსახურები	47
5.3	მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამსახურები	49
5.4	სხვა ორგანიზაციები და სამსახურები	53
5.5	მიწის შესყიდვისა და განსახლების საქმიანობისთვის საჭირო ინსტიტუციური შესაძლებლობების განვითარება	54

6.	კონსულტაცია და მონაწილეობა	56
6.1	შესავალი	56
6.2	კონსულტაციების პროცესი და შედეგები	56
6.3	კონსულტაციები AP-ებთან განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადების ეტაპზე	57
6.4	კონსულტაციისა და მონაწილეობის გეგმა	58
6.5	ინფორმაციის გამოქვეყნება	59
7.	საჩივრების განხილვის მექანიზმი	60
7.1	მიზნები	60
7.2	საჩივრებზე რეაგირების კომისიის ჩამოყალიბება	61
7.3	საჩივრების მოგვარების პროცესი	62
8.	განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების განრიგი	65
8.1	მონაცემთა შეგროვების პროცესი	68
8.2	დაგეგმვის ეტაპი	68
8.3	განხორციელების ეტაპი	69
8.4	მონიტორინგისა და შეფასების ეტაპი	69
9.	ხარჯები და დაფინანსება	70
9.1	შესავალი	70
9.2	დეტალური ბიუჯეტი	70
9.3	შენობების კატეგორიზაცია	70
9.3.1	კომპენსაციის გამოთვლის მეთოდოლოგია	74
9.4	კომპენსაცია მოწყვლადობისათვის	78
9.5	იურიდიული პირები	78
9.6	ტრანსპორტირების ხარჯები	78
9.7	ბიბლიოთეკიდან წიგნების ტრანსპორტირების და დროებითი განთავსების ხარჯები	79
10.	მონიტორინგი და ანგარიშგება	81
10.1	შიდა მონიტორინგი	82
დანართი 2: საინფორმაციო ბუკლეტი		97
დანართი 3: კითხვარი		107
დანართი 4: განსახლების სამოქმედო გეგმასთან დაკავშირებული საქართველოს კანონებისა და ნორმების მოკლე მიმოხილვა		114

## აბრევიატურები

AH	პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ოჯახი
AB	პროექტი ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული ბიზნესი
BP	ბანკის პროცედურა (მსოფლიო ბანკი)
EA	პროექტის განმახორციელებელი ორგანო
NARP	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
PAP	პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირი
RPF	განსახლების სამოქმედო გეგმის ჩარჩო დოკუმენტი
მგფ	საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი
ზექმპ	ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები

## ტერმინები და განმარტებები

1. **ზემოქმედების არეალში მოქცეულ პირი (ან საოჯახო მეურნეობა)** – პირები (საოჯახო მეურნეობები), რომელზეც ზემოქმედებას ახდენს პროექტის ფარგლებში განხორციელებული ცვლილებები მათ მიერ მიწის, წყლის ან სხვა ბუნებრივი რესურსების გამოყენების თვალსაზრისით. ამაში შედის მიწის, აქტივების და შემოსავლების დროებითი ან მუდმივი დაკარგვა. ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს, რომლებსაც კომპენსაცია ან მინიმუმ რეაბილიტაცია ეკუთვნით პროექტის ფარგლებში, წარმოადგენენ: ყველა პირი, რომელმაც დაკარგა მიწა, ან მიწაზე ხელი აღარ მიუწვდება დროებით ან მუდმივად, და რომლებსაც ამის უფლება ოფიციალურად/ტრადიციულად ჰქონდათ ან არაოფიციალურად ფლობდნენ მას; მოიჯარადეები და მეწილეები, მიუხედავად მათი რეგისტრაციის სტატუსისა; ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შენობების, ნათესების, ნარგავების, ან მიწაზე მიბმული სხვა ობიექტების მფლობელები; და ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები, რომლებიც კარგავენ ბიზნესს, შემოსავალს და ხელფასს;
2. **აქტივების ინვენტარიზაცია** – ყველა შესაძენი ქონების სრული სია და აღწერილობა.
3. **კომპენსაცია** – ზარალის ანაზღაურება პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირებისათვის; ფულადი ანაზღაურება, ან ნატურით კომპენსაცია შესაბამისი ოდენობით დაკარგული აქტივების (ქონების), რესურსების ან შემოსავლების სანაცვლოდ;
4. **პროექტით გამოწვეული პირდაპირი ზემოქმედება** - როდესაც პროექტი პირდაპირ ზეგავლენას ახდენს კერძო მფლობელობაში მყოფ მიწის ნაკვეთებზე ან სხვა აქტივებზე;
5. **ეკონომიკური რეაბილიტაცია** – ეკონომიკური რეაბილიტაცია გულისხმობს იმ ღონისძიებებს, რომელიც განხორციელდა შემოსავლების წყაროების აღდგენის ან ეკონომიკის აღდგენის მიზნით, რათა პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულმა მოსახლეობამ შესძლოს ადრე არსებული ცხოვრების დონის გაუმჯობესება, ან სულ მცირე, აღიდგინოს პროექტის ზემოქმედებამდე არსებული ცხოვრების დონე;
6. **დახმარების მიღების კრიტერიუმები** - განსახლების პროგრამის ფარგლებში დახმარების მიღების საკვალიფიკაციო კრიტერიუმები;
7. **სახელმწიფოს სუვერენული უფლება გაასხვისოს კერძო საკუთრება კომპენსაციის სანაცვლოდ** – სახელმწიფოს უფლება საზოგადოებრივი მიზნებისათვის შეიძინოს მიწა სახელმწიფოს სუვერენული უფლების

გამოყენებით. ეროვნული კანონმდებლობით განისაზღვრება ის უწყებები, რომელთაც გააჩნიათ აღნიშნული სუვერენული უფლების განხორციელების პრეროგატივა;

8. **ექსპროპრიაცია** - პროცესი, როდესაც სახელმწიფო უწყება, ჩვეულებისამებრ კომპენსაციის სანაცვლოდ, პირისგან, საოჯახო მეურნეობისგან, ან თემისაგან მოითხოვს იმ მიწაზე უფლებების დათმობას, რომელთაც ისინი იკავებენ, ან სხვა გზით იყენებენ;
9. **გასაჩივრების პროცედურები** – კანონმდებლობით, ადგილობრივი მარეგულირებელი წესებით, ან ადმინისტრაციული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული პროცესები, რაც საშუალებას აძლევს ქონების მესაკუთრეებს და სხვა გადაადგილებულ პირებს გაასაჩივრონ მიწის შეძენასთან, კომპენსაციასთან, ან განსახლების საკითხებთან დაკავშირებული სხვა ასპექტები;
10. **ამოსავალი მონაცემების კვლევა** – მოსახლეობის აღწერა, აქტივების ინვენტარიზაცია და სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა შეადგენს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მოსახლეობის ამოსავალ კვლევას;
11. **შემოსავლების აღდგენა** – პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მოსახლეობის შემოსავლის წყაროებისა და საარსებო საშუალებების აღდგენა;
12. **არანებაყოფლობითი განსახლება** – განვითარების პროექტი განაპირობებს გარდაუვალ ზარალს განსახლების დროს, როდესაც პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ პირებს სხვა არჩევანი არ აქვთ გარდა იმისა, რომ თავიდან მოიწყონ ცხოვრება, აღიდგინონ შემოსავლის წყაროები სხვა ადგილას;
13. **მიწის შეძენა** – მიწის შეძენის პროცესი სახელმწიფოს სუვერენული უფლების სამართლებრივი პროცედურების გამოყენებით;
14. **მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლით, რომელიც გზის ზემოქმედების არეალშია მოქცეული** – შემთხვევა, როდესაც პროექტის ფარგლებში განსახორციელებელი საქმიანობები ფიზიკურ ზემოქმედებას ახდენს როგორც კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ასევე საცხოვრებელ სახლებზე და როდესაც საჭიროა სახლის დანგრევა;
15. **მიწის ნაკვეთი დამხმარე შენობა-ნაგებობებით, რომელიც გზის ზემოქმედების არეალშია მოქცეული** – შემთხვევა, როდესაც კერძო მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე, ასევე არასაცხოვრებელ და არაკომერციულ შენობა-ნაგებობებზე პროექტით ფარგლებში განსახორციელებელი აქტივობები ფიზიკურ ზემოქმედებას ახდენს და შესაძლოა საჭირო იყოს დამხმარე შენობა-ნაგებობების დანგრევა;
16. **მოსახლეობის აღწერა** – მოსახლეობის სრული და ზუსტი აღრიცხვა, რომელზეც ზემოქმედებას მოახდენს მიწის შეძენა და მასთან დაკავშირებული ზემოქმედება. სათანადოდ ჩატარების შემთხვევაში მოსახლეობის აღწერა

გვაწვდის იმ საბაზისო ინფორმაციას, რომელიც საჭიროა კომპენსაციის მიღების კრიტერიუმების განსასაზღვრად;

17. **პროექტის ციკლი** – პროექტის განვითარების ციკლი მისი საწყისი ეტაპების განსაზღვრიდან ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლისა და მისი საბოლოო განხორციელების ჩათვლით. პროექტის განმახორციელებელი ორგანიზაციის მოსაზრებით, მიზანშეწონილია პროექტის ციკლის წარმოდგენა შემდეგ ეტაპებად: წინასწარი ტექნიკურ-ეკონომიკური შეფასება, ტექნიკურ ეკონომიკური შესწავლა, პროექტის შემუშავება და შეფასება, პროექტის განხორციელება;
18. **რეაბილიტაცია** – შემოსავლების, საარსებო საშუალებების, საცხოვრებელი და სოციალური სისტემების აღდგენა;
19. **ადგილმონაცვლეობა** – საცხოვრებელი სახლების, აქტივების, მათ შორის პროდუქტიული მიწის, და საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის გადატანა სხვა ადგილას;
20. **ჩანაცვლებითი ღირებულება** – დაკარგული აქტივებისა და შემოსავლების, მათ შორის ტრანზაქციათა ღირებულების, ჩანაცვლების ღირებულება;
21. **განსახლება** – მსოფლიო ბანკის იძულები განსახლებების სამოქმედო პოლიტიკის 4.12 დოკუმენტის შესაბამისად გულისხმობს მიწის ნაკვეთების გასხვისებას და/ან ფიზიკურ ადგილმონაცვლეობას (სხვა ადგილზე გადატანას), რომლებიც პროექტის ზემოქმედების არეალშია მოქცეული;
22. **განსახლებისას დახმარებების მიღების უფლება** – განსახლებისას დახმარებების მიღების უფლება დახმარების მიმღებთა კონკრეტულ კატეგორიასთან დაკავშირებით არის კომპენსაციის საერთო ჯამი და დახმარების სხვა ფორმები, რომელიც განკუთვნილია გადაადგილებული პირებისათვის დახმარების მიმღებთა შესაბამისი დადგენილი კატეგორიის მიხედვით;
23. **განსახლების შედეგები** – მატერიალური და არამატერიალური აქტივების, მათ შორის საცხოვრებელი სახლების, ადგილობრივი მოსახლეობის, პროდუქტიული მიწის, შემოსავლების მომტანი აქტივებისა და შემოსავლის მიღების წყაროების, საარსებო საშუალებების, რესურსების, კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების, სოციალური სტრუქტურების, ქსელებისა და კავშირების, კულტურული იდენტურობის, და ურთიერთდახმარების მექანიზმების დაკარგვა;
24. **განსახლების გეგმა** – დროის მიხედვით გაწერილი სამოქმედო გეგმა თავისი ბიუჯეტით, რომელშიც განსაზღვრულია განსახლების სტრატეგია, ამოცანები, უფლებამოსილება, ქმედებები, პასუხისმგებლობა, მონიტორინგისა და შეფასების ღონისძიებები. განსახლების (სამოქმედო) გეგმა – განსახლების სამოქმედო გეგმა არის დოკუმენტი, რომელშიც აღწერილია ის, თუ რა ღონისძიებები განხორციელდება მიწის იძულებით დაკავებასთან

დაკავშირებული პირდაპირი სოციალური და ეკონომიკური ზემოქმედების შედეგების აღმოსაფხვრელად;

25. **განსახლების სტრატეგია (რეაბილიტაციის სტრატეგია)** – ის მიდგომები, რომელიც გამოიყენება ადამიანების დასახმარებლად, რათა მათ რეალურად გაიუმჯობესონ (სულ მცირე აღიდგინონ) თავიანთი შემოსავლები, ცხოვრების საშუალებები, და ცხოვრების პირობები განსახლების შემდეგ. ტიპიურად, განსახლების სტრატეგია შედგება შემდეგი კომპონენტებისაგან: საკომპენსაციო თანხა აქტივების ჩანაცვლებითი ღირებულებით, ასევე გადასვლაში დახმარების ღონისძიებების, ახალ ადგილებზე გადაყვანა (თუ ამგვარ რამეს ადგილი აქვს), ალტერნატიული შემოსავლების შექმნის აქტივებით უზრუნველყოფა (შესაბამის შემთხვევაში), და დახმარების გაწევა შემოსავლების შექმნის აქტივების შემოსავლის წყაროდ გარდაქმნაში;
26. **სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა** – პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული მოსახლეობის სრული და ზუსტი კვლევა. კვლევა ფოკუსირებულია შემოსავლების მიღების საქმიანობებზე და სხვა სოციალურ-ეკონომიკურ ინდიკატორებზე;
27. **დაინტერესებული მხარეები** – ზოგადი ტერმინი, რომელიც გულისხმობს ყველა მხარეს, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალშია მოქცეული, ან რომელიც დაინტერესებულია კონკრეტული საკითხით ან ინიციატივით. მთავარი მონაწილე მხარეები არიან ისინი, რომელზეც ყველაზე უშუალოდ მოახდინა პროექტმა ზემოქმედება – განსახლების შემთხვევაში ეს არის ის მოსახლეობა, რომელიც კარგავს ქონებას, ან შემოსავალს და მასპინძელი თემები. ხოლო სხვა ადამიანები, რომლებიც დაინტერესებულნი არიან პროექტით – მაგალითად პროექტის ხელმძღვანელობა, პროექტის ბენეფიციარები (მაგ. ჰიდროენერჯო პროექტის შემთხვევაში - ურბანული მომხმარებლები), და დაინტერესებული არასამთავრობო ორგანიზაციები, მოიხსენებიან როგორც მეორადი დაინტერესებული პირები;
28. **მომხმარებელი** – ფიზიკური პირი, რომელიც არ არის რეგისტრირებული როგორც მესაკუთრე საჯარო რეესტრში, ან არ გააჩნია მიწის გამოყენების უფლება;
29. **უზუფრუქტი** – იმ მიწის გამოყენებისა და მისგან სარგებლის მიღების უფლება, რომელიც სხვა პირს ან პირთა ჯგუფს ეკუთვნის, მაგრამ მიწით მოსარგებლეს არა აქვს მიწის ნაკვეთის გასხვისების, დაგირავების ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება;
30. **მოწყვლადი ჯგუფები** – ადამიანთა გარკვეული ჯგუფი, რომელთაც შესაძლოა დისპროპორციულად მიადგეთ ზიანი განსახლების შედეგად;
31. **მიკრო ბიზნესი** - მიკრო ბიზნესის სტატუსი შეიძლება მიენიჭოს ფიზიკურ პირს, რომელიც დამოუკიდებლად ეწევა ეკონომიკურ საქმიანობას და ჯამური



ერთობლივი შემოსავალი კალენდარული წლის განმავლობაში არ აღემატება 30 ათას ლარს. მიკრო ბიზნესის სტატუსის მქონე ფიზიკური პირი არ იხდის საშემოსავლო გადასახადს. ამ სტატუსის მქონე პირები თავისუფლდებიან საკონტროლო-სალარო აპარატის გამოყენების ვალდებულებისაგან;

**32. მცირე ბიზნესი** - მცირე ბიზნესის სტატუსი შეიძლება მიენიჭოს მეწარმე ფიზიკურ პირს, რომლის ეკონომიკური საქმიანობიდან მიღებული ერთობლივი შემოსავალი კალენდარული წლის განმავლობაში არ აღემატება 100 000 ლარს. მცირე ბიზნესის დასაბეგრი შემოსავალი იბეგრება 5%-ით.

## 1. შესავალი

საქართველოს მთავრობამ მიმართა „მსოფლიო ბანკს“ სამცხე-ჯავახეთისა და მცხეთა-მთიანეთის რეგიონებში მესამე რეგიონალური განვითარების პროექტის (RDP III) დაფინანსების მხარდაჭერის თხოვნით. ჩარევის ღონისძიებების შემოთავაზებული პროგრამით აქცენტი გაკეთდება ტურიზმსა და სოფლის მეურნეობაზე, როგორც ეკონომიკური განვითარების ორ ძირითად ასპექტსა და მამოძრავებელ ძალაზე. შემოთავაზებული საწყისი პროექტი ორიენტირდება ტურიზმის სექტორის მხარდაჭერასა და ხელსაყრელი პირობების შექმნაზე საიმისოდ, რომ კერძო სექტორმა მოახდინოს ინვესტირება ზემოაღნიშნულ რეგიონებში. საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი (მგფ) ახორციელებს რეგიონული და მუნიციპალური ინფრასტრუქტურის განვითარების პროექტს და კონკრეტულ ქვეპროექტებს.

დაბა აბასთუმანი მდებარეობს სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ადმინისტრაციის ტერიტორიაზე და მიეკუთვნება ადიგენის მუნიციპალიტეტს.

პროექტით განსაზღვრულია დაბა აბასთუმნის ცენტრალური ნაწილის - რუსთაველის ქუჩის N56-დან N104-მდე მონაკვეთის - შენობა-ნაგებობების, სახლებს შორის არსებული სივრცეების, სკვერების რეაბილიტაცია. აღნიშნულ მონაკვეთზე თავმოყრილია ისტორიული და მხატვრული თავალსაზრისით ღირებული შენობა-ნაგებობები, დაბის თავდაპირველი განაშენიანების გამორჩეული ნიმუშები. პროექტის მიზანს წარმოადგენს აღნიშნული შენობა-ნაგებობების რესტავრაცია-რეაბილიტაცია, მათი პირვანდელი სახით აღდგენა და წარმოჩენა.

რუსთაველის ქუჩის მითითებულ მონაკვეთზე განთავსებულია მე-19 და მე-20 საუკუნეების მიჯნაზე აგებული კერძო სააგარაკე სახლები, ღია დიდი აივნებით, იმ პერიოდის ხის არქიტექტურისათვის დამახასიათებელი აჟურული მორთულობებით, ქანობიანი სახურავებით. მოგვიანებით, გასაბჭოების პერიოდში, როცა სახლების ნაწილს დანიშნულება შეეცვალა და მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებად გადაკეთდა, აივნების დიდი ნაწილი შუშაბანდად - საცხოვრებელ ფართად გადაკეთდა. აღნიშნული ცვლილებები თითქმის ყველა სახლის ფასადზე აისახა. აღსანიშნავია სახლების დღევანდელი ცუდი ტექნიკური მდგომარეობა, დაზიანებულია ხის მზიდი კონსტრუქციები, დიდი ხნის შეუკეთებელი და მიუხედავი ფასადები, სახურავები. ყოველივეს დაემატა ბოლო წლების უსისტემო კუსტარული გადაკეთებები - სხვადასხვა მხრიდან მოწყობილი მინაშენები, შესასვლელები, კიბეები - რამაც კიდევ უფრო შეცვალა შენობა-ნაგებობების პირვანდელი ფასადები, ზოგადად კიდევ უფრო სავალალო გახადა მათი მდგომარეობა.

პროექტით ძირითადად გათვალისწინებულია რუსთაველის ქუჩის მითითებულ მონაკვეთზე არსებული სახლების ფასადების რეაბილიტაცია. საჭიროებიდან გამომდინარე, განსაზღვრულია ასევე რამოდენიმე შენობის ავარიული ნაწილების გამაგრებითი სამუშაოებიც, რაც გულისხმობს შესაბამის სამუშაოებს ინტერიერშიც. თუმც, ძირითადი სამუშაოები შენობების ფასადების აღსადგენად განხორციელდება. ბუნებრივი ქვის წყობით ამოყვანილი საფასადე კედლები უნდა გაიწმინდოს, ნაკერები უნდა ამოივსოს ქვ. ცემენტის ხსნარით. მორყეული კედლის ზედა ნაწილები გადაეწყობა და გამაგრდება. ცოკოლი ბაზალტის ფილებით მოპირკეთდება. არის სახლები, რომლის ფასადების ნაწილი ილესება და იღებება. თითქმის ყველა სახლის განსაკუთრებულ ელემენტს წარმოადგენს ხის აივანი. მათი დიდი ნაწილი დაზიანებული და შემომარცვლია, თუმც ფრაგმენტულად ჯერ კიდევ ადგილზეა უამრავი ხის დეკორატიული ელემენტი - აჟურული და რიკულებიანი აივნები, ფიგურული სვეტები და კრონშტეინები, ჭვირული სვეტის თავები და სხვა. პროექტირების ეტაპზე აღნიშნული ელემენტები შესწავლილი იქნა. მათი მეშვეობით შესაძლებელი გახდა პროექტის მომზადება სახლებისათვის პირვანდელი იერსახის აღსადგენად. შესაბამისად, ეს ელემენტები და დეტალები განსაკუთრებულ ყურადღებას და ფაქიზ მოპყრობას საჭიროებს. ადგილზე არსებული ხის დეკორატიული ელემენტები დაუზიანებლად, სიფრთხილით უნდა მოიხსნას, ძველი საღებავისაგან გაიწმინდოს, გაიფხიკოს, დამუშავდეს, უკან დაბრუნდეს და ზეთოვანი საღებავით შეიღებოს ორჯერადად, სხვა კონსტრუქციებთან ერთად. აღნიშნული ოპერაციები აუცილებელია განხორციელდეს პროექტის ავტორის ჩართულობით და მასთან შეთანხმებით. ეს შეეხება როგორც აღნიშნული დეტალების დამუშავების პროცესს, ასევე საღებავის ხარისხისა და ფერის შერჩევას. საჭიროების შესაბამისად მათი გამოყენება ასევე შესაძლებელია დაკარგული დეტალების აღსადგენ შაბლონებად. აივნებზე ასევე იცვლება დაზიანებული მზიდი კონსტრუქციების დიდი ნაწილი ანალოგიური პარამეტრების კონსტრუქციებით, რაც ისევე როგორც დეკორატიული ელემენტები, ყოველ სახლთან მიმართებაში პროექტით არის დაკონკრეტებული.

ანალოგიური მდგომარეობაა კარ-ფანჯრებთან მიმართებაში. ჯერ კიდევ ადგილზეა ძველი, შელახული კარები, ფანჯრები. პროექტით მაქსიმალურადაა გათვალისწინებული მათი შენარჩუნება - გაწმენდა, გაფხეკვა, აღდგენა, დამუშავება, შეღებვა და ადგილზე დაბრუნება. ახალი კარ-ფანჯრისათვის უნდა იქნას გამოყენებული მაგარი ხის ჯიშის მშრალი მასალა, რომელიც ისევე როგორც სხვა საფასადე ხის ელემენტი, უნდა შეიღებოს მაღალი ხარისხის ზეთოვანი საღებავით ორჯერადად. ნაცვლად ორმაგისა, მოეწყობა ერთმაგი ფანჯრები. უკეთესი თბოიზოლაციისათვის ფანჯრებისა და შუშბანდებისათვის გათვალისწინებულია ორმაგი მინა-პაკეტის მოწყობა. ფანჯრებისა და კარების შესაცვლელად სახლების

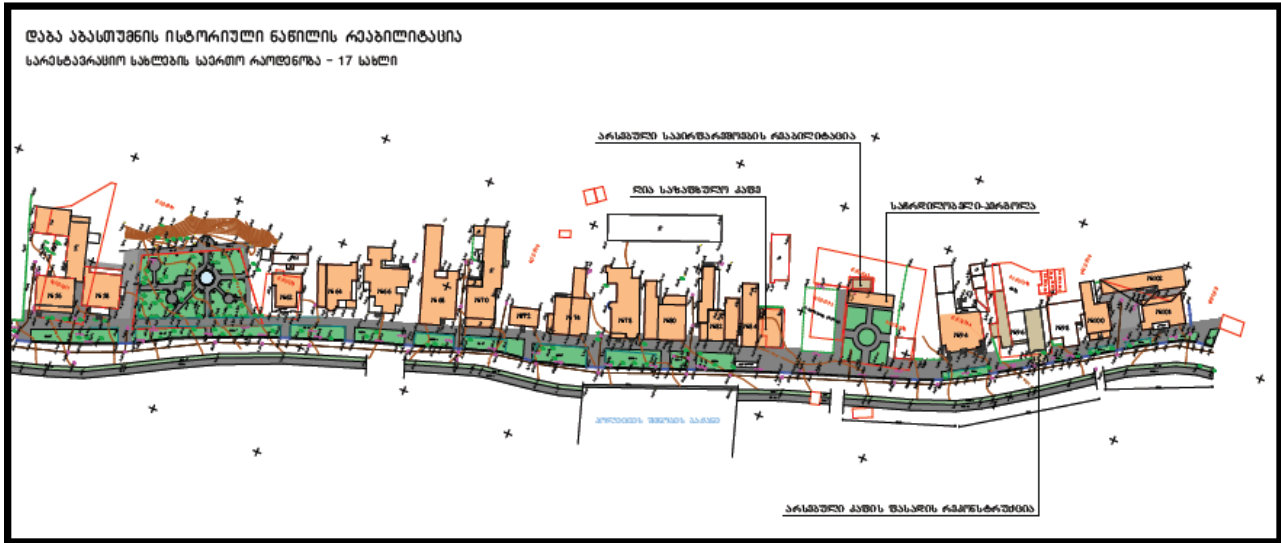
ინტერიერში საჭირო იქნება ღიობების გვერდულების ნაწილობრივი მონგრევა, და შემდეგ მონტაჟისას ნალესობის აღდგენა და შელესვა. გამაგრებითი სამუშაოებით გამოწვეული შიდა სამუშაოების გარდა, რაც დაკონკრეტებულია ცალკეულ მითითებულ სახლთან მიმართებით, პროექტი არ ითვალისწინებს ინტერიერის სამუშაოებს, და შემოიფარგლება მხოლოდ კარ-ფანჯრის ღიობების გვერდულების შელესვა-შეღებვით.

განხორციელდება ყველა სახლის სახურავის რეაბილიტაცია. გათვალისწინებულია სახურავების ფენილისა და შეფიცვრის სრულად, ხოლო ხის მზიდი კონსტრუქციების მხოლოდ დაზიანებული ნაწილების შეცვლა. სახურავის ფენილად გამოყენებულია ქარხნულად დაფერილი გლუვი თუნუქის ფენილი.

პროექტით გათვალისწინებულია მიმდებარე სივრცეების კეთილმოწყობა მითითებული მონაკვეთის მთელ სიგრძეზე - ფეხით მოსიარულეთა ბილიკების მოპირკეთება ბაზალტის ფილებით, გაზონების მოწყობა, ბაზალტის ბორდიურები, ღამის განათება, სანაგვე ურნების განთავსება. ანალოგიურად კეთილმოწყობა რუსთაველის ქუჩის აღნიშნული მონაკვეთის მოპირდაპირედ გზის გაყოლება გაზონებით, ტროტუარების მოპირკეთებით, განათებით.

აღნიშნული შენობა-ნაგებობები კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებია, და სარეაბილიტაციო-აღდგენითი სამუშაოების წარმოება განსაკუთრებულ სიფრთხილეს და სათანადო გამოცდილებას მოითხოვს. სპეციფიკიდან გამომდინარე, სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელებისას, შენობის ე.წ. „გახსნის“ შემდეგ, შესაძლებელია აღმოჩნდეს დაფარული ინფორმაცია, რომელმაც თავის მხრივ შესაძლებელია გამოიწვიოს არსებული პროექტის გარკვეული კორექტირების საჭიროება, რაც პროექტის ავტორის ჩართულობისა და მისი უშუალო გადაწყვეტილების გარეშე ვერ განხორციელდება. ასევე, ყველა გადაწყვეტილება რომელიც ეხება შენობების მოპირკეთებით და აღდგენით სამუშაოებს - მასალას, ფერს, თითოეული დეტალის აღდგენის საკითხს - აუცილებელია შეთანხმებული იქნას პროექტის ავტორთან. საპროექტო ზონაში მოქცეულია 17 შენობა ნაგებობა (იხილე სურათი 1).

## სურათი 1. სარეაბილიტაციო შენობების განლაგება



აღნიშნული 17 შენობა დაყოფილია 84 დამოუკიდებელ ფართად, რომელთა ყავთ 85 მფლობელი. აღნიშნული 84 ფართიდან 4 ფართს ფლობს სახელმწიფო, ხოლო დანარჩენი 81 ფართი კერძო მფლობელობაშია.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 4 ფართიდან 2 ფართი წარმოადგენს ადიგენის მუნიციპალეტის საკუთრებას, რომლების დღეის მდგომარეობით მიტოვებულია და მათში არ იცხოვრება. ხოლო 2 ფართში განთავსებულია ბიბლიოთეკები: (i) საბავშვო ბიბლიოთეკა (ii) საჯარო ბიბლიოთეკა. აღნიშნულ ორ ბიბლიოთეკაში დასაქმებულია 4 თანამშრომელი.

კერძო მფლობელობაში არსებული 80 ფართიდან 2 ფართ ფლობს იურიდიული პირი (1 ფართს ფლობს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება<sup>1</sup> - შპს, 1 ფართს - სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება<sup>2</sup> - სპს).

1 კომპანიის მიერ დღეის მდგომარეობით არ ხორციელდება მის საკუთრებაში არსებული ფართის გამოყენება, აღნიშნული შენობაში არ იცხოვრება (სურათი 7).

<sup>1</sup> შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება არის საზოგადოება, რომლის პასუხისმგებლობა მისი კრედიტორების წინაშე შემოიფარგლება მთელი მისი ქონებით. ასეთი საზოგადოების დაფუძნება შეუძლია ერთ პირსაც („საქართველოს კანონი მეწარმეთა შესახებ“ - მუხლი 44).

<sup>2</sup> სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება არის საზოგადოება, რომელშიც რამდენიმე პირი (პარტნიორი) ერთობლივად, ერთიანი საფირმო სახელწოდებით ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას და საზოგადოების ვალდებულებებისათვის კრედიტორების წინაშე პასუხს აგებს, როგორც სოლიდარული მოვალეები, – მთელი თავისი ქონებით, პირდაპირ და უშუალოდ („საქართველოს კანონი მეწარმეთა შესახებ“ - მუხლი 20).

1 კომპანია - კუთვნილ შენობაში ფუნქციონირებს ავთიაქი. შპს-ს ყავს 5 დამფუძნებელი. იგივე პირები ითავსებენ და ანხორციელებენ გამყიდველის ფუნქციასაც.

კერძო საკუთრებაში არსებული დარჩენილი 78 ფართს ფლობს 75 PAP (3 PAP ფლობს ორ ორ ფართს თვითოეული).

**ცხრილი 1: სარეაბილიტაციო შენობებში არსებული ფართები და მათი ფლობელობა**

#	მისამართი	ფართების რაოდენობა	კერძო პირები	იურიდიული პირების	სახელმწიფო მფლობელობა	ზეგვლენის ქვეშ მყოფი პირები
1	რუსთაველის 56	1	-	-	1	-
2	რუსთაველის 58	6	5	-	1	5 PAP
3	რუსთაველის 62	1	-	1	-	1 PAP
4	რუსთაველის 64	5	5	-	-	5 PAP
5	რუსთაველის 66	8	8	-	-	8 PAP
6	რუსთაველის 68	6	5	-	1	7 PAP (2 PAP მუშაობს ბიბლიოთეკაში)
7	რუსთაველის 70	12	12	-	-	11 PAP (1 PAP – აქვს ფართი #68)
8	რუსთაველის 72	4	4	-	-	4 PAP
9	რუსთაველის 76	7	6	-	-	6 PAP (1 PAP ფლობს 2 ფართს)
10	რუსთაველის 78	4	4	-	-	4 PAP
11	რუსთაველის 80	5	5	-	-	5 PAO
12	რუსთაველის 84/86	10	9	-	1	11 PAP (2 PAP მუშაობს ბიბლიოთეკაში)
13	რუსთაველის 94	6	6	-	-	6 PAP
14	რუსთაველის 96	1	1	-	-	1 PAP
15	რუსთაველის 100	3	3	-	-	2 PAP (1 PAP აქვს ფართი #72)

16	რუსთაველის 102	4	4	-	-	4 PAP
17	რუსთაველის 104	1	-	1	-	5 PAP
<b>სულ</b>		<b>84</b>	<b>78</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>85 PAP (75 AH, 6 AB და 4 დაქირავებული თანამსრომელი)</b>

საპროექტო ზონაში განთავსებულ 17 შენობაზე ჩასატარებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოები განსხვავდება ჩასატარებელი სამუშაოების მასშტაბით, რაც დამოკიდებულია შენობის არსებულ მდგომარეობაზე. იმ სამშენებლო აქტივობებიდან გამომდინარე, რომელიც განზრახულია თვითოეული შენობისათვის, განისაზღვრა შენობის კატეგორია. შენობის კატეგორიზაცია საშუალებას გვაძლევს მშენებლობის დაწყებამდე განვსაზღვროთ დროებითი განსახლების მასშტაბები.

სარეაბილიტაციო შენობების კატეგორიზაციის პრაქტიკა აღებული იქნა RDP I -ის ფარგლებში განხორციელებული ქვეპროექტებისთვის შემუშავებული მეთოდოლოგიის შესაბამისად (მეთოდოლოგიის სრულად აღწერა იხილეთ თავი 9.2).

აღნიშნული მეთოდოლოგიის თანახმად: (i) I კატეგორიის შენობებიდან არ განხორციელდება მფლობელების დროებით განსახლება; (ii) II კატეგორიის შენობებიდან მფლობელების დროებით განსახლება/არგანსახლება დამოკიდებული თვითონ მფლობელების სურვილზე; და (iii) III კატეგორიის შენობებიდან მფლობელების დროებითი განსახლება აუცილებელ პირობას წარმოადგენს.

შენობების კატეგორიზაციის პროცესში ჩართული იყვნენ პროექტის დიზაინერი, ინჟინრები და კონსულტანტი კომპანიის განსახლების სპეციალისტი. სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების ეტაპზე, შესაძლებელია აუცილებელი გახდეს დამატებითი სამუშაოების განხორციელება რამაც შემდგომი შესაძლებელია მოითხოვოს შენობისათვის მინიჭებული კატეგორიის შეცვლა. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობა უნდა მიიღონ პროექტის დიზაინერმა, ინჟინრებმა და მგფ-ის განსახლების სპეციალისტმა.

აღნიშნული მეთოდოლოგიის გამოყენებით საპროექტო ზონაში განთავსებული 17 სახლიდან 6 მიეკუთვნება I კატეგორიას, 2 შენობა I-II კატეგორიას, ხოლო დანარჩენი 9 შენობა ნაწილობრივ ან სრულად მიეკუთვნება III კატეგორიას.

აღსანიშნავია, რომ შენობების კატეგორიზაცია განხორციელდა მათი ვიზუალური დათვალეობის გზით. სარეაბილიტაციო სამუშაოების დაწყების შემდეგ შესაძლებელია გამოვლინდეს დამატებითი სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობა, რაც ხშირ შემთხვევაში გამოიწვევს შენობისათვის კატეგორიის შეცვლის

აუცილებლობას. ზემოდაღნიშნულიდან გამომდინარე, ამ ეტაპზევე პროექტის ბიუჯეტში, როგორც სარეზერვო თანხები ჩაიდება ფინანსები, რომელიც გათვლილი იქნება შენობებისათვის მინიჭებული კატეგორიის შეცვლის შემთხვევაში.

**ცხრილი 2: გასაცემი კომპენსაცია შენობების მიხედვით**

მისამართი	კატეგორია	ფართების რაოდენობა	ფართების რაოდენობა სადაც არ იცხოვრება	დროებით განსასახლებელი PAP რაოდენობა	დამატებით შესაძლებელი PAP რაოდენობა
რუსთაველის 56	III	1	1	0	0
რუსთაველის 58	III	6	5	1	0
რუსთაველის 62	III	1	1	0	0
რუსთაველის 64	I	5	2	1	2
რუსთაველის 66	I-III	8	0	2	6
რუსთაველის 68	III	6	0	5	0
რუსთაველის 70	I-III	12	0	4	8
რუსთაველის 72	I	4	0	0	4
რუსთაველის 76	I-III	7	0	2	5
რუსთაველის 78	I	4	0	0	4
რუსთაველის 80	I-III	5	1	2	2
რუსთაველის 84/86	I-II	9	0	0	8
რუსთაველის 94	I-II	6	0	0	6
რუსთაველის 96	I	1	0	0	1
რუსთაველის 100	III	3	0	3	0
რუსთაველის 102	I	4	0	0	4



რუსთაველის 104	I	1	0	0	1
			9	20	51

პროექტის ფარგლებში დროებით განსახლება უწევს 20 PAP-ს. იმ შემთხვევაში, თუ რეაბილიტაციის პროცესში აუცილებელი გახდა ყველა არსებული ფართის დაცლა, აუცილებელი გახდება დამატებით 51 PAP-ის დროებით განსახლება.

თვითოეული შენობის რეაბილიტაციისათვის განსაზღვრული დრო მაქსიმუმ სამი თვეა. შესაბამისად, თვითოეული PAP-ის კომპენსაციის გამოთვლა განხორციელდა 3 თვის ვადით და განისაზღვრა თვეში 1200 ლარით (კომპენსაციის გამოთვლის დეტალური მეთოდოლოგია იხილეთ თავი 9.3-ში).

ცხრილში 2 მოცემულია პროექტის ფარგლებში განსახორციელებელი დროებითი განსახლების მასშტაბები, როგორც დაგეგმილი აქტივობების, ასევე ალტერნატიული ქმედებების განხორციელების შემთხვევაში.

PAP-რომლებსაც პროექტის ფარგლებში მოუწევთ დროებითი განსახლება, ასევე კომპენსაციის სახით მიეცემათ ავეჯის ტრანსპორტირების ხარჯები 300 ლარის ოდენობით.

საპროექტო ზონაში განთავსებულია ორი ბიბლიოთეკა: (i) საბავშვო ბიბლიოთეკა (17 000 წიგნი), რომელიც განთავსებული III კატეგორიის შენობაში; და (ii) საჯარო ბიბლიოთეკა, რომელიც განთავსებულია I კატეგორიის შენობაში. ბიბლიოთეკის თანამშრომლებთან და ადგილობრივ ხელისუფლებასთან კონსულტაციების შემდეგ საუკეთესო ალტერნატივად (ალტერნატივების დეტალური განხილვა იხილეთ თავი 9.4) მიჩნეულ იქნა რეაბილიტაციის პერიოდში საბავშვო ბიბლიოთეკიდან წიგნების გადატანა და დროებით განთავსება საჯარო ბიბლიოთეკაში. აღნიშნული წიგნების დროებით გადატანის და შემდეგ უკან დაბრუნების მიზნით საკომპენსაციო თანხამ შეადგინა 2000 ლარი (1000 წიგნი 100 ლარი + 300 ლარი ტრანსპორტირება).

## 2. განსახლების მინიმიზაცია

### 2.1 შესავალი

აბასთუმანი ვიზიტორების ნაკლებობას არ უჩივის. აქ უამრავი ხალხი ჩამოდის უძველესი არქიტექტურული ძეგლების დასათვალიერებლად, ობსერვატორიის მოსანახულებლად და, რაც მთავარია, უნიკალური თერმული წყლებით სამკურნალოდ. მრავალი წლის განმავლობაში აბასთუმანი ტუბერკულოზის სამკურნალო ცენტრი იყო. ცნობები მის ჰიპერთერმულ წყლებზე არა მარტო ქართულ, არამედ ირანულ ლეგენდებსა და ახლო აღმოსავლეთის ფოლკლორშიც გვხვდება.

აბასთუმნის მინერალური წყლებით XIX საუკუნის დასაწყისში დაინტერესდა რუსეთის სამხედრო უწყებაც, რომელსაც ისინი ექსპლოატაციისთვის გადაეცა. იქ გზავნიდნენ ახალციხის ბატალიონის ჯარისკაცებს. იქ მომუშავე ექიმებმა მალევე შეაფასეს აბასთუმნის არა მარტო ბალნეოლოგიური პოტენციალი, არამედ შესანიშნავი კლიმატიც. გასული საუკუნის 30-იან წლებში აბასთუმანი ფილტვების ტუბერკულოზით დაავადებულთა საკავშირო კურორტად გამოცხადდა.

აბასთუმანში ცხელი (თერმული) მინერალური წყლების სამი წყაროა – ბოგატირსკი, ზმეინი და ზოლოტუმნი, 1 მილიონ ლიტრამდე დღე-ღამის დებიტით. ესენია კაჟიანი, სულფატურ-ქლორიდული, კალციუმიანი-ნატრიუმიანი წყლები 0.6 გ/დმ<sup>3</sup> საერთო მინერალიზაციით. კურორტი ძირითადად ფილტვების ტუბერკულოზის, ზედა სასუნთქი გზების დაავადებათა სამკურნალოდ არის განკუთვნილი. მინერალური წყლების აბაზანები ენიშნებათ საყრდენ-მამოძრავებელი აპარატის, პერიფერიული ნერვული სისტემისა და გინეკოლოგიური პროფილის თანმხლებ დაავადებათა სამკურნალოდ.

ასევე აღსანიშნავია, რომ 90-იან წლებამდე აბასთუმანი ტუბერკულოზის სამკურნალო დახურული ტიპის კურორტი იყო.

დღეის მდგომარეობით აბასთუმანს კურორტის სტატუსი აღარ გააჩნია. მიუხედავად ამისა, დამსვენებელთა დიდი ნაწილი სწორედ მკურნალობის მიზნით ჩამოდის. 2014 წლის აღწერის მონაცემებით დაბა აბასთუმანში ცხოვრობს 937 ადამიანი (2002 წლის აღწერით დაბაში ცხოვრობდა 1.368 ადამიანი).

### 2.2 ქვეპროექტით გათვალისწინებული განსახლების მასშტაბები

პროექტი არ ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთების, შენობა-ნაგებობების და ერთწლიანი ან მრავალწლიანი ნარგავების შესყიდვას. პროექტის ფარგლებში დაგეგმილია

მხოლოდ, გეგმით გათვალისწინებული 17 შენობის ძირითადად ფასადური რეაბილიტაცია. თუმცა გამომდინარე შენობების უმეტესობის ავარიული მდგომარეობიდან მაინც აუცილებელი ხდება მოსახლეობის გარკვეული ნაწილის დროებით განსახლება. აღნიშნული დროებითი განსახლების მასშტაბები დადგინდება სარეაბილიტაციო სამუშაოების დაწყების შემდეგ. მაქსიმუმ პროექტის ფარგლებში დროებით (3 თვით) განსახლება შეიძლება დაჭირდეს 71 PAP-ს.

საპროექტო ზონაში განთავსებული შენობები რამდენიმე ათეული წლის არიან და მათი უმრავლესობა ავარიულ მდგომარეობაშია. წლების განმავლობაში მოსახლეობა თავიანთი სახსრებით აწარმოებდა არსებული შენობების რემონტს, ამასთანავე შენობების უმრავლესობაზე გვხვდება არალეგალური მიშენებებიც.

როგორც ავღნიშნეთ პროექტის მთავარ მიზანს წარმოადგენდა არსებული შენობების რეაბილიტაცია და მათთვის პირვენდელი ისტორიული სახის დაბრუნება. შესაბამისად პროექტის ფარგლებში შენობებისათვის მათი ისტორიული პირვენდელი სახის დაბრუნებისათვის მიზნით აუცილებელი გახდება არსებული უკანონო მიშენებების დემონტაჟი, რაც შეამცირებს PAP-ის საცხოვრებელ ფართს და შესაბამისად გააუარესებს მაცხოვრებლების მდგომარეობს.

როგორც სოციალური გამოკითხვის ეტაპზე ასევე პირადი შეხვედრებისას მოსახლეობს ძირითადი თხოვნა იყო არ მომხდარიყო მიშენებების დემონტაჟი.

პროექტის განმახორციელებელმა ჯგუფმა გაითვალისწინა მოსახლეობის მოთხოვნა და გადაწყდა, პროექტის ფარგლებში არ განხორციელებული არც ერთი მიშენების დემონტაჟი და შეძლებისდაგვარად ფასადური ცვლილებების ხარჯზე, შეძლებისდაგვარად განხორციელებულიყო არსებული მიშენებების ვიზუალური შერწყმა ისტორიულ შენობებზე.

### 3. სოციო-ეკონომიკური კვლევა

#### 3.1 შესავალი

როგორც აღვნიშნეთ, პროექტის ფარგლებში არ ხორციელდება ნაკვეთების, შენობა ნაგებობების და ხეხილის შესყიდვა. განახლებული დიზაინის თანახმად (იხილეთ თავი 2) პროექტმა განხორციელების ეტაპზე შესაძლებელია გამოიწვიოს შემოსავლების შემცირება ან დროებით შეჩერება. საპროექტო ზონაში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-ნაგები გამოიყენება როგორც მუდმივ, ასევე დროებით და კომერციული დანიშნულებისთვის, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ასევე განთავსებულია სახელმწიფო დანიშნულების ობიექტები. აქედან 31 PAP ფლობს მუდმივ საცხოვრებელს, 6 PAP ფლობს 2 კომერციულ ფართს, 4 ობიექტი ეკუთვნის სახელმწიფოს, სადაც მუშაობს 4 PAP, 40 PAP-ს გააჩნია დროებითი საცხოვრებელი.

სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა ჩატარდა 2017 წლის 22-29 მაისს, შესაბამისად 29 მაისი გამოცხადდა კრიტიკულ დღედ, რომლის შემდეგაც პირი, რომელიც დაიწყებს ბიზნესს საპროექტო ზონაში ვერ მიიღებს კომპენსაციას.

სოციალურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 81 PAP, 2 PAP არ გამოთქვამს სურვილს პროექტში მონაწილეობაზე, ხოლო 2 PAP-თან დაკავშირება შეუძლებელია, რაც პროექტით პირდაპირი და არაპირდაპირი ზეგავლენის ქვეშ მოხვედრილი პირების 95,4%-ს შეადგენს.

#### 3.2 ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული მოსახლეობა

##### 3.2.1 დემოგრაფია

პროექტი ხორციელდება ადიგენის მუნიციპალიტეტის სოფელ აბასთუმანში, კერძოდ რუსთაველი ქუჩის #56-#104-ის ჩათვლით და მოიცავს 81 ოჯახს, რომელიც შედგება 281 წევრისაგან, რომლებიც ასაკობრივად შემდეგნაირად არიან გადანაწილებული (ცხრილი 4). საშუალოდ ოჯახი შედგება 3.5 წევრისაგან რაც ქვეყნის შესაბამის საშუალო მაჩვენებელთან არის ახლოს.

სოციალურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღეს 71 AP-მ, 6 ბიზნესის წარმომადგენელმა და ოთხმა დაქირავებულმა თანამშრომელმა, სულ 81 რესპოდენტმა. 2 PAP არ გამოთქვამს სურვილს პროექტში მონაწილეობაზე, ხოლო 2 PAP-თან დაკავშირება შეუძლებელია. რაც პროექტით პირდაპირი და არაპირდაპირი ზეგავლენის ქვეშ მოხვედრილი პირების 95,4%-ს შეადგენს.

**ცხრილი 4: ზეგავლენის ქვეშ მოყოლილი PAP ასაკობრივი გადანაწილება**

ასაკობრივი ჯგუფი	ქალი		მამაკაცი		სულ		საშუალოდ/ოჯახში
	No.	%	No.	%	No.	%	
ბავშვები (6 წელზე ქვემოთ)	17	10,83	7	5,22	24	8,25	0,29
ახალგაზრდები (6-18 წელი)	20	12,74	20	14,93	40	13,75	0,48
ზრდასრული (19-64 წელი)	100	63,69	98	73,13	198	68,04	2,36
პენსიონერები (65 წლის და ზევით)	20	12,74	9	6,72	29	9,97	0,35
<b>სულ:</b>	157	100,00	134	100	291	100	3,5

**3.2.2 ეთნიკური შემადგენლობა**

საპროექტო ზონაში მცხოვრები მოსახლეობის უმრავლესობა ეთნიკურად ქართველია. მცირე რაოდენობით, მაგრამ გვხვდებიან ეთნიკური სომხები და რუსები. დეტალური ინფორმაცია ეთნიკური შემადგენლობის შესახებ იხილეთ ცხრილი 5.

სომეხი და რუსი ნაციონალობის წარმომადგენლები, რომლებიც საპროექტო ზონაში ფლობენ საკუთრებას, რამოდენი თაობა ცხოვრობს აღნიშნულ ტერიტორიაზე, ისინი თავისუფლად ფლობენ ქართულ ენას.

**ცხრილი 5. ეთნიკური ჯგუფები**

N	ეთნიკური ჯგუფი	ზემ რაოდენობა	%
1	ქართველი	238	84,7

2	რუსი	1	0,4
3	სომეხი	42	14,9
	სულ	281	100

### 3.2.3 სოფლის და ქალაქის მაცხოვრებლები

გამომდინარე იმ ფაქტიდან, რომ საპროექტო ზონა განთავსებულია სოფელში, რომელიც თავის დროს ითვლებოდა საკურორტო ზონად, ამდენად მოსახლეობის ნაწილი ქალაქში ცხოვრობს, ხოლო ნაწილი სოფელში. ზქმ პირებიდან 46 ადამიანი 56,8% წარმოადგენს სოფლის მაცხოვრებლებს, ხოლო 35 ადამიანი წარმოადგენს ქალაქის მაცხოვრებლებს 43,2%.

#### ცხრილი 6: სოფლის და ქალაქის მაცხოვრებლები

N	დასახლება	რაოდენობა	%
1	თბილისი	16	20
2	რუსთავი	2	2,5
3	ქუთაისი	4	4,9
4	წყალტუბო	1	1,2
5	სამტრედია	1	1,2
6	ოზურგეთი	2	2,5
7	ახალციხე	5	6,2
8	ადიგენი	2	2,5
9	ბათუმი	1	1,2
10	გერმანია, ჰანოვერი	1	1,2
11	დაბ. აბასთუმანი	41	50,5
12	უდე	1	1,2
13	არალი	1	1,2
14	ვარხანი	2	2,5
15	სოფ. აბასთუმანი	1	1,2

	სულ	81	100
--	-----	----	-----

### 3.2.4 განათლება

ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირების და მათი ოჯახების წარმომადგენლების თითქმის ნახევარს (44%) მიღებული აქვთ დაწყებითი ან საშუალო განათლება. ასევე, მაღალია უმაღლესი განათლების მქონე პირთა პროცენტული მაჩვენებელი (40%). დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ცხრილში 7.

ცხრილი 7: PAP -ის განათლების მაჩვენებელი

N	კატეგორია	ქალი		კაცი		სულ	
		No.	%	No.	%	No.	%
1	დაწყებითი ან საშუალო	55	39,9	59	48,4	114	43.8
2	საშუალო პროფესიული (პროფტექნიკური)	27	19,6	15	12,3	42	16.2
4	უმაღლესი	56	40,5	48	39,3	104	40
5	განათლების გარეშე (წერა-კითხვის უცოდინარი)	0	0	0	0	0	0
	სულ	138	100	122	100	260	100

### 3.2.5 უძრავი ქონება

46 AH, რაც შეადგენს ზეგავლენის ქვეშ მყოფი ოჯახების 56,8%-ს ცხოვრობს სოფელში, ხოლო 35 AH (43,2%) ცხოვრობს ქალაქში.

24 AH ფლობს თითო მიწის ნაკვეთს, ხოლო 1 AH ფლობს 2 მიწის ნაკვეთს.

21 AH ფლობს სხვადასხვა სოფლებში 2 სართულიან შენობებს, თავისი დამხმარე მეურნეობებით. 18 AH ცხოვრობს ქალაქში, კორპუსის ტიპის ბინებში. 35 AH

მუდმივად იმყოფება დაბა აბასთუმნის ტერიტორიაზე, ხოლო 4 AH იძულებულია იცხოვროს ქირით.

**ცხრილი 8: ნაკვეთების ფლობა**

N	ოჯახები	ოჯახების რაოდენობა	%
1.	ოჯახი ფლობს ერთ ნაკვეთს	24	28.57
2.	ოჯახი ფლობს ორ ნაკვეთს	1	1.18
3.	ოჯახი ფლობს ორზე მეტ ნაკვეთს	0	0
	ოჯახების საერთო რაოდენობა	25	
	თითოეული ოჯახი საშალოდ ფლობს 0.5 ჰა. მიწის ნაკვეთს		

**3.3 ეკონომიკური აქტივობები**

**3.3.1 შემოსავლის ძირითადი წყაროები**

AP-ების ოჯახების 28,3% შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს მუდმივი ხელფასი სახელმწიფო სამსახურში. ასევე, ოჯახების 14,8 % დაქირავებულია კერძო ბიზნესში. დეტალური ინფორმაცია ძირითადი შემოსავლის ძირითადი წყაროს თაობაზე იხილეთ ცხრილში 9.

**ცხრილი 9: ინფორმაცია ძირითადი შემოსავლების შესახებ**

N	აქტივობის ტიპი	შემოსავლის ძირითადი წყარო	
		რაოდენობა	%
1	სოფლის მეურნეობა	3	3.7
2	პენსია	16	19.8
3	მუდმივი ხელფასი სახელმწიფო სამსახურში	23	28.4
4	მუდმივი ხელფასი კერძო კომპანიაში	12	14.8
5	პერიოდული ანაზღაურება	13	16.0



6	საკუთარი ბიზნესი	14	17.3
	სულ	81	100

31 HP-ს გააჩნია შემოსავლის მხოლოდ ერთი წყარო (38,3%), შემოსავლის ორი წყარო გააჩნია 33 HP-ს (40,7%), შემოსავლის სამი წყარო გააჩნია 12 HP-ს (14,8%), შემოსავლის ოთხი წყარო გააჩნია 4 HP-ს (4,9%), ხოლო 1 HP-ს გააჩნია შემოსავლის 5 წყარო (1,3%). 17 HP-თვის დამატებით შემოსავლის წყაროს წარმოადგენს საცხოვრებელი ფართის გაქირავებით შემოსული თანხა, რომელსაც აქვს პერიოდული ხასიათი ზაფხულის განმავლობაში (21%).

10 HP-ს შემოსავლის ძირითად წყაროს წარმოადგენს პენსია (12,3%), ხოლო 9 HP-ს ძირითად წყაროს წარმოადგენს სახელმწიფო სოციალური დახმარება (11,1%). აღნიშნული HP-იდან 2 HP-ს შემოსავლის წყაროს წარმოადგენს ერთდროულად პენსია და სახელმწიფო სოციალური დახმარება (2,5%).

საპროექტო ტერიტორიაზე დაფიქსირებული ყველაზე დიდი შემოსავლი 20 000 ლარია (საშუალო წლიური), ხოლო ყველაზე მცირე 2 500 (საშუალოდ წლიური) ლარი. სოციალური კვლევის ეტაპზე 10 HP-მ ძირითად შემოსავლის წყაროდ პენსია დაასახელა, რომელიც მთიანი რეგიონისათვის კანონით განსაზღვრულ დამატებასთან ერთად თვიურად შეადგენს 216 ლარს.

გამოკითხვის შედეგებით ოჯახის საშუალო თვიური შემოსავალი 475 ლარია, თუმცა ტერიტორიის კლიმატური პირობებიდან და საპროექტო ზონაში არსებული ტურიზმის სპეციფიკიდან გამომდინარე არ არის სტაბილური. საპროექტო ზონაში ბიზნესიდან არსებული შემოსავალი მხოლოდ ზაფხულის თვეებშია.

პროექტის განხორციელების შედეგად ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირების განცხადებით ოჯახის ბიუჯეტის თითქმის ნახევარი მათ ეხარჯებათ საკვებზე, ხოლო დანარჩენი სხვა ხარჯებია. ინფორმაცია ხარჯების შესახებ იხილეთ ცხრილი 10.

**ცხრილი 10: საშუალო წლიური ხარჯები**

N	მოხმარების მოდელი	საშუალო წლიური ხარჯი	% მთლიანი ხარჯი
1	საკვები	3100	46.9
2	სხვა (არა საკვები)	3500	53.1
	საშუალოდ	3300	100

### 3.3.2 სესხები

ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირებიდან თითქმის ნახევარს 37 PAP-ს (45,7%) აღებული აქვს სესხი როგორც ბანკიდან, ასევე კერძო პირებიდან. აღნიშნული 37 PAP-დან 35 PAP-ს, რაც შეადგენს საერთო რაოდენობის 95%-ს, სესხი აღებული აქვთ ბანკებიდან, ხოლო ორ მათგანს (4%) კერძო პირიდან. მაქსიმალური სესხის რაოდენობა 200 000 EUR-ს ტოლია, ხოლო მინიმალური 2000 ლარის.

### 3.3.3. საყოფაცხოვრებო ნივთები

მიუხედავად ფაქტისა, რომ HP-ების გარკვეული ნაწილი ცხოვრობს საკუთარ სახლებში და ფლობს მიწის ნაკვეთებს, ისინი არ მისდევენ მეცხოველეობას. 25 HP-დან, რომელთაც გააჩნიათ საკუთრებაში მიწის ნაკვეთები, მხოლოდ 4 AP-ს (საერთო რაოდენობის 4.7%) ყავს თითო მსხვილფეხა საქონელი, ხოლო 20 AP-ს (23.5%) შინაური ფრინველი, ისიც მცირე რაოდენობით.

დეტალური ინფორმაცია თუ რა სახის საყოფაცხოვრებო საქონელს და პირველადი მოხმარების საგნებს ფლობენ ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები მოცემულია ცხრილში 11.

ცხრილი 11: საყოფაცხოვრებო ნივთების ფლობა

N	ნივთი	ოჯახების რაოდენობა	%
1	რადიო	6	7.1
2	ველოსიპედი	0	0
3	ტელევიზორი	80	95.2
4	გაზქურა	62	73.8
5	მაცივარი	80	95.2
6	სარეცხი მანქანა	63	75
7	მოტოციკლი	0	0
8	ავტომობილი	35	41.7
9	კონდიციონერი	3	3.6

10	ძროხა/ხარ-კამეჩი	2	2.4
11	შინაური ფრინველი	20	23.8

### 3.3.4 არსებული ინფრასტრუქტურა

როგორც აღვნიშნეთ, პროექტის განხორციელების შედეგად ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირების ნახევარი (კერძოდ 50,5%) ცხოვრობს დაბა აბასთუმანში, ხოლო 6,1% - მის სიახლოვეს განლაგებულ სოფლებში. აღნიშნული ტერიტორიები საკმაოდ მოშორებულია ცენტრალურ მაგისტრალს. მათ გააჩნია საშუალო სკოლა და საბავშვო ბაღი. დასახლებებში შეყვანილია ელექტროენერგია და ცენტრალური წყალმომარაგება. ზქმ პირებს არა აქვთ ცენტრალური წყალარინების სისტემა. აღნიშნული დასახლებები სარგებლობენ რაიონის საავადმყოფოსა და პოლიკლინიკის მომსახურებით.

ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული პირების 43,2% ცხოვრობს ქალაქის ტიპის დასახლებებში, ამდენად მათ ხელი მიუწვდებათ ყველა სახის ინფრასტრუქტურულ მოთხოვნილებასთან.

## 4. მსოფლიო ბანკის პოლიტიკა, უსაფრთხოების ინსტრუქციები და საქართველოს კანონმდებლობა

### 4.1 შესავალი

პროექტის ლეგალური და პოლიტიკური ჩარჩო დაფუძნებულია მიწის კომპენსირება/შესყიდვასთან და განსახლებასთან დაკავშირებულ საქართველოს ეროვნულ კანონმდებლობაზე და მსოფლიო ბანკის (WB) OP 4.12 მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების და არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკა“. აღნიშნული კანონებისა და პოლიტიკის მოთხოვნების გათვალისწინებით მიღებული იქნა პროექტთან დაკავშირებული განსახლების სამოქმედო გეგმის პრინციპები.

### 4.2 საქართველოს კანონმდებლობა

ქვემოთ მოყვანილი საკანონმდებლო აქტები არეგულირებენ საქართველოში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების მოპოვებას, რაც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების საფუძველზე და საპროექტო სამუშაოებიდან გამომდინარე კეთდება:

- საქართველოს კონსტიტუცია, 1995 წლის 24 აგვისტო;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 1997 წლის 26 ივნისი;
- საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, 2007 წლის 08 მაისი;
- საქართველოს კანონი სანოტარო საქმიანობის შესახებ, 2009 წლის 4 დეკემბერი;
- საქართველოს კანონი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ, 2005 წლის 8 ივლისი;
- საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, 1996 წლის 22 მარტი;
- საქართველოს კანონი ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის მიწის ნაკვეთების, ქონების საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, 2007 წელი;
- საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ (#820-III 2008 წლის 19 დეკემბერი);
- საქართველოს კანონი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის
- საკუთრების უფლების ჩამორთმევის წესის შესახებ, 1999 წელი 23 ივლისი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 1997 წლის 14 ნოემბერი.

საქართველოს კანონმდებლობის უფრო ფართო მიმოხილვა განსახლების საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია მოცემული დოკუმენტის დანართში 1.

ქვემოთ წარმოგიდგენთ მოკლე შეჯამებას:

ზემოთ ხსენებული კანონების/რეგულაციების თანახმად, ჩანაცვლების ღირებულების კოპენსაციის პრინციპი საბაზრო ფასში, საფუძვლიანი და კანონიერია. აღნიშნული კანონები ასევე ახდენენ იმ ზარალის ტიპების იდენტიფიცირებას, რომელიც ექვემდებარება კომპენსაციას და მიუთითებენ, რომ კომპენსაცია გაიცემა როგორც ფიზიკური აქტივების დაკარგვის, ისე შემოსავლების დაკარგვისათვის. ამგვარად, აღნიშნული კანონები განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებენ კონსულტაციასა და შეტყობინებას იმ ფაქტის უზრუნველსაყოფად, რომ პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირები მონაწილეობენ პროცესში. ექსპროპრიაციის მიმართ საზოგადოებრივი წინააღმდეგობის გათვალისწინებით, საჯარო დაწესებულებები ძალიან იშვიათად იყენებენ სახელმწიფოს უფლებას კერძო საკუთრების იძულებით გასხვისების შესახებ, და აღნიშნულ უფლებას მიმართავენ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის შემძენ დაწესებულებასა და მფლობელებს შორის ვერ ხერხდება მოლაპარაკებების წარმოება. ზემოთ ხსენებული ექსპროპრიაციის შემთხვევაშიც, მიწის შემძენმა დაწესებულებამ ექსპროპრიაციას მიმართა მიწის მფლობელების მხოლოდ შეზღუდულ რაოდენობასთან ერთად, კერძოდ კი მათთან, ვისთანაც ვერ მოხერხდა მოლაპარაკებების წარმოება.

#### **4.3 მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების და არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკა**

როგორც აღინიშნა, პროექტს მსოფლიო ბანკი დააფინანსებს, რის გამოც პროექტის განხორციელებისას დაცული უნდა იქნას მსოფლიო ბანკის გარემოს დაცვის და სოციალური უსაფრთხოების მოთხოვნები; კერძოდ, მიწების შესყიდვისას დაცული უნდა იქნას OP 4.12 „იძულებითი განსახლება“. OP 4.12-ს მიხედვით, „იძულებითი განსახლება“ არამარტო მოსახლეობის ფიზიკური ადგილმონაცვლეობის საკითხს, არამედ მიწის, სხვა უძრავი ქონების და შემოსავლების კომპენსაციასაც ეხება.

ზოგადად, საქართველოს კანონმდებლობა შესაბამისობაშია მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკის ძირითად დებულებებთან, თუმცა აღსანიშნავია რამდენიმე მნიშვნელოვანი განსხვავება. მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკა ადამიანებისთვის ექსპროპრირებული აქტივებისთვის კომპენსაციების გაცემაზე მეტად, მიმართულია შემოსავლების და საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებაზე (ან მინიმუმ აღდგენაზე). შემოსავლების და საცხოვრებელი პირობების აღნიშნული გაუმჯობესება აფართოებს პოლიტიკის მიზანს, რაც ითვალისწინებს შემოსავლის წყაროების აღდგენას და იმ ადამიანების გადამზადებას, რომლებიც გადაადგილების შემდეგ, ვერ აგრძელებენ ძველი შემოსავლების მისაღებად განხორციელებულ

საქმიანობას. ყურადღების გამახვილება შემოსავლებსა და ცხოვრების დონეზე, ექსპროპრირებულ საკუთრებაზე არსებითი მნიშვნელობის მინიჭებისაგან განსხვავებით, აფართოებს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირების რაოდენობასა და სფეროს. აღნიშნული სერიოზული სახის ზეგავლენა იწვევს იმ საკითხების გათვალისწინებას განსახლებაში, რომელიც მოითხოვს პასუხისმგებლობის ყურადღებით ხაზგასმას, რისკის მართვის შემუშავებას და ზუსტი და გარკვეული განსახლების დაგეგმვას.

მსოფლიო ბანკის პოლიტიკა საქართველოს კანონმდებლობას/რეგულაციას ავსებს კონკრეტული დამატებითი მოთხოვნებით, რაც სავალდებულოა მსოფლიო ბანკის მიერ დაფინანსებულ პროექტებთან მიმართებაში; კერძოდ, შესაბამისი დაგეგმვის/მართვის საშუალებები, როგორცაა მაგალითად განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი და განსახლების სამოქმედო გეგმა საჭიროებისამებრ, აუცილებელია შემუშავდეს პროექტის შეფასების განხორციელებამდე.

**განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი.** განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი საჭიროა მომზადდეს იმ შემთხვევაში, თუ განსახლების დონე და ლოკაცია არ არის ცნობილი შეფასების ეტაპზე, რადგან პროექტი შედგება სხვადასხვა კომპონენტებისაგან, რაც ტიპურია ფინანსური შუამავლების მქონე, ან სხვადასხვაგვარი ქვე-პროექტების შემთხვევაში. პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი განსაზღვრავს განსახლების მიზნებსა და პრინციპებს, საორგანიზაციო ღონისძიებებს და დაფინანსების მექანიზმებს, განსახლების ნებისმიერი ოპერაცასთან მიმართებაში, რომლის განხორციელება საჭირო გახდება პროექტის განხორციელების პროცესში. ჩარჩო დოკუმენტი ასევე განახორციელებს პროექტირების, განხორციელების ინსტიტუციური შესაძლებლობის შეფასებას და ზედამხედველობას გაუწევს განსახლების ოპერაციებს.

**განსახლების სამოქმედო გეგმა.** ყველა პროექტი, რომელიც იწვევს იძულებით განსახლებას, საჭიროებს განსახლების სამოქმედო გეგმას. “განსახლების გეგმის დეტალების მიზნები და დონე იცვლება განსახლების მნიშვნელობის და სირთულის შესაბამისად” (OP 4.12, დანართი “ა”, პარაგრაფი 2). განსახლების სამოქმედო გეგმა სპეციფიკურია ლოკაციის შესაბამისად და სრული სამოქმედო გეგმა მოიცავს წინასწარ კვლევებს (სოციო-ეკონომიკური შეფასება, სოციოლოგიური კვლევა, აღწერა, ზემოქმედების შეფასება და კონსულტაცია პროექტის არეალში მოქცეულ პირებთან), საკომპენსაციო/შემამსუბუქებელი ღონისძიებები პროექტის არეალში მოქცეულ თითოეულ პირისთვის/ოჯახისათვის და განხორციელების დეტალური გეგმა, პასუხისმგებელი მხარეების და გრაფიკის მითითებით. მსოფლიო ბანკის პოლიტიკა იძულებით განსახლებაზე, OP/BP 4.12-ის თანახმად, ეფუძნება შემდეგ პრინციპებს:

- იძულებითი განსახლება საჭიროა თავიდან იქნას აცილებული, ან მინიმუმამდე დაყვანილი;
- საკომპენსაციო/სარეაბილიტაციო დებულებები პროექტის არეალში მოქცეულ პირებს აძლევს წინა-საპროექტო შემოსავლების და საცხოვრებელი სტანდარტების გაუმჯობესების, ან სულ მცირე, აღდგენის შესაძლებლობას;
- პროექტის არეალში მოქცეულ პირებს უნდა მიეწოდოთ სრული ინფორმაცია და გაეწიოთ კონსულტაცია მიწის შეძენის და განსახლების საკომპენსაციო შესაძლებლობების შესახებ;
- პროექტის არეალში მოქცეული პირების სოციო-კულტურულ დაწესებულებებს საჭიროა ხელი შეეწყოს/გამოყენებულ იქნას მაქსიმალურად;
- კომპენსაცია პროექტის არეალში მოქცეული პირების მიმართ გაიცემა ჩანაცვლების ღირებულებით, ცვეთის, ან რაიმე სხვა მიზნისთვის განსაზღვრული ღირებულების გამოქვითვის გარეშე;
- სამართლებრივი სტატუსის არ არსებობამ არ უნდა შეუშალოს ხელი კომპენსაციას, ან დახმარების ალტერნატიულ ფორმებს, რაც საჭირო იქნება პოლიტიკის მიზნების მისაღწევად;
- განსაკუთრებული ყურადღება მიექცევა საოჯახო მეურნეობებს, რომელთაც ხელმძღვანელობენ ქალები და სხვა დაუცველ ჯგუფებს;
- მიწის შეძენა და განსახლება ჩაფიქრებული და შესრულებული უნდა იქნას როგორც პროექტის ნაწილი, და კომპენსაციის მთლიანი ხარჯები შევა საპროექტო ხარჯებსა და სარგებელში;
- საკომპენსაციო და განსახლების სუბსუდიები მთლიანად იქნება უზრუნველყოფილი გასხვისების ზოლის მოსუფთავებამდე/მიწის მოსწორებამდე და დანგრევამდე.

#### **4.4 საქართველოს კანონმდებლობის შედარება მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკასთან**

ზოგადად, საქართველოს კანონმდებლობა შესაბამისობაშია მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკის ძირითად დებულებებთან, თუმცა აღსანიშნავია რამდენიმე განსხვავებაც. აღნიშნული განსხვავებებიდან ყველაზე მნიშვნელოვანია, რომ საქართველოს კანონმდებლობით/რეგულაციით, ყურადღება გამახვილებულია კანონიერი საკუთრების უფლების განსაზღვრასა და იმ ფაქტზე, თუ როგორ უნდა მოხდეს საკუთრების შეძენა საზოგადოებრივი მიზნებისათვის და კომპენსაციის გაცემა, მაშინ როდესაც მსოფლიო ბანკის პოლიტიკა ფოკუსირებულია როგორც სამართლებრივად საკუთრებაში არსებული აქტივების კომპენსაციაზე, ასევე ზოგადად, პროექტის ზემოქმედების ეარეალში მოქცეული პირების და ოჯახების საარსებო წყაროს ზოგად რეაბილიტაციაზე. გარდა ამისა, საქართველოს კანონმდებლობა არ მოითხოვს რაიმე სახის სპეციფიკურ

დაგეგმარების/განხორციელების საშუალებას, როგორცაა განახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი და განსახლების სამოქმედო გეგმა, რაც დაფუძნებულია ვრცელ საზოგადოებრივ კონსულტაციებზე. საქართველოს კანონმდებლობასა და მსოფლიო ბანკის პოლიტიკას შორის არსებული განსხვავებები მოცემულია ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში:

**ცხრილი 12. საქართველოს კანონების/მიწის შეძენის და განსახლების და მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკის შედარება**

საქართველოს კანონები/ და რეგულაციები	მსოფლიო ბანკის იძულებით განსახლების პოლიტიკა	ლიად დარჩენილი საკითხების გადაჭრის გზები
მიწის კომპენსაციის გაცემა მხოლოდ უფლებამოსილი მიწის მფლობელებისთვის	დახმარების მიღების უფლების არ არსებობამ არ უნდა შეუშალოს ხელი კომპენსაციის გაცემას, ან დახმარების ალტერნატიულ ფორმებს. მიწის მფლობელებს, რომელთაც არ აქვთ დახმარების მიღების უფლება, შეუძლიათ მიიღონ დახმარების ალტერნატიული ფორმები ოფიციალური კომპენსაციის ნაცვლად.	მიწის სანაცვლო ფულად კომპენსაციას მხოლოდ მიწის მესაკუთრე (საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მფლობელი). მგფ დაეხმარება მიწის მესაკუთრეს(ებს) საკადასტრო ნახაზების მომზადებაში და კონსულტაციას გაუწევს მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცედურებთან დაკავშირებით
პროექტით გამოწვეული ზარალის/ნგრევებისთვის კომპენსაცია გაიცემა მხოლოდ რეგისტრირებული სახლების/ნაგებობების შემთხვევაში	პროექტით გამოწვეული ზარალის/ნგრევებისთვის, კომპენსაცია გაიცემა ყველა დაზარალებული სახლების/ნაგებობების შემთხვევაში	ფულადი კომპენსაციის გაცემა მოხდება პროექტის მიზეზით დანგრეული/დაზიანებული ყველა სახლის/შენობა-ნაგებობისათვის. პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა შენობა-ნაგებობისათვის (განურჩევლად რეგისტრაციის სტატუსისა) ფულადი კომპენსაცია გაიცემა სანაცვლო ღირებულების (სამშენებლო ხარჯი) ოდენობით, ცვეთის, მეორადი გამოყენებისათვის



		ვარგისი საშენი მასალის ღირებულებისა და ტრანზაქციის ხარჯების გათვალისწინებით (ჩათვლით).
მოსავლის დაკარგვის კომპენსაცია გაიცემა მხოლოდ რეგისტრირებული მიწის მფლობელების მიმართ	მოსავლის დაკარგვის კომპენსაცია გაიცემა მიწის მფლობელების და მოიჯარეების მიმართ, არ აქვს მნიშვნელობა ისინი რეგისტრირებულნი არიან, თუ არა	მოსავლის დაკარგვის კომპენსაცია გაიცემა მიწის მესაკუთრეებზე და მოსავლის მიმღები პირებზე/მოიჯარეებზე განურჩევლად საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სტატუსისა.
მიწის შეფასება ეფუძნება ჩანაცვლების ღირებულებას: (i) არსებული საბაზრო ფასი, სადაც არსებობს აქტიური მიწის ბაზრები; (ii) იდენტური მიწის ნაკვეთის რეპროდუქციის ფასი, სადაც არ არის აქტიური მიწის ბაზარი.	მიწის შეფასება დაფუძნებულია ჩანაცვლების ღირებულებაზე	მიწის შეფასება მოხდება ჩანაცვლების ღირებულების საფუძველზე: (i) მიმდინარე საბაზრო ღირებულება აქტიური მიწის ბაზრის შემთხვევაში; (ii) აქტიური მიწის ბაზრის არ არსებობის შემთხვევაში, კომპენსაციის გაანგარიშება დაეყრდნობა მიწის რეპროდუქციის (მოსავლიანობის) მონაცემებს
პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულმა პირმა საჩივრებით უნდა მიმართოს სასამართლოს	საჩივრების მოგვარების ადეკვატური მექანიზმი, რომელიც შედგება კონკრეტული საქმეების განხილვისთვის განსაზღვრული როგორც ოფიციალური, ასევე არაოფიციალური ადგილისაგან, უნდა შემუშავდეს და ხელმისაწვდომი იყოს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ყველა პირისთვის	შეიქმნება PAP-თვის ხელმისაწვდომი საჩივრების განხილვის ადეკვატური მექანიზმი, რომელიც განიხილავს, როგორც ფორმალურად წარდგენილ საჩივრებს, ისე არაფორმალურ (სიტყვიერ პრეტენზიებს)
საჯარო კონსულტაციის ორგანიზების ოფიციალური	პირობებთან, ზარალის ღირებულების აქტივებთან, უფლებამოსილებასთან და კომპენსაციასთან/ფინანსური	პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირები ინფორმირებულნი იქნებიან

<p>საჭიროება, რაც ითვალისწინებს პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირის ინფორმირებას პროექტის ხასიათის და მოსალოდნელი ზემოქმედების შესახებ, არ არსებობს</p>	<p>დახმარების რაოდენობასთან დაკავშირებული ინფორმაცია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ პირს უნდა ეცნობოს შეფასების დაწყებამდე</p>	<p>პროექტის ზემოქმედების მასშტაბის (რაოდენობრივი მაჩვენებლები), ზემოქმედებაში მოქცეული აქტივების ღირებულების, კომპენსაციის პირობების, ფულადი კომპენსაციის ოდენობის, ფინანსური დახმარების და დამატებითი სარეაბილიტაციო ღონისძიებების შესახებ, განსახლების პროექტის განხორციელების დაწყებამდე.</p>
--	---	--

“საქართველოს კანონმდებლობა შეესაბამება საერთაშორისო სამართლი საყოველთაოდ აღიარებულ პრინციპებსა და ნორმებს. საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებას ან შეთანხმებას, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციას, კონსტიტუციურ შეთანხმებას აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა შიდასახელმწიფოებრივი ნორმატიული აქტების მიმართ..”<sup>3</sup>

ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ აღნიშნული პროექტის ფარგლებში მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის მოთხოვნებს უპირატესი იურიდიული ძალა ექნება შიდასახელმწიფოებრივი ნორმატიული აქტების მიმართ.

#### 4.5 განსახლების პოლიტიკით გათვალისწინებული ვალდებულებები ქვე-პროექტის ფარგლებში

პროექტის საერთო მიზანია პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირის/ოჯახის ეკონომიკურ რეაბილიტაციასთან (მათ შორის რომელთაც არ გააჩნიათ სამართლებრივი/ოფიციალური უფლებები) გზით და მათი სასიცოცხლო წყაროს აღდგენა, როგორც მინიმუმ იმ დონემდე რომელიც აღნიშნულ პირებს გააჩნდათ პროექტის განხორციელებამდე. ამიტომ რეგიონული განვითარების პროექტის განხორციელებისას მუნიციპალური განვითარების ფონდი უზრუნველყოფს შემდეგს:

1. თითოეული ქვეპროექტისათვის, რომელიც მოიცავს კერძო მფლობელობაში არსებული მიწის შეძენას, მუდმივი ან დროებითი შემოსავლის დაკარგვას, ან სხვა ზემოქმედებას, რომელიც გამოიწვევს OP 4.12–ის ამოქმედებას, შემუშავებულ იქნება განსახლების სამოქმედო გეგმა (RAP) განსახლების

<sup>3</sup> “საქართველოს კონსტიტუცია”, მუხლი 6 პუნქტი 2

პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტით (RPF) განსაზღვრული პოლიტიკისა და პროცედურების, მსოფლიო ბანკის OP 4.12 -ის და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

2. მუნიციპალიტეტები, რომლებიც მუნიციპალური განვითარების ფონდს შესთავაზებენ ქვეპროექტებს, პასუხისმგებელი იქნებიან შესაბამისი განსახლების სამოქმედო გეგმის შემუშავებაზე, ხოლო ფონდი მათ ტექნიკურ დახმარებას გაუწევს;
3. დაუშვებელია იმ მონაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყება, რომლის შედეგად გამოწვეული ზემოქმედება განაპირობებს OP 4.12 –ის ამოქმედებას იმ დრომდე, სანამ შემუშავებულ იქნება განსახლების სამოქმედო გეგმა, რომელსაც მსოფლიო ბანკი OP 4.12 –ის ადეკვატურად მიიჩნევს.
4. პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული ყველა პირი მიიღებს კომპენსაციას, ან სხვადასხვა სახის მხარდაჭერას მიწის რეგისტრაციის და მფლობელობის სტატუსის მიუხედავად საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის და მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის შესაბამისად.
5. პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირი მიიღებს ინფორმაციას თავისი უფლებებისა და არსებული ალტერნატიული ვარიანტების შესახებ;
6. პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ პირთან გაიმართება კონსულტაცია, შესთავაზებენ არჩევანს და ტექნიკურად და ეკონომიკურად შესაძლებელ განსახლების ვარიანტებს;
7. პირს, რომელზეც ზემოქმედებას ახდენს პროექტი, შესთავაზებენ ეფექტურ კომპენსაციას აქტივების დაკარგვის სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით.
8. პირს, რომელზეც ზემოქმედებას ახდენს პროექტი, შესთავაზებენ დამატებით დახმარებას იმ შემთხვევაში, თუ მიჩნეულია, რომ მასზე დიდ ზემოქმედებას ახდენს პროექტი, რათა დაეხმარონ მათ გარდამავალ პერიოდში საცხოვრებელი საშუალებების აღდგენაში წინასწარ შეფასებული გონივრული დროის პერიოდში, რომელიც სავარაუდოდ საჭირო იქნება მათი საცხოვრებელი საშუალებებისა და ცხოვრების დონის აღსადგენად;
9. პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ პირს შესთავაზებენ განვითარებაში დახმარებას აღწერილი საკომპენსაციო ღონისძიებების გარდა, როგორცაა მიწის მომზადება, კრედიტები, ტრენინგები, ან დასაქმების შესაძლებლობები;
10. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს მოსახლეობის ყველაზე დაუცველი ჯგუფების - ბავშვების, ქალების, მოხუცების, სიღარიბის დონის ქვემოთ მცხოვრებთა, უნარშეზღუდული პირების, ლტოლვილების და სხვათა - საჭიროებებს;

11. შემუშავებულ იქნება საჩივრების განხილვის სამართლიანი და ხელმისაწვდომი მექანიზმი;
12. საკომპენსაციო ღონისძიებები დასრულდება იმ კონკრეტული სამშენებლო საქმიანობების დაწყებამდე, რომლებიც განაპირობებენ OP 4.12-ის ამოქმედებას.

საქართველოს კანონებსა/ნორმებსა და მსოფლიო ბანკის პოლიტიკას შორს არსებული განსხვავებების აღმოსაფხვრელად, მგფ-მა პროექტისთვის შეიმუშავა განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო-დოკუმენტი, რომელიც ითვალისწინებს ნებისმიერი ქონების კომპენსაციას სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით, არამართლზომიერი მფლობელებისთვის ფინანსურ კომპენსაციას და ფინანსურ შემწეობას იმ ადგილმონაცვლე პირებისთვის, რომლებიც დაკარგავენ ბიზნესს, ან განიცდიან სხვა მძიმე დანაკარგს.

#### **4.6 კომპენსაციის მიღების კრიტერიუმები და უფლებები**

##### **4.6.1 კომპენსაციის მიღების კრიტერიუმები**

პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირები, რომელთაც აქვთ კომპენსაციის, ან სულ მცირე, პროექტის ფარგლებში სარეაბილიტაციო დახმარების მიღების უფლება, არიან:

- პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირები, რომელთაც დაკარგეს მიწა, რომელზეც ვრცელდება სამართლებრივი უფლებამოსილება/ტრადიციული მიწის ფლობის უფლებები, ან რომელთაც არ გააჩნიათ სამართლებრივი სტატუსი;
- დამქირავებლები და მიწით მოსარგებლენი მიუხედავად იმისა რეგისტრირებულნი არიან თუ არა ისინი;
- შენობების, ნარგავების, ქარხნების, ან მიწაზე დამაგრებული სხვა ობიექტების მფლობელები; და
- პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირები, რომელთაც დაკარგეს ბიზნესი, შემოსავალი და ხელფასები.

კომპენსაციის მიღების უფლება შეიზღუდება დადგენილი ვადით, რომელიც განისაზღვრება თითოეული ქვეპროექტისათვის მოსახლეობის აღწერის დაწყების თარიღით. პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირები, რომლებიც დასახლებიან დაზარალებულ ტერიტორიებზე განსაზღვრული ვადის შემდეგ, არ მიიღებენ კომპენსაციას. ისინი საკმარისი დროით ადრე მიიღებენ შეტყობინებას, რომლითაც მათ სთხოვენ დაცალონ დაკავებული ფართობი, და განახორციელონ პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი.

დემონტაჟის შემდეგ მასალების კონფისკაცია არ მოხდება და მათ არ დაეკისრებათ ჯარიმის გადახდა, ან რაიმე სანქცია.

#### 4.6.2 კომპენსაციის მიღების უფლებები

მოსალოდნელია, რომ პროექტი ადამიანთა შემდეგ კატეგორიებზე მოახდენს ზემოქმედებას (იხილეთ ქვემოთ დახმარების მიღების უფლებების მატრიცული ცხრილი).

- მიწის კერძო მფლობელები (რომელთაც გააჩნიათ მიწის ფლობის იურიდიული უფლება), რომელთა მიწა შეძენილ ან ექსპროპრირებულ იქნება ქვეპროექტების განსახორციელებლად, მათ შორის საბინაო ფონდის მშენებლობის, ან რეაბილიტაციის დროს.
- კერძო მფლობელები, რომელთა არასაცხოვრებელი აქტივები, როგორცაა კოსკები, რესტორნები, მაღაზიები, თავლები, სახელოსნოები, მესერი, ბელლები, საწყობები, ხეები, ნათესები, და სხვა აქტივები, საჭიროებს დემონტაჟს.
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები (ოფიციალური და არაოფიციალური ბიზნესების ჩათვლით), რომლებიც დროებით დაკარგავენ შემოსავლებს ან აქტივებს მიწის ან აქტივების ხელმისაწვდომობის შეზღუდვის გამო სამშენებლო სამუშაოების მსვლელობაში.
- პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები (ოფიციალური და არაოფიციალური ბიზნესების ჩათვლით), რომლებიც დაკარგავენ შემოსავლებს ან აქტივებს მიწის შესყიდვის ან ექსპროპრიაციის გამო ქვე-პროექტების განხორციელებისათვის.
- მოიჯარეები (ფიზიკური პირი ან საწარმო), რომელთაც გაფორმებული აქვთ საიჯარო ხელშეკრულებები მუნიციპალიტეტებთან, ან სხვა მფლობელებთან არსებულ დერეფანში და ალტერნატიული კორექტირების ფარგლებში და ადგილებში.
- არაოფიციალური/უკანონო მობინადრეები და მიწით მოსარგებლენი განსახლების არსებულ დერეფანში და ალტერნატიული კორექტირების ფარგლებში და ადგილებში.

პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირები კომპენსაციას მიიღებენ იმ მიწისათვის, რომლებსაც ისინი ფლობენ ოფიციალურად ან არაოფიციალურად მუდმივი შენობა-ნაგებობების, სერვიტუტების შესახებ შეთანხმებების (მაგ. დროებითი სარგებლობა) გასაფორმებლად იმ მიწასთან დაკავშირებით, რომელსაც ისინი ფლობენ ოფიციალურად ან არაოფიციალურად არსებულ და ახალი კორექტირების ფარგლებში. პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული პირები (მაგ. მფლობელები, არაოფიციალური მომხმარებლები და მოიჯარეები) ასევე

მიიღებენ კომპენსაციას მიყენებული ზიანისათვის, და იმ შენობა-ნაგებობების, ნათესების, ხეების და სხვა ეკონომიკური აქტივებისათვის, რომელზეც ზემოქმედებას მოახდენს პროექტი. მუდმივი ადგილმონაცვლეობის შემთხვევაში როდესაც ეს შესაძლებელია, და მისაღები მუნიციპალური განვითარების ფონდის, მუნიციპალიტეტებისა და დაზარალებული პირებისათვის, ეს პირები განთავსებულნი იქნებიან იმავე ხარისხის ახალ აქტივებში. საჭიროების შემთხვევაში მათ აუნაზღაურდებათ ტრანსპორტირების ხარჯები.

პირები, რომელზეც დროებით ახდენს ზემოქმედებას სამშენებლო სამუშაოები, მიიღებენ კომპენსაციას.

#### **4.6.3 საკომპენსაციო ერთეულების ღირებულების შეფასება**

სხვადასხვა აქტივების საკომპენსაციო ერთეულების ღირებულების შეფასების მეთოდოლოგია შემდეგია:

სასოფლო სამეურნეო მიწა შეფასებულ იქნება ჩანაცვლებითი ღირებულებით ორი სხვადასხვა მეთოდოლოგიის მიხედვით, რაც დამოკიდებულია იმაზე, არსებობს თუ არა მიწის ბაზრები იმ არეალებში, რომელიც პროექტის ზემოქმედების არეალშია მოქცეული.

იქ, სადაც არსებობს მიწის ბაზრები, დაკარგული მიწა კომპენსირებული იქნება ჩანაცვლებითი ღირებულებით, რომელიც დაეფუძნება მიწის იმ ფასებს, რომელიც არსებობდა იმ წელს, სანამ ჩატარდებოდა ზემოქმედების კვლევა. იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მიწის ბაზრები, მიწის დანაკარგის კომპენსირება მოხდება ანალოგიური მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთის რეპროდუქციის ღირებულებით, დაკარგული მიწის ნაკვეთის ხელმისაწვდომობისა და პროდუქტიულობის მიხედვით. ამ შემთხვევების შეფასების ცალსახა მეთოდოლოგია დეტალურად იქნება მოცემული განსახლების სამოქმედო გეგმებში.

პროექტის ფარგლებში ნებადართული არ არის შენობებისა და კომერციული ნაგებობების გეგმიური ნგრევა. თუმცა შესაძლებელია ნაგებობების შემთხვევითი დაზიანება. ამ შემთხვევაში, სახლები/შენობები შეფასებულ იქნება ჩანაცვლების ღირებულებით მასალების ღირებულების, მშენებლობის ტიპის, შრომის, ტრანსპორტისა და მშენებლობის სხვა ხარჯების მიხედვით. არ გამოიქვითება ცვეთის, გადარჩენილი მასალების და ტრანზაქციის ხარჯები.

მცენარეთა კულტურების წლიური მოსავალი შეფასებულ იქნება ნეტო საბაზრო ღირებულებით, რომელიც არსებობს მეურნეობის ადგილიდან მოსავლის შესყიდვაზე პირველი წლის მოსავლის შემთხვევაში. იმ შემთხვევაში, თუ პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულმა პირებმა კომპენსაცია უნდა მიიღონ ერთ წელზე

მეტი ხნის განმავლობაში, პირველი წლის შემდეგ მოსავალი კომპენსირებულ იქნება მთლიანი საბაზრო ღირებულებით (მთლიანი საბითუმო გაყიდვის ღირებულებას მინუს წარმოების დანახარჯები)

ხეების შეფასება მოხდება სხვადასხვა მეთოდოლოგიის გამოყენებით, რაც დამოკიდებულია იმაზე, დაკარგული ხე შეშა მასალაა, თუ პროდუქტიული ხეა.

საშეშე ხეები შეფასდება ასაკობრივი კატეგორიისა (ა. ნერგი; ბ. სამუალო ზრდის, და გ. ზრდასრული) და შეშის ღირებულების და მოცულობის მიხედვით ხეხილი/პროდუქტიული ხეები შეფასდება ასაკის მიხედვით (ა. ნერგი; ბ. ზრდასრული, მაგრამ არა მსხმოიარე; გ. მსხმოიარე). „ა“ და „ბ“ ეტაპზე მყოფი ხეების კომპენსირება მოხდება განხორციელებული ინვესტიციის სტანდარტული ღირებულების მიხედვით; „გ“ ეტაპზე მყოფი ხეების კომპენსაცია მოხდება ნეტო საბაზრო ღირებულებით: 1 წლის შემოსავალი X იმ ციფრზე, რომელიც დასჭირდა მგფ-ს ახალი, სრული პროდუქტიული ხის გასაზრდელად.

ერთეულის კომპენსაციის განაკვეთს შეაფასებენ პროექტის კონსულტანტები მსოფლიო ბანკისათვის მისაღები ცხადი და გამჭვირვალე მეთოდოლოგიების საფუძველზე. კომპენსაციის შეფასებული განაკვეთები შემდგომ დამტკიცდება და დამოწმებულ იქნება მუნიციპალიტეტის განსახლების ოფიცრისა და მუნიციპალური განვითარების ფონდის მიერ.

**ცხრილი 13: უფლებამოსილების მატრიცა**

დანაკარგის ტიპი	ვის ეხება	ზქმზ კატეგორია	კომპენსაციის სახე
<b>შემოსავლების დაკარგვა</b>			
საცხოვრებელი ფართის დროებითი დაკარგვა	ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც ცხოვრობენ III კატეგორიის შენობებში	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიიღებს 3 თვის საკომნსაციო თანხას დროებითი განსახლებისათვის ყოველთვიური საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 1200 ლარს, შესაბამისად ყველა AH მიიღებს 3 თვის კომპენსაციას რაც 3600

			<p>ლარის ტოლია.</p> <p>აღნიშნული საკომპენსაციო თანხის გამოთვლა განხორციელდა ტურისტული სეზონის პიკეზე, რაც აბასთუმანის შემთხვევაში წარმოადგენს ივნისს. სხვა თვეებში დაბა აბასთუმანში ტურისტთა რაოდენობა მცირეა, შესაბამისად საკომპენსაციო თანხა გამოთვლილი აღნიშნული ქვეპროექტის ფარგლებში არის მაქსიმალური.</p> <p>ის პირები, რომლებიც ფლობენ საცხოვრებელ ფართებს, რომლებშიც დღეის მდგომარეობით არ იცხოვრება, პროექტის ფარგლებში კომპენსაციას არ მიიღებენ.</p>
	<p>ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც ცხოვრობენ I ან II კატეგორიის შენობებში</p>	<p>ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)</p>	<p>აღნიშნულ პირებზე კომპენსაციის გაცემა მოხდება იმ შემთხვევაში, თუ: (ა) მეორე კატეგორიის შენობებში მცხოვრებმა პირებმა გამოთქვეს სურვილი დროებით</p>



			<p>განსახლებაზე; ან (ბ) პროექტის განხორციელების ეტაპზე I და II კატეგორიის შენობებზე აღმოჩნდა ჩასატარებელი დამატებითი სამუშაოები, რამაც შეცვალა აღნიშნული შენობის კატეგორია და მიაკუთვნა იგი მე-III-ე კატეგორიას.</p> <p>ყოველთვიური საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 1200 ლარს, შესაბამისად, ყოველი მათგანი მიიღებს 3 თვის კომპენსაციას, რაც ჯამში 3600 ლარს შეადგენს.</p> <p>ის პირები, რომლებიც ფლობენ საცხოვრებელ ფართებს, რომლებშიც დღეის მდგომარეობით არ იცხოვრება, პროექტის ფარგლებში კომპენსაციას არ მიიღებენ.</p>
შემოსავლების დროებით დაკარგვა	ყველა ზეგავლენის ქვეს მყოფი პირები რომლებიც აწარმოებენ ბიზნესს საპროექტო ზონაში.	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი ბიზნესის მფლობელი (ფორმალური თუ არაფორმალური)	კომპენსაციის გამოთვლა განხორციელდება წარმოდგენილი საგადასახადო დეკლარაციიდან გამომდინარე. თუ ბიზნესის მფლობელი

			<p>ვერ წარმოადგენს დეკლარაციას, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმზე დაყრდნობით. დღეისათვის 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმი წარმოადგენს 338.3.3 ლარს. თვითოეული ზემოთ მოხსენიებული მიიღებს 338.3X3 თვეზე = 1015 ლარს.</p> <p>ის AB, რომლებიც ფლობენ კომერციულ ფართებს, რომლებშიც დღეის მდგომარეობით ბიზნესის წარმოება შეუძლებელია, პროექტის ფარგლებში კომპენსაციას არ მიიღებენ.</p>
დაქირავებული თანამშრომლები	საპროექტო ზონაში საჯარო სამსახურის მიერ დაქირავებული თანამშრომლები		<p>ყველა ზეგავლენის ქვეშ მოყოლილი დაქირავებული პირი წარმოადგენს ბიბლიოთეკის თანამშრომელს.</p> <p>პროექტის განხორციელების ეტაპზე ისინი მიიღებენ მათ კუთვნილ ხერლფასს. შესაბამისად, დამატებითი კომპენსაცია</p>

			აღნიშნულ პირებზე გათვალისწინებული არ არის.
<b>დახმარებები</b>			
ადგილმონაცვლეობა	ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც ცხოვრობენ III კატეგორიის შენობებში	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)	ყველა AH მიიღებს ტრანსპორტირების კომპენსაციას, რომელიც 300 ლარს შეადგენს.
	ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც ცხოვრობენ I ან II კატეგორიის შენობებში	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)	იმ შემთხვევაში, თუ საჭირო გახდა I და II კატეგორიის შენობებში მცხოვრები პირების განსახლება, ყველა მათგანი მიიღებს ტრანსპორტირების კომპენსაციას, რაც 300 ლარის ტოლია.
	ბიბლიოთეკა, რომელიც მდებარეობს III კატეგორიის შენობაში	საბავშვო ბიბლიოთეკა 17000 წიგნი	კომპენსაცია გაიცემა წიგნების რაოდენობიდან გამომდინარე. ყოველ 1000 წიგნის შეგროვება-შეფუთვზე და პროექტის განხორციელების შემდეგ უკან დაბრუნებაზე გაიცემა 100 ლარი. აღნიშნულ ბიბლიოთეკაში არსებული 1700 წიგნისათვის მთლიანი თანხა შეადგენს 1700 ლარს, რასაც ემატება წიგნების დროებითი

			<p>განთავსების მიზნით ტრანსპორტირება, რაც 300 ლარის ტოლია.</p> <p>ჯამურად წიგნების ტრანსპორტირების თანხამ შეადგინა 2000 ლარი.</p>
	<p>ბიბლიოთეკა, რომელიც მდებარეობს I კატეგორიის შენობაში</p>	<p>საჯარო ბიბლიოთეკა 24000 წიგნი</p>	<p>აღნიშნული ბიბლიოთეკიდან წიგნების ტრანსპორტირება განხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევა, თუ პროექტის განხორციელების ეტაპზე დაფიქსირდა დამატებითი სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობა და შენობა მიეკუთვნა მე-III ან II კატეგორიას.</p>
<p>მოწყვლადობის კომპენსაცია</p>		<p>სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ, მარტოხელა დედები, ლტოლვილები, პირველი და მეორე ჯგუფის ინვალიდები.</p>	<p>ზქმპ-ებს მიეცემა 3 თვის კომპენსაცია.</p> <p>გამოთვლა განხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმზე დაყრდნობით. დღეისათვის 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმი წარმოადგენს 338.3 ლარს.</p>

გაუთვალისწინებელი დანაკარგები			
დროებითი ზეგავლენა მშენებლობის ეტაპზე		ზქმპ	კომპენსაცია გამოითვლება და გადახდილი იქნება განსახლების ინსტრუქციების მოთხოვნების გათვალისწინებით
გაუთვალისწინებელი ზეგავლენა			კომპენსაცია განისაზღვრება და გადახდილი იქნება მფ-ის და მშენებელი კონტრაქტორის მიერ.

#### 4.6.4 მოწყვლადი მოსახლეობა

მოწყვლადი მოსახლეობის დახმარება: მოწყვლადი ოჯახები მიიღებენ, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ 5 კაციანი ოჯახის 3 თვის საარსებო მინიმუმის ექვივალენტურ დახმარებას. აღნიშნული დახმარება უნდა დაანგარიშდეს ყოველთვიურად განახლებადი მაჩვენებლების საფუძველზე, რომელიც განსახლების სამოქმედო გეგმის დამტკიცების დროისთვის მითითებული იქნება საქართველოს ეროვნული სტატისტიკის დეპარტამენტის მიერ. პირი განისაზღვრება, როგორც მოწყვლადი თუ აღნიშნული ოჯახი მიეკუთვნება: ოჯახები სიღარიბის ზღვარს ქვევით, ქალი ოჯახის მარჩენალი, ლტოლვილი ან ინვალიდი. პენსიონერი მიიღებს დახმარებას იმ შემთხვევაში თუ იგი დარეგისტრირებულია, როგორც ღარიბი.

აღნიშნული პირები დახმარების სახით მიიღებენ 338.3 ლარი x 3 თვეზე ანუ 1015 ლარს.

შინიშვნა: იმ შემთხვევაში თუ განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების ან კომპენსაციების გაცემის მომენტისათვის განხორციელდა ცვლილება და 5 სულიანი ოჯახის საცხოვრებელი მინიმალური თანხა გაიზარდა, კომპენსაციების გაცემა მოხდება გაზრდილი თანხის შესაბამისად.

## **5. პოლიტიკური, სამართლებრივი და ადმინისტრაციული საფუძველი**

### **5.1 ინსტიტუციალური ვალდებულებები**

პროექტის განმახორციელებელი უწყება - საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი (მგფ). რგპ III-ს მშენებლობაზე/რეაბილიტაციაზე მიწის შესყიდვისა და ადგილმონაცვლე პირების განსახლებაზე პასუხისმგებელია მგფ.

მგფ-ს დაპროექტებაში, მშენებლობასა და ექსპლუატაციაში დაეხმარება რიგი სახელმწიფო დეპარტამენტებისა და კერძო კომპანიებისა. მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მიწის საკუთრების უფლების აღიარებას და რეგისტრაციას ახორციელებს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რაც ადგილობრივი მოსახლეობის, ნოტარიუსების, საკუთრების უფლების აღიარების ადგილობრივი/მუნიციპალური კომისიების დამოწმების საფუძველზე ხდება. საჯარო რეესტრის ტერიტორიული ოფისები ასევე განახორციელებენ მიწის გადაფორმებას მესაკუთრიდან მგფ-ზე. მუნიციპალური ხელისუფლება დ სოფლების თვითმმართველობის წარმომადგენლები ჩართულნი იქნებიან მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციაში, მიწის ნაკვეთების შესყიდვასა და განსახლებაში. გარემოს

დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო პასუხისმგებელია გარემოსდაცვით საკითხებზე.

განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში ჩაერთვება ყველა შესაბამისი საკრებულო, გამგეობა, საჯარო რეესტრის ტერიტორიული ოფისი და საკუთრების უფლების აღიარების კომისია. საკრებულოები და სოფლის რწმუნებულები ასევე ჩართულები იქნებიან მიწის შესყიდვისა და განსახლების საქმიანობაში.

### **5.2 მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო სამსახურები**

კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების სამართლებრივ აღიარებაში ჩართული სხვადასხვა დონის სახელისუფლებო უწყებები და მათი როლი აღწერილია ქვემოთ.

#### **სოფლის (თემის) რწმუნებული და გამგეობა**

სოფლის/თემის გამგეობა თვითმმართველობის აღმასრულებელი შტოა, რომელსაც რწმუნებული ხელმძღვანელობს. რწმუნებულს მიწის ნაკვეთების სამართლებრივ აღიარებასა და რეგისტრაციაში მთავარი როლი აკისრია. იგი ადასტურებს ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრებების უფლებას, მიწის ნაკვეთის პარამეტრებს, საკადასტრო გეგმას და რეგისტრაციისთვის საჭირო სხვა მონაცემებს. გამგებელი მნიშვნელოვან როლს თამაშობს არამართლზომიერი მესაკუთრეების აღიარებაში (ანუ იმ მესაკუთრეების, რომლებიც მიწა ხელისუფლების

ნებართვის გარეშე, პრივატიზაციის კანონმდებლობის ძალაში შესვლამდე დაესაკუთრნენ). გამგეობა უფლებამოსილია დაადასტუროს დაკავებული მიწის ნაკვეთის მონაცემები და მისი გამოყენების ტიპი და მისი დამადასტურებელი დოკუმენტი, პირველწყაროს სახით, განსახილველად წარედგინება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. საკუთრების აღიარების პროცესში საკუთრებაზე პრეტენზიის მქონე პირის მეზობლებიც მონაწილეობენ. სოფლის რწმუნებული ასევე ჩართული იქნება განსახლების სამოქმედო გეგმის განახლებასა და განხორციელებაში.

### **საკუთრების უფლების აღიარების კომისია**

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (2007) საქართველოს კანონის თანახმად, საქართველოს მთავრობამ მუნიციპალიტეტებში ჩამოაყალიბა საკუთრების უფლებების აღიარების კომისია, რომელიც ადგენს არამართლზომიერი მესაკუთრეების საკუთრების უფლებას. საკუთრების უფლების აღიარების კომისია აღიარებს და ამოწმებს საკუთრებაზე განაცხადს, რაც აუცილებელია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ქონების რეგისტრაციისთვის. საკუთრების უფლების აღიარების კომისია განიხილავ მხოლოდ იმ ადგილმონაცვლე პირების განცხადებას, რომელთა საკარმიდამო ნაკვეთი, ან საკარმიდამო ნაკვეთის მომიჯნავე სასოფლო-სამეურნეო სავარგული დაურეგისტრირებელია (საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, „არამართლზომიერი მესაკუთრეები“).

### **საჯარო რეესტრის ტერიტორიული ოფისი**

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პასუხისმგებლობა მიწის საკუთრების რეგისტრაცია და ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიწის მესაკუთრიდან მგფ-თვის გადაცემაა. რაიონული არქივები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ ოფისების საკუთრებაში გადავიდა. რაიონული არქივი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადასამოწმებლად და მიწის ნაკვეთის ფიზიკური მფლობელის უფლებების დასადგენად გამოიყენება, როცა მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები არ გააჩნია, ან როცა დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით რაიმე ეჭვი გაჩნდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ოფისი მუნიციპალური უწყებაა, რომელიც განმცხადებლის სახელზე ახორციელებს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, რაც მართლზომიერი (საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების მქონე ადგილმონაცვლე პირი, რომელსაც საკუთრება გატარებული არ აქვს საჯარო რეესტრში), ან არამართლზომიერი მესაკუთრის მიერ წარდგენილი

დოკუმენტაციის საფუძველზე ხდება. არამართლზომიერი მესაკუთრის შემთხვევაში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოცემულ აქტს. მესაკუთრეები საჯარო რეესტრის ტერიტორიულ და ცენტრალურ ოფისებში წარადგენენ ნაკვეთის გეომეტრიული პარამეტრების მაჩვენებელი რუკების ნაბეჭდ და ელექტრონულ ვერსიებს.

### **5.3 მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამსახურები**

#### **სმგფ – საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი**

რგპ III პროექტებთან დაკავშირებით მგფ-ს ეკისრება დაპროექტების, მიწი შესყიდვის, განსახლების, მშენებლობის და მშენებლობის ზედამხედველობის განხორციელების პასუხისმგებლობა. ეს პასუხისმგებლობა ასევე მოიცავს მიწის შესყიდვისა და განსახლების დაფინანსება-განხორციელებას, და ამ საქმიანობაში ჩართული უწყებების მუშაობის კოორდინაციას. ამ ფუნქციას მგფ განახორციელებს განსახლების მართვის ჯგუფის საშუალებით, რომელიც შედგება მისი ნებართვების, იურიდიული, გარემოს და სოციალური დაცვის სამსახურის წარმომადგენლებისგან. მსოფლიო ბანკის მიერ დაფინანსებული პროექტებისთვის ბოლო ხანებში ასევე დაქირავებული იქნა სოციალური დაცვის/განსახლების სპეციალისტი. მსოფლიო ბანკის ტექნიკური დახმარების ფარგლებში მგფ პერსონალმა გაიარა პრაქტიკული პროფესიული მომზადება; თუმცა, განსახლების სათანადოდ განსახორციელებლად მგფ კიდევ საჭიროებს ორგანიზაციულ გაძლიერებას. ყოველი პროექტისთვის, მათ შორის მოცემული პროექტისთვისაც, მგფ-ს სჭირდება ადგილობრივ სპეციალისტი, რომელიც განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში დაეხმარება.

პროექტისთვის საჭირო მიწის შესყიდვისა და განსახლებაზე პასუხისმგებელია განსახლების მართვის ჯგუფი, რომელსაც მიწის შესყიდვისა და განსახლებისთვის საჭირო ცოდნა და გამოცდილება გააჩნია. კერძოდ, ეს ჯგუფი ზედამხედველობას გაუწევს განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადებას, განხორციელებას და ამ საქმიანობის კოორდინირებას მგფ-სა და ცენტრალური თუ ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებთან.

მგფ-ს განსახლების მართვის ჯგუფის სპეციფიური ამოცანებია: (1) განსახლების სამოქმედო გეგმის განახლება განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო-დოკუმენტით დადგენილი პროცედურების შესაბამისად და მისი წარდგენა დონორ საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტში; (2) სამშენებლო კონტრაქტებისთვის განსახლების სამოქმედო გეგმების მომზადების ზედამხედველობა და დონოს საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტთან ამ გეგმების შეთანხმების შემდეგ, მათი განხორციელება; (3) რეგიონულ დონეზე ორგანიზაციული შესაძლებლობების შექმნა მიწიშესყიდვისა და განსახლების საქმიანობის განსახორციელებლად; (4) სათანადო



შიდა მონიტორინგის უზრუნველყოფა; და (5) დონორი საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტის რეკომენდაციის გათვალისწინებით, გარე მონიტორინგული სამსახურის დაქირავება.

განსახლების მართვის ჯგუფი ასევე დროულად მოამზადებს მთელს დოკუმენტაციას, რომელიც საჭირო ადგილმონაცვლე პირებისთვის მიწის საფასურის და განსახლებისთვის გამოყოფილი სხვა თანხების გადასახდელად, და კოორდინაციას გაუწევს მიწის შესყიდვასა და განსახლებასთან დაკავშირებულ ყველა საქმიანობას.

მგვ ვალდებულია უზრუნველყოს განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება დამოუკიდებელი კომპანიის მიერ, რომელმაც უნდა ჩაატაროს საჭირო კვლევები, მათ შორის საკადასტრო კვლევა, ადგილმონაცვლე პირების აღწერა, დანაკარგის ინვენტარიზაცია, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების ჩანაცვლებითი ღირებულების შეფასება. განსახლების სამოქმედო გეგმა მომზადდება თვითოეული ქვე პროექტის ზუსტი დერეფნის დადგენისა და დეტალური საინჟინრო პროექტის მომზადების შემდგომ განხორციელებული კვლევების შედეგების საფუძველზე.

მას შემდგომ, რაც მგვ გადაწყვეტილებას მიიღებს მიწის შესყიდვისა და სერვიტუტის ფასზე, მიწის მესაკუთრეები მიიღებენ შესაბამის შეთავაზებას. თუ ადგილმონაცვლე პირი დათანხმდება ამ წინადადებას, მას ხელს მოაწერინებენ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომელიც საჯარო რეესტრში გატარდება. ეს ხელშეკრულება წარმოადგენს საკომპენსაციო თანხის გაცემის საფუძველს. თუ ადგილმონაცვლე პირსა და მგვ-ის განსახლების მართვის ჯგუფს შორის შეთანხმება ვერ მოხდა, ეს უკანასკნელი მიიღებს ექსპროპრიაციის პროცედურის დაწყების გადაწყვეტილებას.

განსახლების მართვის გუნდი ასევე პასუხისმგებელი იქნება შემოსავლის აღსადგენად საჭირო ზომების მიღებაზე. აღნიშნულში შედის ზრუნვა იმაზე, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ იმ პირებთან, რომლებიც კარგავენ შემოსავლის წყაროს/რომლებსაც უმცირდებათ შემოსავალი, ჩატარდეს კონსულტაციები და დახმარება გაეწიოთ მათ შემოსავლის წყაროს აღდგენის ალტერნატიული ზომების განხორციელებაში, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ამ პირების ჩართვა დასაქმების/შემოსავლის ხელშეწყობის სახელმწიფო პროგრამებში და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ იმ პირებზე მორგებული დახმარების სქემის შემუშავება, რომლებიც შეიძლება, საჭიროებდნენ დახმარებას, რათა აღიდგინონ შემოსავალი იმ ზომით, რაც მათ პროექტის განხორციელებამდე ჰქონდათ.

### **მიწის შესყიდვებისა და განსახლების მუნიციპალური ჯგუფი**

მიწის შესყიდვისა და განსახლების მუნიციპალური ჯგუფი მუნიციპალიტეტის და სოფლის ადმინისტრაციის წარმომადგენლებისა და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ

მოხვედრილი პირებისგან შემდგარი არაფორმალური ჯგუფი იქნება, რომლებიც განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადებისას და განხორციელებისა მგფ ტექნიკურ დახმარებას აღმოუჩენენ. კერძოდ, ისინი მგფ-ს დაეხმარებიან ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი მიწის მესაკუთრეების/მოსარგებლეების და მათი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენაში, საკუთრების ტიპის შესახებ მონაცემების მოპოვებაში, ადგილმონაცვლე პირებთან ურთიერთობაში, დავების არაფორმალურად მოგვარებაში, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაუბრკოლებლად დარეგისტრირებასა და სხვა. მიწის შესყიდვისა და განსახლების მუნიციპალური ჯგუფი შეიქმნება მუნიციპალური გუნდისა და სოფლის მიწის შესყიდვისა და განსახლების მუშა ჯგუფისგან. მუნიციპალურ ჯგუფში შევლენ გამგებელი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ოფისის ხელმძღვანელი, ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი სოფლების წარმომადგენლები და მგფ-ს განსახლების მართვის ჯგუფით.

მიწის შესყიდვებისა და განსახლების მუნიციპალური გუნდის ხელმძღვანელობით ყველა სოფელში დაარსდება მიწის შესყიდვებისა და განსახლების მუშა ჯგუფი, სადაც შევლენ სოფლის რწმუნებული, მათ მიერ უფლებამოსილებით აღჭურვილი, კომპეტენტური ტექნიკური სპეციალისტები (არა ნაკლებ ერთი პირისა). მიწის შესყიდვებისა და განსახლების მუშა ჯგუფები მგფ-ს მიერ დაქირავებულ კონსულტანტს დაეხმარებიან ადგილმონაცვლე პირებისა და მათი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენაში, ასევე ადგილობრივ მოსახლეობასთან ურთიერთობაში. სოფლის რწმუნებულმა ხელმოწერით უნდა დაადასტუროს ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი მიწის მესაკუთრეებისა და მოსარგებლების სია; ამას გარდა, ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი ყოველი ნაკვეთისთვის იგი მიწის მესაკუთრის თანდასწრებით დაადასტურებს მგფ-ის კონსულტანტის მიერ შესრულებული აზომვების და ინვენტარიზაციის შედეგებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ოფისისა და სოციალური სააგენტოს წარმომადგენლებმა უნდა ითანამშრომლონ მიწის შესყიდვისა და განსახლების მუშა ჯგუფებთან, დაეხმარონ მათ საარქივო დოკუმენტების მოპოვებაში, ადგილმონაცვლე პირების სოციალური სტატუსის დადგენასა და მათი საკუთრების რეგისტრაციაში. მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფის რეკომენდაციების საფუძველზე, მგფ-ს განსახლების მართვის ჯგუფმა ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი მიწის ნაკვეთებისა და სხვა უძრავი ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებით მოლაპარაკება უნდა გამართონ ადგილმონაცვლე პირებთან, მათი დანაკარგების ანაზღაურების მიზნით. შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში ადგილმონაცვლე პირები ხელს მოაწერენ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რითაც დაადასტურებენ თანხმობას შეთავაზებულ საკომპენსაციო თანხასთან დაკავშირებით; თავად ხელშეკრულება კი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გატარდება. მოლაპარაკებებისა და საკუთრების

რეგისტრაციისას მგფ-ს განსახლების მართვის ჯგუფს დაეხმარებიან მიწის შესყიდვებისა და განსახლების ჯგუფის (მუშა ჯგუფების და მუნიციპალური გუნდის) წევრები, მათ შორის რწმუნებული, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ოფისის თანამშრომლები და სხვა. ნასყიდობის ხელშეკრულება საკომპენსაციო თანხის გადახდის საფუძველს წარმოადგენს. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილმონაცვლე პირსა და მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფს შორის შეთანხმება ვერ მოხერხდება, მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფი ამის შესახებ მგფ-ს აცნობებს, ეს უკანასკნელი კი ექსპროპრიაციის პროცედურას დაიწყებს. ამავე დროს, მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფი ადგილმონაცვლე პირს გასაჩივრების მექანიზმის არსებობის შესახებ აცნობებს (იხ. მე-8 თავი), რომლიც შეიძლება გამოყენებული იქნას დავების მოსაგვარებლად სასამართლო პროცესის წამოწყებამდე.

მიწის არაოფიციალური მფლობელები მიიღებენ შემდეგი სახის კომპენსაციას:

1. სასოფლო-სამეურნეო მიწები – არალეგალიზებადი ზქმ პირები, რომლებიც კარგავენ მათ მფლობელობაში არსებულ ერთადერთ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს, მიიღებენ ერთჯერად დახმარებას ნაღდი ფულით, რომელიც ტოლია ხუთსულიანი ოჯახის 1 წლის მინიმალური საარსებო შემოსავლის თანხისა, რათა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს მიეცეს სხვა ადგილზე ეკონომიკური საქმიანობის წამოწყების საშუალება. მოწყვლად კატეგორიას მიკუთვნებული ზმქ პირები მიიღებენ დამატებით კომპენსაციას, რომელიც ტოლია ხუთსულიანი ოჯახის 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავლის თანხისა. შემოსავლის სრულად აღდგენის მიზნით, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებს ასევე, დაეხმარებიან ანალოგიური მონაცემების, ანალოგიურ მანძილზე და ადგილზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მოძიებაში. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს დაეხმარებიან გადაწყვეტილების მიღებაში იმის თაობაზე, თუ რა სახის დახმარებას ამჯობინებენ – დახმარებას შემოსავლის ალტერნატიული წყაროების მიღებაში თუ დახმარებას ისეთ ადგილზე განსახლებაში, სადაც მდებარეობს ანალოგიური ხარისხისა და ღირებულების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილმონაცვლეობა აუცილებელია, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები მიიღებენ ადგილმონაცვლეობის დახმარებასაც.

2. არასასოფლო-სამეურნეო მიწები – არალეგალიზებადი ზქმ პირები, რომლებიც კარგავენ მათ მფლობელობაში არსებულ ერთადერთ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს/საცხოვრებელ სახლს, მიიღებენ ადგილმონაცვლეობის ერთჯერად დახმარებას ნაღდი ფულით, რომელიც ტოლია ხუთსულიანი ოჯახის 1 წლის მინიმალური საარსებო შემოსავლის თანხისა, ან მიეცემათ შესაბამისი პირობებისა და კომუნალური ინფრასტრუქტურის მქონე ალტერნატიული საცხოვრებელი. პროექტის

ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ასეთ პირებს გაეწევათ დახმარება, მოძებნონ საცხოვრებელი შემოსავლის წყაროსთან ახლოს, რათა მათზე არ მოხდეს ზემოქმედება. თუ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები ადგილმონაცვლეობის შედეგად კარგავენ შემოსავლის წყაროს, ისინი მიიღებენ კომპენსაციას შემოსავლის დაკარგვის გამო უფლებამოსილების მატრიცის მიხედვით და გაეწევათ დახმარება შემოსავლის აღდგენის მიზნით. თუ მიწის ნაკვეთი/საცხოვრებელი სახლი, რომელსაც კარგავს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი, მისთვის ერთადერთი არ არის, პირი მიიღებს მხოლოდ ნაღდი ფულით კომპენსაციას იმ პირობით, რომ მის შემოსავლის წყაროზე ზემოქმედება არ ხდება, რა შემთხვევაშიც გამოიყენება უფლებამოსილების მატრიცის დებულებები და შემოსავლის აღდგენის პროცედურები. თუ მიწის ნაკვეთი/სახლი წარმოადგენს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის არასასოფლო-სამეურნეო ხასიათის შემოსავლის ძირითად წყაროს, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს გაეწევა დახმარება, რათა მოძებნოს ანალოგიური მონაცემების მიწის ნაკვეთი/სახლი, საიდანაც შეძლებს იგივე შემოსავლის მიღებას. თუ ასეთ შემთხვევაში ადგილმონაცვლეობა აუცილებელია, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი მიიღებს ადგილმონაცვლეობის დახმარებას და დახმარებას შემოსავლის აღსადგენად. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების სურვილის შემთხვევაში, მათ შეიძლება, შესთავაზონ პროგრამებში მონაწილეობის მიღება შემოსავლის ალტერნატიული წყაროების აღსადგენად ან მოსაძიებლად.

ორივე შემთხვევაში მიწის შესყიდვისა და განსახლების პოლიტიკის (LARP) რეკომენდაციების საფუძველზე, სმგფ-ს განსახლების მართვის გუნდი გამართავს მოლაპარაკებას მიწის არაოფიციალურ ზმქ მფლობელებთან ზემოქმედების ქვეშ მყოფი აქტივების შესაძენად ამ ზმქ პირების დანაკარგის კომპენსირების მიზნით. შეთანხმების შემთხვევაში ზმქ პირები ხელს მოაწერენ საკონტრაქტო შეთანხმებას, რომლითაც მითითებული იქნება, რომ ისინი იღებენ კუთვნილ კომპენსაციასა და დახმარებას. მოლაპარაკებების დროს სმგფ-ს განსახლების გუნდს დახმარებას გაუწევს მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფის წევრები, მათ შორის სოფლის რწმუნებული, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადგილობრივი განყოფილების პერსონალი და ა.შ. ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს კომპენსაციის გადახდის საფუძველს. თუ შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფი და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი ვერ შეთანხმდებიან, შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფი აღნიშნულის შესახებ შეატყობინებს სმგფ-ს, რომელიც დაიწყებს გასხვისების პროცესს. იმავდროულად, შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფი პროექტის ზმქ პირს აცნობებს საჩივრების დაკმაყოფილების მექანიზმის არსებობის შესახებ, რომელიც შეიძლება, გამოყენებული იქნას სასამართლო პროცესის დაწყებამდე დავების არაოფიციალური გადაჭრის მიზნით.

თუ პროექტის განხორციელებაში კერძო ინვესტორების მონაწილეობის შემთხვევაში ისინი ვალდებული არიან, განახორციელონ ყველა მოქმედება საქართველოს კანონმდებლობისა და მსოფლიო ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის მოთხოვნების თანახმად, როგორც აღნიშნული მოცემულია ზემოთ, კერძოდ:

1. თუ PAP ფლობს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს რომლის მფლობელის კერძო ინვესტორია, და პროექტის განხორციელების შედეგად კარგავენ მათ მფლობელობაში არსებულ ერთადერთ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს, მიიღებენ ერთჯერად დახმარებას ნაღდი ფულით, რომელიც ტოლია ხუთსულიანი ოჯახის 1 წლის მინიმალური საარსებო შემოსავლის თანხისა, რათა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს მიეცეს სხვა ადგილზე ეკონომიკური საქმიანობის წამოწყების საშუალება. მოწყვლად კატეგორიას მიკუთვნებული ზმქ პირები მიიღებენ დამატებით კომპენსაციას, რომელიც ტოლია ხუთსულიანი ოჯახის 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავლის თანხისა. შემოსავლის სრულად აღდგენის მიზნით, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებს ასევე, დაეხმარებიან ანალოგიური მონაცემების, ანალოგიურ მანძილზე და ადგილზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მოძიებაში. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს დაეხმარებიან გადაწყვეტილების მიღებაში იმის თაობაზე, თუ რა სახის დახმარებას ამჯობინებენ – დახმარებას შემოსავლის ალტერნატიული წყაროების მიღებაში თუ დახმარებას ისეთ ადგილზე განსახლებაში, სადაც მდებარეობს ანალოგიური ხარისხისა და ღირებულების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილმონაცვლეობა აუცილებელია, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები მიიღებენ ადგილმონაცვლეობის დახმარებასაც. ყველა ზემოდაღნიშნული ხარჯების დაფარვა მოხდება კერძო ინვესტორის მიერ.

2. თუ PAP ფლობს არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს რომლის მფლობელის კერძო ინვესტორია, და პროექტის განხორციელების შედეგად კარგავენ მათ მფლობელობაში არსებულ ერთადერთ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს, ნაკვეთს/საცხოვრებელ სახლს, მიიღებენ ადგილმონაცვლეობის ერთჯერად დახმარებას ნაღდი ფულით, რომელიც ტოლია ხუთსულიანი ოჯახის 1 წლის მინიმალური საარსებო შემოსავლის თანხისა, ან მიეცემათ შესაბამისი პირობებისა და კომუნალური ინფრასტრუქტურის მქონე ალტერნატიული საცხოვრებელი. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ასეთ პირებს გაეწევათ დახმარება, მოძებნონ საცხოვრებელი შემოსავლის წყაროსთან ახლოს, რათა მათზე არ მოხდეს ზემოქმედება. თუ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები ადგილმონაცვლეობის შედეგად კარგავენ შემოსავლის წყაროს, ისინი მიიღებენ კომპენსაციას შემოსავლის დაკარგვის გამო უფლებამოსილების მატრიცის მიხედვით და გაეწევათ დახმარება შემოსავლის აღდგენის მიზნით. თუ მიწის ნაკვეთი/საცხოვრებელი სახლი, რომელსაც კარგავს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი, მისთვის ერთადერთი არ არის, პირი

მიიღებს მხოლოდ ნაღდი ფულით კომპენსაციას იმ პირობით, რომ მის შემოსავლის წყაროზე ზემოქმედება არ ხდება, რა შემთხვევაშიც გამოიყენება უფლებამოსილების მატრიცის დებულებები და მითითებული შემოსავლის ალგენის პროცედურები. თუ მიწის ნაკვეთი/სახლი წარმოადგენს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის არასასოფლო-სამეურნეო ხასიათის შემოსავლის ძირითად წყაროს, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირს გაეწევა დახმარება, რათა მოძებნოს ანალოგიური მონაცემების მიწის ნაკვეთი/სახლი, საიდანაც შეძლებს იგივე შემოსავლის მიღებას. თუ ასეთ შემთხვევაში ადგილმონაცვლეობა აუცილებელია, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი მიიღებს ადგილმონაცვლეობის დახმარებას და დახმარებას შემოსავლის აღსადგენად. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების სურვილის შემთხვევაში, მათ შეიძლება, შესთავაზონ პროგრამებში მონაწილეობის მიღება შემოსავლის ალტერნატიული წყაროების აღსადგენად ან მოსაძიებლად. ყველა ზემოდაღნიშნული ხარჯების დაფარვა მოხდება კერძო ინვესტორის მიერ.

პროექტში თითოეული კერძო ინვესტორის ჩართვის საკითხი გადაწყდება შემუშავებული მაჩვენებლების მიხედვით. თუ რომელიმე მაჩვენებელი მონიშნულია, როგორც “მნიშვნელოვანი”, კერძო ინვესტიცია არ დაიშვება საზოგადოებრივ ინფრასტრუქტურაზე.

#### **5.4 სხვა ორგანიზაციები და სამსახურები**

##### **მშენებელი კონტრაქტორი**

მგფ-ს მიერ სამშენებლო სამუშაოების საწარმოებლად დაქირავებული მშენებელი-კონტრაქტორები პასუხს აგებენ სამშენებლო სამუშაოებით გამოწვეული ზემოქმედების შერბილებაზე. განსახლების სამოქმედო გეგმისა და ტექნიკური პროექტის საფუძველზე დადგინდება და შესყიდული იქნება რგპ-ის დერეფანში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთები. დანარჩენი ტერიტორიისგან გასამიჯნად ეს ნაკვეთები გარკვევით მონიშნება. მგდ-მა უნდა განახორციელოს სამშენებლო სამუშაოების მონიტორინგი, რათა უზრუნველყოს შემარბილებელი ზომების სათანადოდ განხორციელება.

##### **საქართველოს სასამართლო**

საქართველოს სასამართლო განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში უკიდურეს შემთხვევაში უნდა ჩაერთოს. თუ მგფ-სა და ადგილმონაცვლე პირებს შორის ამ უკანასკნელთა საკუთრების შესყიდვასთან დაკავშირებით შეთანხმება ვერ შედგება, არსებული კანონმდებლობა მგფ-ს აძლევს უფლებამოსილებას სასამართლოში ექსპროპრიაციის მოთხოვნა შეიტანოს. სასამართლოს მიერ ექსპროპრიატორის უფლების გადაცემის და დადგენილი პროცედურის განხორციელების შემდეგ, მგფ მიიღებს მისთვის საჭირო ქონებას. ამას გარდა, თუ

განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებასთან დაკავშირებული საჩივრები და დავები ვერ მოგვარდება გასაჩივრების მექანიზმის გამოყენებით, ადგილმონაცვლე პირებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს, როგორც უკანასკნელ ინსტანციას. სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოო და სავალდებულო იქნება. საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად “სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე.

### **ფინანსთა სამინისტრო**

განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებისთვის საჭირო თანხას მგფ-ს ფინანსთა სამინისტრო გამოუყოფს მას შემდეგ, რაც გეგმა ოფიციალურად დამტკიცდება. განსახლების სამოქმედო გეგმის ბიუჯეტი გადაირიცხება მგფ-ის (ან მისი ფისკალური აგენტის) ანგარიშზე, რომელიც პროექტის ფინანსურ მენეჯმენტზე იქნება პასუხისმგებელი.

### **იუსტიციის სამინისტრო**

იუსტიციის სამინისტრო პასუხს აგებს მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ საკითხებზე, ხოლო იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო პასუხისმგებელია ადგილმონაცვლე პირების მიწის რეგისტრაციაზე, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის მესაკუთრიდან მგფ-თვის გადაფორმებაზე.

### **დონორი (მსოფლიო ბანკი)**

პროექტის პერიოდულ ზედამხედველობის გარდა, მსოფლიო ბანკის პასუხისმგებლობა იქნება განსახლების სამოქმედო გეგმების განხილვა, კონტრაქტორთან ხელშეკრულების გაფორმებისა და პროექტის სამშენებლო სამუშაოების დაწყების ნებართვის გაცემა.

## **5.5 მიწის შესყიდვისა და განსახლების საქმიანობისთვის საჭირო ინსტიტუციური შესაძლებლობების განვითარება**

შესაბამისი უწყებების ინსტიტუციური შესაძლებლობების განვითარებისთვის საწყისი ღონისძიებები ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების ეტაპზე განხორციელდა, როდესაც ამ უწყებებთან კონსულტაციები გაიმართა. მგფ-მ ჩამოაყალიბა განსახლების მართვის ჯგუფი, რომელიც ახორციელებს მიწის შესყიდვასა და განსახლებასთან დაკავშირებულ საქმიანობას. კონსულტანტის განსახლების სპეციალისტები ოფიციალურ პირებს ჩაუტარებენ ტრენინგს, რომელზეც გააცნობენ მსოფლიო ბანკის OP 4.12-ს მოთხოვნების, დაბალანსებული საკომპენსაციო პაკეტის შემუშავების მეთოდოლოგიას, რომელიც უზრუნველყოფს ადგილმონაცვლე პირების, ხელისუფლების, მგფ-ს და დონორი საერთაშორისო

საფინანსო ინსტიტუტების მოთხოვნების დაცვას. ადგილობრივი ხელისუფლების ინსტიტუციონალური განვითარებისთვის ასევე მოეწყობა კონსულტაციები და არაფორმალური ტრენინგების სერია.

პროექტის ფარგლებში მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამუშაოების ეფექტურად შესასრულებლად სასურველია მგფ-ს განსახლების მართვის ჯგუფის უნარ-ჩვევების განვითარება და ადამიანური რესურსის გაზრდა. გარემოსა და სოციალური დაცვის ერთეულის ხელმძღვანელთან ერთად, ამ ჯგუფში გარემოს დაცვის სამი სპეციალისტი, ორი განსახლების და ერთი სოციალური დაცვის და გენდერის სპეციალისტი შედის. სოციალური მოთხოვნებისადმი პროექტის შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად საჭიროა მგფ-ს ინსტიტუციური გაძლიერება განსახლების საქმიანობი კუთხით. ამასთან, მგფ-მა უნდა დაიქირავოს ადგილობრივი განსახლების კონსულტანტი, რომელიც მას გასახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში დაეხმარება. ამგვარად, განსახლების მართვის ჯგუფს დახმარება უნდა გაუწიოს ორმა განსახლების კონსულტანტმა – სოციალური დაცვის კონსულტანტმა და ადგილობრივმა განსახლების კონსულტანტმა. მგფ თვლის, რომ განსახლების მართვის ჯგუფმა და განსახლების საქმიანობაში ჩართულმა კონსულტანტებმა დამატებითი ტრენინგები უნდა გაიარონ. ამ საკითხთან დაკავშირებით უკვე მიმდინარეობს მოლაპარაკება მსოფლიო ბანკთან. მიწის შესყიდვასა და განსახლების სამუშაოებში ჩართული ყველა პირი, მათ შორის განსახლების მართვის ჯგუფი და მიწის შესყიდვისა და განსახლების კომისია, რომლებიც ჩართულნი იქნებიან მუნიციპალურ და საველე დონეზე განსახორციელებელ სამუშაოებში, გაივლის ტრენინგებს მსოფლიო ბანკის განსახლების პოლიტიკისა და განსახლების მართვის საკითხებზე. ტრენინგი ჩატარდება მსოფლიო ბანკის პროგრამის ფარგლებში, რომელიც განკუთვნილია იძულებითი განსახლებისა აღმასრულებელი უწყებების ინსტიტუციური შესაძლებლობების განვითარებისთვის. ტრენინგი მოიცავს შემდეგ საკითხებს:

- მიწის შესყიდვის პრინციპები და პროცედურები (მსოფლიო ბანკის და საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით);
- პროექტის დაინტერესებული პირები;
- მიწის შესყიდვისა და განსახლების პროცესში ჩართული ორგანიზაციები და მათი როლი;
- საჯარო კონსულტაციებისა და ჩართულობის პროცესი;
- კომპენსაციის მიღების უფლების დადგენის, საკომპენსაციო პაკეტის შემუშავების და კომპენსაციის განაწილების მექანიზმები;
- საჩივრებზე რეაგირება;
- განსახლების საქმიანობის ზედამხედველობა.



**ცხრილი 13: სახელმწიფო დაწესებულებები, რომელთაც შესაძლოა მონაწილეობა მიიღონ მიწის შეძენის პროცესში**

#	სამინისტროები და დეპარტამენტები	ვალდებულებები
1	გარემოს და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტრო	აგვარებს მიწის დანიშნულების ცვლილებებთან დაკავშირებულ საკითხებს. საპროექტო ტერიტორიის დამტკიცება სამშენებლო ნებართვის ფარგლებში
2	ტურიზმის დეპარტამენტი	ტერიტორიის დამტკიცება სამშენებლო ნებართვის ფარგლებში. კონკრეტული შეზღუდვები მშენებლობაზე, კურორტების სანიტარული დაცვის ზონებში
3	საქართველოს კულტურის და ძეგლთა დაცვის სამინისტრო	ტერიტორიის დამტკიცება სამშენებლო ნებართვის ფარგლებში. კონკრეტული შეზღუდვები მშენებლობაზე, არქეოლოგიური მნიშვნელობის ტერიტორიებზე.

## 6. კონსულტაცია და მონაწილეობა

### 6.1 შესავალი

კონსულტაცია და მონაწილეობა წარმოადგენს პროცესს, რომლის მეშვეობითაც დაინტერესებული მხარეები ზემოქმედებენ და აკონტროლობენ განვითარების ინიციატივებს, ხოლო აღმასრულებელი უწყებები, პოლიტიკის შემქმნელები, ბენეფიციარები და AP განიხილავენ და ერთმანეთს უზიარებენ საკუთარ შეხედულებებს პროექტის მიმდინარეობის პროცესში. კონსულტაცია და მონაწილეობა წარმოადგენს პროექტის დიზაინის დაგეგმვისა და მომზადების უმთავრეს პრინციპს. მსოფლიო ბანკის შესაბამისი ინსტრუქციები დიდ უპირატესობას ანიჭებს საზოგადოებასთან კონსულტაციებს და საზოგადოების მონაწილეობას, რათა გაიზარდოს საზოგადოების როლი და საზოგადოების შეხედულებები გათვალისწინებული იქნას პროექტის სოციალურად და ეკოლოგიურად შესაბამისი დიზაინის შემუშავების და განხორციელების პროცესში. ასევე, საქართველოს კანონმდებლობის ფარგლებში, აქცენტი კეთდება კონსულტაციებზე და ინფორმაციის მიწოდებაზე, რათა უზრუნველყოფილი იქნას AP-ების მონაწილეობა ამ პროცესში.

ამ კონსულტაციების უმთავრესი მიზანია, უზრუნველყოფილი იქნას AP-ების და სხვა დაინტერესებული მხარეების ინფორმირებულობა, განათლება, კონსულტაციების მოწყობა და პროექტის განვითარების და განსახლების გეგმის მომზადების პროცესში აქტიური მონაწილეობა, ცვლილებების მიმართ საზოგადოების უარყოფითი დამოკიდებულების შეცვლა, ნებისმიერი შესაძლო უარყოფითი ზემოქმედების შემცირება და მინიმუმამდე დაყვანა და ხალხისთვის პროექტის დადებითი მხარეების ხელმისაწვდომობა. მაშასადამე, გათვალისწინებულია პროექტის შემუშავება და მიწის კომპენსირების/შესყიდვის და განსახლების გეგმების მომზადება, AP-ებთან და საზოგადოებასთან კონსულტაციების გამართვა და მათი ჩართულობა მათი შეხედულებების, საჭიროებების და მისწრაფებების გათვალისწინების მიზნით. 2017 წლის აპრილ-მაისში საზოგადოებასთან კონსულტაციების პროცესის და ინდივიდუალური შეხვედრების შედეგად შემუშავებული იქნა ძირითადი დიზაინი.

### 6.2 კონსულტაციების პროცესი და შედეგები

პროექტის პროცესში გამართული კონსულტაციები ადგილობრივ საზოგადოებებთან და სახელმწიფო უწყებებთან მნიშვნელოვანი ფაქტორი იყო აბასთუმნის ქვეპროექტის ზუსტი ტერიტორიის შერჩევის თვალსაზრისით. საზოგადოებასთან გამართულ ოფიციალურ და არაოფიციალურ შეხვედრებზე, ასევე ინდივიდუალური განხილვების, გასაგებად იყო ახსნილი პროექტი. PAP-ები, სხვა დაინტერესებული

პირები და ადგილობრივი ხელისუფლების ოფიციალური პირები ინფორმირებული იყვნენ პროექტის დეტალური დიზაინის შესახებ.

სპეციალურად წინადადებარე განსახლების სამოქმედო გეგმისთვის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის, სოციო-ეკონომიკური კვლევის დროს კონსულტაციები გაიმართა ყველა სავარაუდო AP პირთან. დაინტერესებულ მხარეებთან კონსულტაციების წარმართვის მიზნით გამოყენებული იყო სხვადასხვა მეთოდი და მათი მონაწილეობა აღწერილია ცხრილში 14.

**ცხრილი 14: ჩატარებული კონსულტაციების ანგარიში და კონსულტაციების მეთოდები**

დაინტერესებული მხარეები	მიზანი	მეთოდი
სავარაუდო AP-ები და მათი საზოგადოება	AP-ებისთვის ინფორმაციის მიწოდება, მათი შეხედულებების გაცნობა შესაძლო ზემოქმედების, შესაბამისობის და საკუთრების უფლების შესახებ, ასევე კომპენსაციის გაცემის, გადასახლების და რეაბილიტაციის პროცედურების შესახებ	შეხვედრები ყველა AH-თან სოციო-ეკონომიკური კვლევის განხორციელების დროს განხილვები; კონკრეტულ ჯგუფებთან და დაბის დონეზე გამართული შეხვედრები
საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი მათ შორის მისი განსახლების ჯგუფი (RMT)	მთავრობის პოლიტიკის, პროექტის სახელმძღვანელო პრიორიტეტების და სამუშაოების შესახებ რჩევების მიღება	ხშირი ინდივიდუალური შეხვედრები მდგ-ის ოფიციალურ პირებთან
იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო	საკადასტრო რუკის მიღება და ინფორმაცია ზემოქმედების ზონაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების და ადამიანების შესახებ. საპროექტო ზონაში ბიზნესის მწარმოებელი პირების ოფიციალური სატატუსის თაობაზე ინფორმაციის მოპოვება.	კონსულტაციები და განხილვები ოფიციალურ პირებთან.

### 6.3 კონსულტაციები AP-ებთან განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადების ეტაპზე

კონსულტაციის პროცესი დაიწყო პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების ეტაპზე და გაგრძელდა საჯარო საკონსულტაციო შეხვედრებით მიწის

კომპენსირების/შესყიდვის და განსახლების გამოკითხვის პროცესში, რომელიც ჩატარდა 2017 წლის მაისის თვეში.

წარმოდგენილი დოკუმენტის მომზადების, ასევე სოციალური გამოკითხვის ეტაპზე პროექტის განხორციელების შედეგად ზეგავლენის ქვეშ მოქცეულ პირებს საშუალება ქონდათ გამოეთქვათ თავიანთი მოსაზრებები და შენიშვნები პროექტთან მიმართებაში, ასევე მიეწოდებინათ პროექტის განმახორციელებელი ორგანიზაციებისათვის მათი მოლოდინები და სურვილები. შესაბამისი კითხვა ჩადებული იყო პროექტის ფარგლებში შემუშავებულ სოციალურ კითხვარში. კონსულტაციების ეტაპზე განხილული იყო მრავალი საკითხი, რის შედეგადაც საბოლოო გადაწყვეტილებებში შეტანილი იქნა რიგი ცვლილებები (დეტალური ინფორმაცია იხილეთ 2.2).

გსგ-ს მომზადების პროცესში საინფორმაციო ბროშურები გავრცელდა პროექტის პოტენციური ზემოქმედების ქვეშ მყოფ თემებში და ამ გზით მაცხოვრებლები გაეცნენ პროექტის მახასიათებლებს და მსოფლიო ბანკის განსახლების პრინციპებს. ბროშურები დარიგდა დაბის ხელმძღვანელობის მეშვეობით და ასევე, უშუალოდ დაურიგდა პოტენციური ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ბიზნესის მფლობელებს.

#### **6.4 კონსულტაციისა და მონაწილეობის გეგმა**

განსახლების გეგმის განმახორციელებელი ჯგუფი, მგფ-ის სახელით უზრუნველყოფს ინფორმაციის გადაცემას განსახლების სამოქმედო გეგმის ეფექტურად და დროულად განხორციელებისთვის. სოფლის დონეზე კონსულტაციები გაიმართება AP-ებთან განხორციელების პროცესის განმავლობაში. ზოგადად, საზოგადოების და კონრეტულად კი AP-ების სასარგებლოდ განსახლების სამოქმედო გეგმა (RAP) ხელმისაწვდომი იქნება რაიონის საკრებულოების შესაბამის ოფისებში, დაბის დონეზე კი გამგეობაში. RAP-ის ბროშურა მოცემულია 2-ე დანართში.

უწყვეტი კონსულტაციების უზრუნველყოფის მიზნით პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია შემდეგი ნაბიჯები:

- (i) საბოლოო განსახლების სამოქმედო გეგმა ხელმისაწვდომი გახდება WB-ის თანხმობის მიღებისთანავე;
- (ii) მგფ მოაწყოფს სახალხო შეხვედრებს და საზოგადოებას მიაწვდის ინფორმაციას განსახლების პროცესში არსებული პროგრესის და სოციალური ღონისძიებების შესახებ;
- (iii) მგფ საკუთარი RMT-ს მეშვეობით მოაწყოფს საჯარო შეხვედრებს, რათა ინფორმაცია მიეწოდოს საზოგადოებას გადასახდელი კომპენსაციის და დახმარების შესახებ. პროექტის განსახლების კომპონენტის პროგრესის შესახებ რეგულარული ინფორმაცია განთავსდება საზოგადოებისთვის

- ხელმისაწვდომ ადგილზე ადგილობრივ დონეზე არსებულ მინიციპალურ ოფისებში;
- (iv) პროექტის RAP კომპონენტის მონიტორინგისა და შეფასების ანგარიშები მიეწოდება საზოგადოებას;
  - (v) განსახლების უმთავრესი მახასიათებლების შესახებ ინფორმაცია ხელმისაწვდომი იქნება პროექტის კორიდორის მიმდებარედ;
  - (vi) მგფ გამართავს სხდომებს გამგეობაში ინფორმაციის გავრცელების მიზნით და მოითხოვს ადგილობრივი საზოგადოების ლიდერების მხარდაჭერას, რათა მათ მიერ უზრუნველყოფილი იქნას AP-ების მონაწილეობა RAP-ის განხორციელებაში;
  - (vii) მიღებული იქნება ზომები, რათა უზრუნველყოფილი იქნას სოციალური ჯუფების ინფორმირებულობა პროცესის შესახებ და გათვალისწინებული იქნას მათი სპეციფიკური მოთხოვნები.

## 6.5 ინფორმაციის გამოქვეყნება

საბოლოო განსახლების სამოქმედო გეგმის ელექტრონული ვერსია განთავსდება მგფ ვებ-გვერდზე. RAP-ის ასლი (ქართული ვერსია) ხელმისაწვდომი იქნება ადიგენის მუნიციპალიტეტში და დაბა აბასთუმნის ადმინისტრაციის შენობაში. საბოლოო დოკუმენტი წარედგინება WB-ს დამტკიცებისა და ხელმოწერის მიზნით. მშენებლობის კონტრაქტებს ხელი მოეწერება განსახლების სამოქმედო გეგმის WB-ის მიერ დამტკიცების შემდეგ.

## 7. საჩივრების განხილვის მექანიზმი

### 7.1 მიზნები

გასაჩივრების მექანიზმი ადგილმონაცვლე პირებს საშუალებას მისცემს გაასაჩივრონ ნებისმიერი გადაწყვეტილება თუ საქმიანობა, რომელიც გამოიწვევს მათი მიწის, ქონების ან შემოსავლის წყაროს დროებით ან მუდმივად დაკარგვას, და მოითხოვონ მიყენებული ზარალის კომპენსაცია. საჩივარზე რეაგირება მოხდება ორ საფეხურად:

1-ლი საფეხური - ადგილმონაცვლე პირის წერილობითი ან ზეპირი საჩივრის არაფორმალური (ზეპირი) განხილვა: ამ საფეხურზე ადგილმონაცვლე პირის საჩივარი განიხილება არაფორმალურად (ზეპირად). იმ შემთხვევაში, როცა საჩივარი პირველ საფეხურზე ვერ გვარდება, ადგილმონაცვლე პირმა უნდა მიიღოს ინფორმაცია საჩივრის მოგვარების პროცედურის მეორე საფეხურის შესახებ. ადგილმონაცვლე პირებს აქვთ უფლება პირველი საფეხურის პროცედურების გავლის გარეშე ისარგებლონ მეორე საფეხურით გათვალისწინებული პროცედურებით.

მე-2 საფეხური - სგკ განიხილავს ადგილმონაცვლე პირის იმ წერილობით საჩივარს, რომელიც არ დაკმაყოფილდა პირველ საფეხურზე. მეორე საფეხურზე საჩივრებზე რეაგირების კომისია ადგილმონაცვლე პირის საჩივარს განიხილავს საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად. განსახლების პოლიტიკის მოცემული ჩარჩო-დოკუმენტი განსაზღვრავს საჩივრებზე

გასაჩივრების მექანიზმის პირველი საფეხურის პროცედურები დავების გადაწყვეტის არაფორმალურ ხერხს წარმოადგენს, რომელიც ადგილმონაცვლე პირსა და პროექტის განმახორციელებელ ჯგუფს აძლევს საშუალებას არაფორმალურად და საქმის გაუჭიანურებლად მოაგვარონ ყოველგვარი უთანხმოება. საერთაშორისო გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ საჩივრებზე რეაგირების მსგავსი მექანიზმის საშუალებით შესაძლებელია საჩივრების დიდი ნაწილის მოგვარება ფორმალური პროცედურების, ანუ ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული პროცედურების და სასამართლოს გარეშე. ეს მექანიზმი იძლევა პროექტის შეუფერხებლად განხორციელებისა და საჩივრის დროულად დაკმაყოფილების საშუალებას. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილმონაცვლე პირის დაკმაყოფილება პირველ საფეხურზე ვერ მოხერხდა, გასაჩივრების მექანიზმი მას ეხმარება მეორე საფეხურის პროცედურისთვის წერილობითი საჩივრის მომზადებაში (მოსარჩელე ინფორმირებული უნდა იყოს მისი უფლებებისა და მოვალეობების საჩივრის ფორმატის და მისი წარდგენის პროცედურებისა და წესების შესახებ).

გასაჩივრების მექანიზმით უნდა მოხდეს მიწისა და სხვა საკუთრების შესყიდვასთან დაკავშირებული საკითხების (მაგ., კომპენსაციის ოდენობა, ნარჩენი მიწის ნაკვეთის გამოსადეგობა, მისასვლელი გზების გაუქმება და სხვა), ასევე სამშენებლო

სამუშაოებით გამოწვეული ზიანის (მაგ. კონტრაქტორის მიერ მიწის დროებით ან მუდმივად დაკავება) განხილვა. შესაბამისად, გასაჩივრების მექანიზმი უნდა ამოქმედდეს ადგილმონაცვლე პირებთან მოლაპარაკების ეტაპზე და უნდა ფუნქციონირებდეს მშენებლობის დასრულებამდე.

განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადებისას გამართული საკონსულტაციო შეხვედრებისა და მოლაპარაკებების დროს, ადგილმონაცვლე პირებმა გასაჩივრების მექანიზმის, მისი ფუნქციების, პროცედურების და საკონტაქტო პირების შესახებ სრული ინფორმაცია უნდა მიიღონ როგორც სიტყვიერად, ასევე საინფორმაციო ბროშურის საშუალებით. აქცენტი უნდა გაკეთდეს იმაზეც, რომ საჩივრის დაკმაყოფილება პირველივე საფეხურზე მოხდეს და მეორე საფეხურის პროცედურების განხორციელება არ გახდეს საჭირო. ამ მიზნის მისაღწევად საჭიროა განსახლების სამოქმედო გეგმის სათანადოდ შემუშავება და მისი მომზადების პროცესში ადგილმონაცვლე პირების აქტიური ჩართულობა, ასევე ეფექტური კონსულტაციების გამართვა ადგილობრივ მოსახლეობასთან, მდფ-სა და ადგილობრივ ხელისუფლებთან.

## **7.2 საჩივრებზე რეაგირების კომისიის ჩამოყალიბება**

გასაჩივრების მექანიზმი ადგილმონაცვლე პირებს საშუალებას მისცემს გაასაჩივრონ ნებისმიერი გადაწყვეტილება თუ საქმიანობა, რომელიც გამოიწვევს მათი მიწის, ქონების ან შემოსავლის წყაროს დროებით ან მუდმივად დაკარგვას, და მოითხოვონ მიყენებული ზარალის კომპენსაცია.

საჩივრებზე რეაგირების კომისია წარმოადგენს გასაჩივრების პირველი საფეხურის არაფორმალურ მექანიზმს. ეს არაფორმალური ერთეული შეიქმნება აბსოლუტურად გამგეობასთან. საჩივრებზე რეაგირების კომისიაში შესაძლებელია შეყვანილი იქნეს ადგილმონაცვლე პირების წარმომადგენელი (მათ შორის ქალები). იმ შემთხვევაში თუ მომჩივანი არ დააკმაყოფილა ამ ეტაპზე მირებული გადაწყვეტილებამ იგი მიმართავს სემ მეორე ეტაპს.

საჩივრის მეორე საფეხურზე განსახილველად მდფ-ს დირექტორის განკარგულებით შეიქმნება არანაკლებ 3 წევრისგან შემდგარი კომისია.

სოციალური კვლევის ეტაპზე, რომელიც ჩატარდა 2017 წლის 22-29 მაისს ზქმპ-ს დაურიგდათ ბუკლეტები, რომლის საშუალებითაც მათ მიეწოდათ სრული ინფორმაცია როგორც პროექტის, ასევე მსოფლიო ბანკის ინსტრუქციების თაობაზე, მათ შორის პროექტის ფარგლებში საჩივრების განხილვის კომისიის შექმნის აუცილებლობასა და კომისიის შემადგენლობის შესახებ. აღნიშნული კვლევის ჩატარების ეტაპზე ყველა ზქმპ-ს სურვილისამებრ უნდა დაესახელებინათ მათთვის სასურველი ორი კანდიდატი საჩივრების განხილვის კომისიაში შესაყვანად

(შესაბამისი კითხვა შეტანილი იყოს სოციალური კვლევის ანკეტებში - დანართი 3). გამოკითხვის შედეგების თანახმად, ადგილმონაცვლე პირებიდან საჩივრების განხილვის კომისიაში შევიდნენ: (1) ადგილმონაცვლე პირების ქალი წარმომადგენელი - ნაირა აბულაძე; და (2) ადგილმონაცვლე პირების წარმომადგენელი - დათო ფარცხაშვილი. საკონტაქტო პირი დაბა აბსთუმანის საკრებულოდან იქნება ბატონი გიორგი გედევანიძე, აღნისნულის სესახებ ინფორმაცია ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს მიეწოდებათ საჯარო განხილვების ეტაპზე. ქვეპროექტის ფარგლებში საკონტაქტო პირი მგფ-იდან იქნება - ნუცა გუმბარიძე. ელექტრონული მისამართი მგფ კავშირისათვის (feedback@mdf.org.ge) და ტელეფონი (598 88 20 19) გავრცელდება საჯარო განხილვის ეტაპზე და ასევე გამოიკვრება თვალსაჩინო ადგილზე..

### 7.3 საჩივრების მოგვარების პროცესი

1-ლი საფეხური – ადგილმონაცვლე პირებს თავიანთ პრობლემებსა და საჩივრებთან დაკავშირებით ნებისმიერ დროს უნდა შეეძლოთ დაკავშირება საჩივრებზე რეაგირების კომისიის მდივანსა და მიწის შესყიდვისა და განსახლების მუნიციპალურ ჯგუფთან. ადგილმონაცვლე პირებმა უნდა იმ პირის საკონტაქტო ინფორმაცია, რომელთანაც წარადგინეს საჩივარი. კონტრაქტორი, რწმუნებული და საკრებულოს წევრები გაფრთხილებულნი იქნებიან, რომ ადგილმონაცვლე პირების საჩივარი დაუყოვნებლივ მიაწოდონ საჩივრებზე რეაგირების კომისიის საკონტაქტო პირს (კოორდინატორი და მდივანი), რომელიც მომჩივან ადგილმონაცვლე პირთან ერთად მოაწყობს საჩივრის არაფორმალურ განხილვას. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილმონაცვლე პირის საჩივარი ვერ დაკმაყოფილება, საჩივრებზე რეაგირების კომისია მას სათანადო უწყებაში (ანუ მგფ-ში) ოფიციალური საჩივრის წარდგენაში დაეხმარება. მგფ-ის სათაო ოფისში ბაზირებული განსახლების მართვის ჯგუფი აწარმოებს საჩივრების აღრიცხვას, რაც საჭიროა საკუთარი პროცედურების და მსოფლიო ბანკის რეგულარული ზედამხედველობის განხორციელების უზრუნველსაყოფად. ადგილმონაცვლე პირების საჩივრები განხილული იქნება აღწერილი პროცედურის მიხედვით.

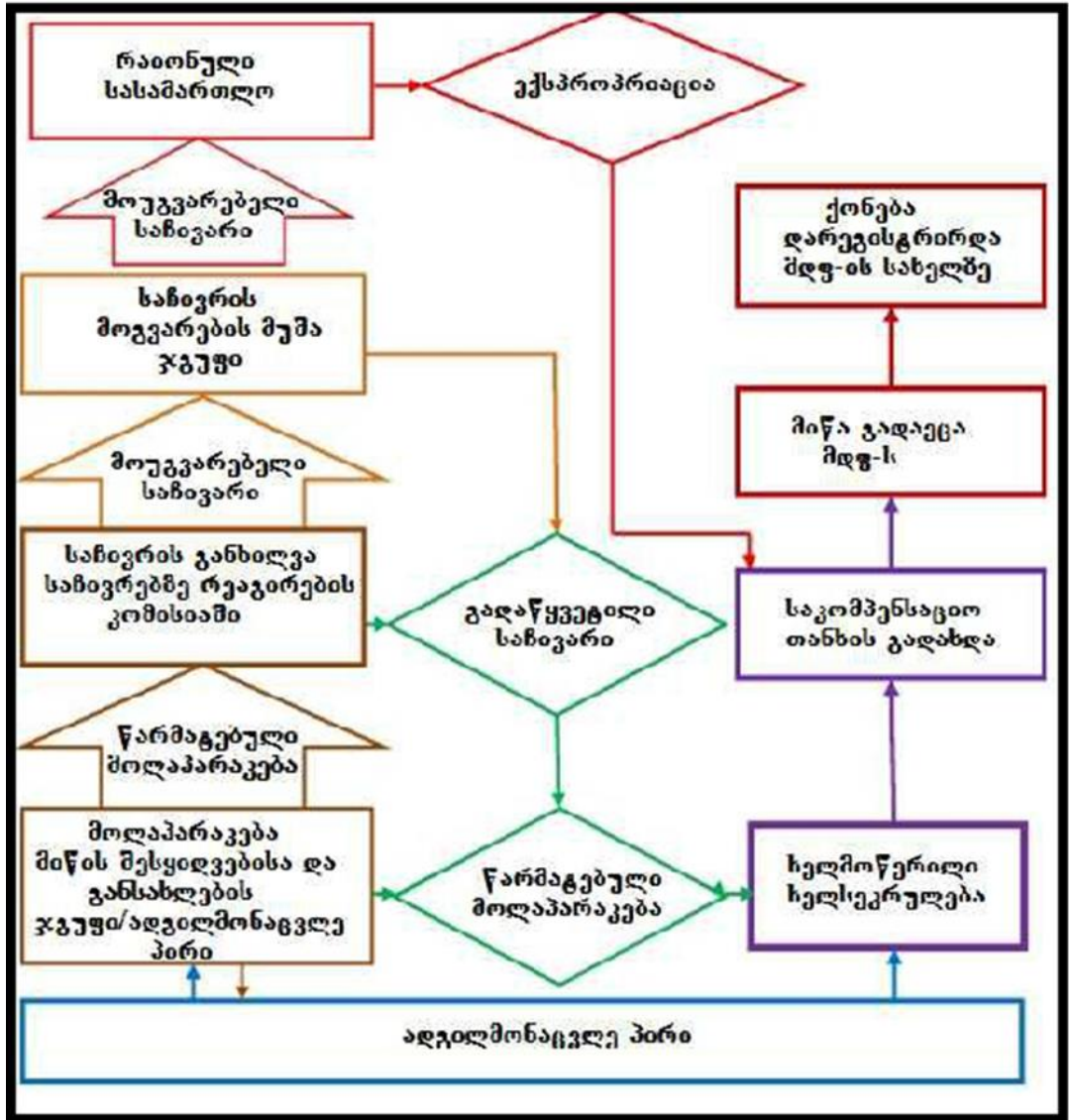
#### ცხრილი 15: საჩივრების განხილვის პროცესი

საფეხური	მოგვარების დონე	პროცესი
I	მოლაპარაკება პუქმპ-სთან	საჩივრის არაფორმალური განხილვა ხდება ადგილობრივად, საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის ფარგლებში. კომისია ღებულობს ყველა ზომას, რათა საკითხი გადაწყდეს მხარეთა ნებაყოფლობითი შეთანხმების საფუძველზე.



II	სგკ გადაწყვეტილება	<p>გასაჩივრების მექანიზმის პირველი საფეხურის პროცედურები დაავების გადაწყვეტის არაფორმალურ ხერხს. აღნიშნული არაფორმალური ერთეული იფუნქციონირებს დაბა აბასთუმანის გამგეობაში. აღნიშნულ ჯგუფში ასევე წარმოდგენული იქნება ზქმპ-ების და ქალის ზქმპ-ების წარმომადგენელი. იმ შემთხვევაში თუ არ დაკმაყოფილდა საჩივარი გადავა მეორე ეტაპზე. მდგ აწარმოებს ცაწერას ყველა შემოდაღნიშნული საცივრის, როგორც სიტყვიერის ასევე წერილობითის.</p>
III	მგფ კომისიის გადაწყვეტილება	<p>თუ საჩივრის მქონე ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი არ კმაყოფილდება საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, შემდეგი საფეხურია საჩივრის წარდგენა მუნიციპალური განვითარების ფონდს, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოსათვის., ამ შემთხვევაში, საჩივრის განხილვა მოხდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული პროცედურების შესაბამისად. საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების კომისია დაეხმარება მას გასაჩივრების მეორე ეტაპით გათვალისწინებული ოფიციალური პროცედურების კვალიფიციურად წარმართვაში (მომჩივან პირს უნდა განემარტოს მისი უფლებები და მოვალეობები, გასაჩივრების კანონით გათვალისწინებული წესები და პროცედურები, საჩივრის შედგენის ფორმა, მისი წარდგენის ვადები და ა.შ.). კომისიის გადაწყვეტილება გადაეცემა მომჩივან მხარეს.</p>
IV	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). მომჩივანი პირის მიერ სასამართლოში შეიძლება შეტანილ იქნას სარჩელი არამხოლოდ კომპენსაციის ოდენობაზე უთანხმოებისას, არამედ ისეთ საკითხებთან დაკავშირებით, პროცესი როგორც არის მშენებელი ორგანიზაციის მიერ დაზარალებული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შეუთანხმებლად დაკავება, ქონების დაზიანება, ქონებით სარგებლობის შეზღუდვა და ა.შ.</p>

ცხრილი 16: საჩივრების განხილვის და შესყიდვის პროცესი



## 8. განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების განრიგი

სამოქმედო გეგმის განხორციელების საფეხურები და პასუხისმგებლობების განაწილება საქართველოში არსებული გამოცდილებიდან გამომდინარე შეიძლება ითქვას, რომ განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადებასა და განხორციელებას რამდენიმე თვე დასჭირდება. განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება-განხორციელების გეგმას შეითანხმებენ და დაამტკიცებენ მდფ და მსოფლიო ბანკი, მას შემდეგ რაც დაიდება დეტალური საინჟინრო პროექტი და ცნობილი გახდება თვითოეული ქვეპროექტის დეტალური დიზაინი. განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადებისა და განხორციელების ძირითადი საფეხურები მოცემულია ცხრილი 17.

**ცხრილი 17: ძირითადი ნაბიჯები განსახლების სამოქმედო გეგმისა და მიწის შესყიდვის მომზადებისა და განხორციელებისათვის**

	ეტაპი	ქმედება	პასუხისმგებლობა	ვადები
ა	განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება			25 დღე
1	განსახლების/რეაბილიტაციის პოლიტიკის ჩარჩოს შემუშავება		მდფ	დასრულებულია
2	სოციალური ზემოქმედების შეფასების ჩატარება	მონაცემთა შეგროვების პროცესი და განსახლების სამოქმედო გეგმის სამუსაო ვერსიის მომზადება	კონსულტანტი	დასრულებულია
3.	განსახლების სამოქმედო გეგმის რეზუმირებული ვარიანტის შემუშავება	მდფ და მსოფლიო ბანკის შენიშვნების გათვალისწინებით განსახლების სამოქმედო გეგმის საბოლოო ვარიანტის მომზადება;	კონსულტანტი	15 დღე კომენტარების მიღების შემდეგ

		საჯარო განხილვების ჩატარება;	მდფ	მსოფლიო ბანკის და მგფ-ის მიერ დოკუმენტის დამტკიცებიდან 10 დღეში
4	საბოლოო დოკუმენტი საჯარო განხილვების მასალების ასახვით	საჯარო განხილვების ჩატარების შემდეგ	მსოფლიო ბანკი	საბოლოო შეთანხმება
ბ	დაგეგმვის ეტაპი			15 დღე
1		კომპენსაციის სამართლებრივი ჩარჩოს განხილვა		7 დღე
2		კომპენსაციის გადახდის ინსტიტუციონალური ზომებისა და მექანიზმების შემუშავება		
3		თითოეული მონაწილის დავალებებისა და პასუხისმგებლობათა სფეროს განსაზღვრა		7 დღე
4		სამუშაო გეგმის შედგენა.		7 დღე
გ	განხორციელების ეტაპი			40 დღე
1		კომპენსაციების შესახებ შეტყობინებების გაგზავნა ადგილმონაცვლე პირებისთვის	მგფ-ს განსახლების მართვის ჯგუფი/ მიწის შესყიდვისა და განსახლების მუშა ჯგუფი	10 დღე
2		დროებითი ადგილმონაცვლეობ	მგფ-ის განსახლების	20 დღე

		ის კომპენსაციის თანხის გაცემა	მართვის ჯგუფი/	
3		სხვა სახის კომპენსაციების გაცემა	მგფ-ის განსახლების მართვის ჯგუფი/	20 დღე
4		განსახლების გეგმის განხორციელების შეფასება შესაბამისობის ანგარიშების საფუძველზე	მგფ/მსოფლიო ბანკი	10 დღე
5		განსახლების გეგმის დამაკმაყოფილებლ ად განხორციელების შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების გაგრძელების ნებართვის გაცემა	მსოფლიო ბანკი	
დ	მონიტორინგისა და შეფასების ეტაპი.			
1		შიდა მონიტორინგი კვარტალურად და მსოფლიო ბანკში შესაბამისი ანგარიშების წარდგენა	ბგფ	კვარტალურად
2		გარე მონიტორინგი წელიწადში ორჯერ და მსოფლიო ბანკში შესაბამისი ანგარიშების წარდგენა	მონიტორინგის დამოუკიდებელი სამსახური, ან სოციალური დაცვის კონსულტანტი/ზე დამხედველი კონსულტანტი	წელიწადში ორჯერ
3		შიდა მონიტორინგი	მგფ	პროექტის

		პროექტის დასრულების შემდეგ		დასრულების შემდეგ
4		გარე მონიტორინგი პროექტის დასრულების შემდეგ	მონიტორინგის დამოუკიდებელი სამსახური, ან სოციალური დაცვის კონსულტანტი/ზე დამხედველი კონსულტანტი	პროექტის დასრულების შემდეგ

განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადების და განხორციელების პროცესი შედგება 4 შემდეგი: ძირითადი ეტაპისაგან: (i) მონაცემთა შეგროვების პროცესი; (ii) დაგეგმვის ეტაპი; (iii) განხორციელების ეტაპი (iv) მონიტორინგისა და შეფასების ეტაპი.

### 8.1. მონაცემთა შეგროვების პროცესი

შემსრულებლები: სმგფ, დამოუკიდებელი კონსულტანტები.

მონაცემთა შეგროვების ეტაპზე შემსრულებლები წარმოადგენენ ძირითად მუშა ჯგუფს. ამ ეტაპზე ჩატარდება კონსულტაციები პროექტის ზმქ პირებთან და პროექტის სხვა მონაწილეებთან. შეგროვილი მონაცემების საფუძველზე მოხდება სოციალური შერბილების განხორციელებული ზომების მონიტორინგი.

კონსულტაციები პროექტის ზმქ პირებთან ჩატარდება, რათა მათ მონაწილეობა მიიღონ მონაცემთა შეგროვების ეტაპზე საკუთარი შემოსავლის წყაროების შესახებ სოციალურ-ეკონომიკური ინფორმაციის წარმოდგენით. ამას გარდა, პროექტის ზმქ პირებს სასოფლო საბჭოებთან შეხვედრისას ურჩევენ, წარმოადგინონ ინფორმაცია სმგფ-ს შესახებ, იმსჯელონ საპროექტო ოპერაციებისა და შემოთავაზებული შერბილების ზომების სოციალურ ზემოქმედებათა შესახებ. პროექტის ზმქ პირების მონაწილეობა გათვალისწინებული იქნება ქვეპროექტის შესრულების პროცესში, დაგეგმვიდან შეფასების ეტაპის ჩათვლით.

მონაცემთა შეგროვების ეტაპი მოიცავს სამ ძირითად პროცესს:

- განსახლების/რეაბილიტაციის პოლიტიკის ჩარჩოს შემუშავება;
- სოციალური ზემოქმედების შეფასების ჩატარება (უნდა დაიწყოს/დასრულდეს პროექტის გაშვებისას) და
- განსახლების სამოქმედო გეგმის რეზუმირებული ვარიანტის შემუშავება (უნდა დაიწყოს/დასრულდეს სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე).

## 8.2. დაგეგმვის ეტაპი

შემსრულებლები: სმგფ, პროექტის ზმქ პირები (მონაწილეობა დაგეგმვაში, შეხვედრებზე დასწრება და რჩევების გაცემა), ადგილობრივი თემების წარმომადგენლები. სხვადასხვა შემსრულებლის დავალებების დაგეგმვა და კოორდინაცია წარმოადგენს გასხვისების/კომპენსაციის ზომების წარმატებით განხორციელების მთავარ წინაპირობას. პროექტის ზმქ პირებთან ჩატარდება კონსულტაციები, რათა მათ საკუთარი პოზიციის გამოხატონ ამა თუ იმ საკითხთან დაკავშირებით. მათი სამუშაო პროგრამების/ბიზნეს-საქმიანობის მოთხოვნები გათვალისწინებული იქნება გასხვისების/კომპენსაციის გეგმებით.

სამუშაო ორიენტირდება: ა) კომპენსაციის სამართლებრივი ჩარჩოს განხილვაზე, ბ) კომპენსაციის გადახდის ინსტიტუციონალური ზომებისა და მექანიზმების განსაზღვრაზე, გ) თითოეული მონაწილის დავალებებისა და პასუხისმგებლობათა სფეროს განსაზღვრაზე და დ) სამუშაო გეგმის შედგენაზე.

## 8.3. განხორციელების ეტაპი

შემსრულებლები: ძირითადი შემსრულებელია სმგფ; ასევე: მსოფლიო ბანკი, პროექტის ზმქ პირები (ლონისძიებების ჩაბარება).

გასხვისების/კომპენსაციის ოპერაციების შესრულება მოხდება სმგფ-ს მიერ, კერძოდ, მათ მიერ კონტრაქტით აყვანილი სპეციალისტის მიერ. პროექტის ზმქ პირებთან ჩატარდება კონსულტაციები შემუშავებულ საკომპენსაციო ზომებთან დაკავშირებით. ყოველ უფლებამოსილ ზმქ პირს (ცოლს ან ქმარს) ეცნობება ნაღდი ფულით კომპენსაციისა და საკომპენსაციო მიწის ფართობის შესახებ, რათა მათ განიხილონ და თანხმობა განაცხადონ შემოთავაზებულ დახმარებაზე, სანამ მოხდება ნაღდი ფულით კომპენსაციისა და საკომპენსაციო მიწის ფართობის მათთვის გადაცემა.

## 8.4. მონიტორინგისა და შეფასების ეტაპი

შემსრულებლები: სმგფ, დამოუკიდებელი კონსულტანტები, არასამთავრობო ორგანიზაციები, პროექტის ზმქ პირები.

სმგფ ჩაატარებს პროექტის დასრულებისადმი მიძღვნილ სემინარებს სამთავრობო ორგანოებთან, არასამთავრობო ორგანიზაციებთან და პროექტის ზმქ პირების წარმომადგენლებთან გასხვისების/კომპენსაციის ოპერაციების დასრულების შემდეგ, მაგრამ შერბილების ზომების დასრულებამდე. ამ ღონისძიების მიზანია, შეფასდეს, რამდენად წარმატებით სრულდება ოპერაციები, შემუშავდეს გამასწორებელი ზომები საჭიროებისამებრ და გადაიჭრას მიმდინარე პრობლემები. გასხვისების/კომპენსაციის ოპერაციების დასრულების შემდეგ პროექტის ზმქ პირებთან კონსულტაციები გაიმართება, რათა მათ დააფიქსირონ საკუთარი აზრი ოჯახების გამოკითხვაში. ამ გამოკითხვის მიზანია განხორციელებული სოციალური შერბილების ზომების ზემოქმედების შეფასება. სავარაუდოდ, სოფლის მოსახლეობას პროექტის ზმქ პირებთან ერთად სთხოვენ, წარმოადგინონ საკუთარი შეფასებები განხორციელებული სოციალური შერბილების

ზომების ზემოქმედების შესახებ. გამოკითხვის შედეგები და სემინარები აისახება პროექტის დასრულების ანგარიშში, რომელსაც შეადგენს სმგფ.



## **9. ხარჯები და დაფინანსება**

### **9.1 შესავალი**

დაბა აბასთუმნის ისტორიული განაშენიანების რეაბილიტაციის ქვეპროექტის ფარგლებში განსახლების სავარაუდო ხარჯები მოიცავს დროებითი ადგილმონაცვლეობის საკომპენსაციო თანხებს, ტრანსპორტირების ხარჯებს და წიგნების ტრანსპორტირებისა და დროებითი განთავსების ხარჯებს. ქვეპროექტის ფარგლებში ასევე გათვალისწინებული დამატებითი კომპენსაცია მოწყვლადი მოსახლეობისათვის.

მგფ, როგორც პროექტის მფლობელი, პასუხისმგებელია განსახლების პოლიტიკის განხორციელებისათვის საჭირო სახსრების დროულად გამოყოფაზე. თანხების გადანაწილება უნდა გადამოწმდეს წელიწადში ორჯერ გსგ-ში მითითებული ბიუჯეტის მოთხოვნების საფუძველზე. კომპენსაციისა და რეაბილიტაციის ბიუჯეტი უშუალოდ გადახდილი უნდა იყოს საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის მიერ.

### **9.2 დეტალური ბიუჯეტი**

მომდევნო ნაწილში მოცემულია სხვადასხვა ტიპის კომპენსაციისა და დახმარებასთან დაკავშირებული გამოთვლები უფლებამოსილებების განმსაზღვრელი მატრიცის თანახმად. განსახლების სამოქმედო გეგმაში (RAP) მოცემულია კომპენსაციების მინიმალური ოდენობა, თუმცა დასაშვებია შესწორებების შეტანა კონტრაქტის ხელმოწერის წინ ჩასატარებელი მოლაპარაკებების დროს.

### **9.3 შენობების კატეგორიზაცია**

საპროექტო ზონაში განთავსებულ 17 შენობაზე ჩასატარებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოები განსხვავდება ჩასატარებელი სამუშაოების მასშტაბით, რაც დამოკიდებულია შენობის არსებულ მდგომარეობაზე. იმ სამშენებლო აქტივობებიდან გამომდინარე, რომელიც განზახვრულია თვითოეული შენობისათვის განისაზღვრა შენობის კატეგორია. შენობის კატეგორიზაცია სასუალებას გვაძლევს მშენებლობის დაწყებამდე განვსაზღვროთ დროებითი განსახლების მასშტაბები.

სარეაბილიტაციო შენობების კატეგორიზაციის პრაქტიკა აღებული იქნა RDP I - ფარგლებში განხორციელებული ქვეპროექტებისთვის შემუშავებული მეთოდოლოგიის შესაბამისად.

აღნიშნული მეთოდოლოგიის თანახმად: (i) I კატეგორიის შენობებიდან არ განხორციელდება მფლობელების დროებით განსახლება; (ii) II კატეგორიის შენობებიდან მფლობელების დროებით განსახლება/არგანსახლება დამოკიდებული თვითონ მფლობელების სურვილზე; და (iii) III კატეგორიის შენობებიდან მფლობელების დროებითი განსახლება აუცილებელ პირობას წარმოადგენს.

კატეგორია	კატეგორიის განმარტება
I	აღნიშნული კატეგორია მოიცავს სარეაბილიტაციო სამუშაოებს, რომლებიც არ იწვევენ მოსახლეობის საცხოვრებელი პირობების მნიშვნელოვან შეზღუდვას, დისკომფორტს და სანიტარიული ნორმების დარღვევას. ამ სამუშაოების ჩატარება გავლენას არ ახდენს მოსახლეობის უსაფრთხოებაზე. შესაბამისად, განსახლების საჭიროება არ არსებობს.
II	აღნიშნული კატეგორია მოიცავს სარეაბილიტაციო სამუშაოებს, რომლებიც ნაწილობრივ ზღუდავენ მოსახლეობის ცხოვრების პირობებს, ზოგიერთ შემთხვევაში სანიტარიული სტანდარტების დარღვევაა მოსალოდნელი. აღნიშნული სამუშაოების ჩატარებისას მოსახლეობის უსაფრთხოებაზე შეიძლება მცირე მაშტაბის ზეგავლენა გამხორციელდეს შესაბამისად, შესაძლოა საჭირო გახდეს მოსახლეობის განსახლება.
II	აღნიშნული კატეგორია მოიცავს სამშენებლო აქტივობებს, რომლებიც ზღუდავენ მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო პირობებს და სანიტარიული ნორმების. აღნიშნული სამუშაოების ჩატარებისას მოსახლეობის უსაფრთხოება არ შეიძლება იყოს დაცული, შესაბამისად აუცილებელია მოსახლეობის განსახლება.

ცხრილში მოცემულია ის 20 კრიტერიუმი, რომლის მიხედვითაც პროექტის ფარგლებში განხორციელდა შენობების კატეგორიზაცია.

#	სამუშაოთა აღწერილობა
1	ფასადის დასრულება
2	კარებების და ფანჯრების დამონტაჟება
3	აივნების მოწესრიგება
4	ფუნდამენტის და საყრდენი კედლების გამაგრება შენობის გარედან
5	ფუნდამენტის გამაგრება არასაცხოვრებელ ფართზე
6	სხვენში სეისმური სარტყლის მოწესრიგება
7	გადახურვის შეცვლა
8	სხვენის კონსტრუქციის ნაწილობრივ შეცვლა
9	ღობებისა და ჭიშკრის შეცვლა
10	ფუნდამენტის და საყრდენი კედლების გამაგრება შენობის შიგნიდან
11	მზიდი კედლის ნაწილობრივ შეცვლა

12	სხვენის კონსტრუქციის სრულად გამოცვლა
13	ახალი სართულის დაშენება
14	სხვენის მოწყობა
15	ავნისა და კიბეების მოწყობა რაც ხელს ზღუდავს შენობაში შესვლას
16	ლიობების გაფართოება და გამაგრება
17	ახალი რკინაბეტონის იატაკის დაგება
18	იატაკის დონეზე სეისმური სარტყლის მოწყობა
19	კედლების მთლიანი გადაწყობა
20	შენობის სრულად დაშლა

1- 9 კრიტერიუმი - I კატეგორია

10-16 კრიტერიუმი - II კატეგორია

17 -10 კრიტერიუმი - III კატეგორია

იმ შემთხვევაში თუ სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების ეტაპზე შენობა, რომელიც მიეკუთვნება პირველ კატეგორიას აუცილებელი გახდა, დამატებით ცხრილში ჩამოტვლილი 10-16 აქტივების ჩატარება და სენობა გადავიდა მეორე კატეგორიაში, აღნიშნული შენობიდან განსახლების საკითხი დამოკიდებული იქნება ზქმპ-ის სურვილზე.

იმ შემთხვევაში თუ სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების ეტაპზე შენობა, რომელიც მიეკუთვნება პირველ ან მეორე კატეგორიას აუცილებელი გახდა, დამატებით ცხრილში ჩამოტვლილი 17-20 აქტივების ჩატარება და შენობა გადავიდა მესამე კატეგორიაში, აღნიშნული შენობიდან განხორციელდება ზქმპ-ის დროებითი განსახლება.

პროექტის განხორციელებისას, იმ შემთხვევაში თუ შენობა მიეკუთვნება I კატეგორიას, მაგრამ პროექტის განმახორციელებელი საჭიროდ ჩათვლის, რომ დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებამ შესაძლებელია გარკვეული უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს PAP - ზე, ამასთანავე ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი შესაბამისი თხოვნით მიმართავს EA დროებითი განსახლების თაობაზე, მუნიციპალური განვითარების ფორნდის ხელმძღვანელობა უფლებამოსილი იქნება განახორციელოს აღნიშნული პირის დროებითი განსახლება და ამისათვის გამოიყენოს სარეზერვო თანხები.

სამუშაოების დაწყებამდე ჯგუფი, რომლის შემადგენლობაშიც შევლენ: სარეაბილიტაციო სამუშაოების დაწყებამდე ჯგუფი რომლის შემადგენლობაშიც შევლენ არქიტექტორი, ინჟინერი და განსახლების სპეციალისტი განახორციელებენ საპროექტო ზონაში განთავსებული ყველა შენობის მფლობელთან შეხვედრას, განუმარტავენ მათ მფლობელობაში არსებულ შენობაზე ჩასატარებელ სამუშაოებს და დააფიქსირებენ შენობის არსებულ მდგომარეობას (ფოტომასალის გამოყენებით).

როგორც აღნიშნეთ, დაბა აბასთუმანის ტერიტორიაზე განთავსებული შენობები ძველია და რიგ შემთხვევაში ავარიული. წლიდან წლამდე მოსახლეობა თავად აწარმოებდა შენობების რემონტს, ასევე ბევრ შენობაზე განხორციელებული უკანონო მიშენება. აღნიშნული სარემონტო სამუშაოები სხვადასხვა წლებშია განხორციელებული ისევე როგორ მიშენებები. რადგან თვითოეულ შენობას ყავს საშუალოდ 5-6 მფლობელი და ყველა თავის მფლობელობაში არსებულ ტერიტორიას თვითონ უვლის ზოგ შემთხვევაში ძნელია ზუსტად განისაზღვროს თუ რომელ კატეგორიას მიეკუთვნება შენობა მთლიანად.

მაგილითად შენობა, რომელიც განთავსებულია რუსთაველის 64 -ში (სურათი 2 და 3). აღნიშნულ შენობაში ცხოვრობს 5 ოჯახი.

### სურათი 2 და 3. რუსთაველის 64 ნომერში არსებული შენობა



შენობაზე, მის მარცხენა ფასადზე განხორციელებულია მიშენება, რომელიც კარგ მდგომარეობაშია და მასზე ჩასატერები სამუშაოების შეფასების მიხედვით მიეკუთვნება I კატეგორიას.

შენობის მეორე სართული (სურათი 4) და უკანა ფასადზე (სურათი 5) განთავსებულ ფართები ავარიულ მდგომარეობაშია და მათში არ იცხოვრება. აღნიშნული ფართები საჭიროებენ კაპიტალურ შეკეთებას და მიეკუთვნებიან III კატეგორიას, თუმცა რადგან მათში ცხოვრება შეუძლებელია, მათი მფლობელები ვერ მიიღებენ შესაბამის კომპანსაციას.

სურათი 4. შენობის მეორე სართული



სურათი 5. უკანა ფასადზე განთავსებული ბინა



რაც შეეხება მეხუთე ფართს იგი განთავსებულია შენობის მარჯვენა ფასადზე და მასზე ცასატარებელი სამუსაოების შეფასებით ასევე მიეკუთვნება III კატეგორიას, გამომდინარე იმ ფაქტიდან, რომ მფლობელი იყენებს აღნიშნულ ფართს მას მიეცემა კომპენსაცია დროებითი განსახლებისათვის.

აღნიშნული მეთოდოლოგიის გამოყენებით საპროექტო ზონაში განთავსებული 17 სახლიდან 6 მიეკუთვნება I კატეგორიას. 2 შენობა I-II კატეგორიას, ხოლო დანარჩენი 9 შენობა ნაწილობრივ ან სრულად მიეკუთვნება III კატეგორიას.

### 9.3.1 კომპენსაციის გამოთვლის მეთოდოლოგია

დაბა აბასთუმანი ტურისტების ნაკლებობას არ უჩივის, თუმცა გამომდინარე კლიმატური პირობებიდან ტურისტული სეზონი მოკლეა და დაახლოებით 3-4 თვე გრძელდება. დაბა აბასთუმანში არსებობს რამოდენიმე სასტუმრო. ასევე მოსახლეობის უმეტესობის მიერ ხორციელდება მათ მფლობელობაში არსებული ბინების გაქირავება. არც ერთი კერძო პირი, რომელიც აქირავებს დღიურად ბინას, არ არის დარეგისტრირებული საგადასახადო სამსახურში როგორც იურიდიული ან კერძო პირი, შესაბამისად ოფიციალური ინფორმაციის მოპოვება ფასების შესახებ შეუძლებელია.

ფასების დადგენა განხორციელდა ინტერნეტში არსებულ განცხადებებზე და კერძო საუბრებზე დაყრდნობით. ცხრილში 18 მოცემული ინტერნეტის საშუალებით მოპოვებული ინფორმაცია დაბა აბასთუმანში ბინების ფასების შესახებ.

ცხრილი 18. ინფორმაცია აბასთუმანსი ბინების გაქირავების ფასების შესახებ

N	საკონტაქტო ინფორმაცია	საიტის მისამართი	საიტზე მითითებული ფასი	კერძო საუბროს დროს მითითებული ფასი	შენიშვნა
1	593525026 ქეთევანი.	<a href="http://place.ge/ge/ads/view/767216">http://place.ge/ge/ads/view/767216</a>	40 ლარი/დღე	-	
2	ნანა 599430780	<a href="http://place.ge/ge/ads/view/752557">http://place.ge/ge/ads/view/752557</a>	თანხა არ არის მითითებული	40 ლარი	
3	598865808	<a href="http://place.ge/ge/ads/view/569506">http://place.ge/ge/ads/view/569506</a>	თანხა არ არის მითითებული		
4	592933215	<a href="http://place.ge/ge/ads/view/569506">http://place.ge/ge/ads/view/569506</a>	თანხა არ არის მითითებული	50 ლარი	
5	595580336	ინფორმაცია არ არის მითითებული	თანხა არ არის მითითებული	60 ლარი	
6	558710336 ნათელა	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=207618">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=207618</a>	40 ლარი		
7	558458420 მედიკო	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=209620">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=209620</a>	50 ლარი		პარალელურად ყიდის.
8	593000596 ირინა	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=212001">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=212001</a>	50 ლარი		
9	555746427 კვა	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=211672">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=211672</a>	50 ლარი		
10	599180786	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=208379">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=208379</a>	თანხა არ არის მითითებული	60 ლარი	
11	598899928 ვახო	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=211953">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=211953</a>	50 ლარი		
12	577657976 კახი	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=209633">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=209633</a>	100\$		

13	577445578 ნანა	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=209781">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=209781</a>	თანხა არ არის მითითებული	60 ლარი	
14	598303766 თეა	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=208364">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=208364</a>	1 ლარი	60 ლარი	
15	599245811 ცისანა	<a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=203044">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=203044</a> <a href="http://www.eqo.ge/show.php?page_id=203039">http://www.eqo.ge/show.php?page_id=203039</a>	თანხა არ არის მითითებული	50 და 60 ლარი	ორი ბინა აქვს.
16	577144122 ლაშა ქალიაშვილი 591909509 დავით ქალიაშვილი	<a href="http://abastumani.ge/2017/03/10/orsartuliani-dacha/">http://abastumani.ge/2017/03/10/orsartuliani-dacha/</a>	ერთი დღე- ღამე 120 ლარი		სასტუმრო
17	577144122 ლაშა	<a href="https://ka-ge.facebook.com/DasvenebaAbastumanshi/greenhotel">https://ka-ge.facebook.com/DasvenebaAbastumanshi/greenhotel</a>	60 ლარი		
18	598865808 თამარ	<a href="http://binebi.info/?cont=9&amp;id=67577&amp;lang=ge">http://binebi.info/?cont=9&amp;id=67577&amp;lang=ge</a>	50 ლარი		
19	599767019 ნათია	<a href="http://binebi.info/?cont=9&amp;id=38820&amp;lang=ge">http://binebi.info/?cont=9&amp;id=38820&amp;lang=ge</a>	40 ლარი		
20	599002289	<a href="http://binebi.info/?cont=9&amp;id=10733&amp;lang=ge">http://binebi.info/?cont=9&amp;id=10733&amp;lang=ge</a>	30 ლარი		
21	0790291222 სერგო	<a href="http://binebi.info/?cont=9&amp;id=9164&amp;lang=ge">http://binebi.info/?cont=9&amp;id=9164&amp;lang=ge</a>	25 ლარი		
22	577445578 ქეთი	<a href="http://binebi.info/?cont=9&amp;id=4496&amp;lang=ge">http://binebi.info/?cont=9&amp;id=4496&amp;lang=ge</a>	30 ლარი		
23	555410147 იზოლდა	<a href="http://binebi.info/?cont=9&amp;id=2306&amp;lang=ge">http://binebi.info/?cont=9&amp;id=2306&amp;lang=ge</a>	55 ლარი		
24	ნომერი არ არის მითითებუ	<a href="https://hotel24.ge/ka/საქართველო/აბასთუმანი/სასტუმრო/აბასთუმანი-">https://hotel24.ge/ka/საქართველო/აბასთუმანი/სასტუმრო/აბასთუმანი-</a>	180 ლარიდან		სასტუმრო

	ლი	რეზიდენსი/960			
25	593946582	<a href="http://places.georgia.travel/index.php?sortName=name&amp;sortType=asc&amp;layers_id=1&amp;wImages=false&amp;record_id=106561&amp;lookups_id=2&amp;lang=geo">http://places.georgia.travel/index.php?sortName=name&amp;sortType=asc&amp;layers_id=1&amp;wImages=false&amp;record_id=106561&amp;lookups_id=2&amp;lang=geo</a>	თანხა არ არის მითითებული	80 ლარი	სასტუმრო "ივერია აბასთუმანი"
26	577237701; 592959993;	<a href="http://places.georgia.travel/index.php?sortName=name&amp;sortType=asc&amp;layers_id=1&amp;wImages=false&amp;record_id=106499&amp;lookups_id=2&amp;lang=geo">http://places.georgia.travel/index.php?sortName=name&amp;sortType=asc&amp;layers_id=1&amp;wImages=false&amp;record_id=106499&amp;lookups_id=2&amp;lang=geo</a>	თანხა არ არის მითითებული	60 ლარი	სასტუმრო "აბასთუმნის დიდი სასტუმრო"
27	599182299	<a href="http://sastumroebi.ge/abas-tumani-residence">http://sastumroebi.ge/abas-tumani-residence</a>	80 \$-დან		სასტუმრო "აბასთუმანი რეზიდენსი"
28	577144122; 568333636	<a href="http://ideals.ge/bestdeal/shvidi-game-abastumanshi">http://ideals.ge/bestdeal/shvidi-game-abastumanshi</a>	25 ლარი		სასტუმრო "ნორი"
29	599202407; 598171894;	<a href="http://abastuman.ge">http://abastuman.ge</a>	60 -ლარიდან		სასტუმრო "ვილა აბასთუმანი"

როგორც ცხრილიდან ჩანს, თუ არ ჩავთვლით მოთხოვნილი ფასის როგორც ზედა, ასევე ქვედა ზღვარის რამდენიმე გამონაკლისს, საშუალო დღიური ფასი მერყეობს 40-60 ლარამდე.

გამომდინარე იმ ფაქტიდან, რომ აბასთუმანის მოსახლეობა ჩამოსული ტურისტების 80% ქირაობს ბინას 2-3 დღით და მხოლოდ 10-15% მიერ ხდება ბინების მაქსიმუმ 1 თვით ქირაობა. ერთი თვით გასაცემი საკომპენსაციო თანხა დროებითი განსახლებისათვის განისაზღვრა 1200 ლარის ოდენობით.

არსებული მდგომარეობის ანალიზმა აჩვენა, რომ აბასთუმანში არის საშუალება ბინების ქირაობის და აღნიშნული ბინის დროებით ქირაობა პრობლემას არ წარმოადგენს.



#### 9.4 კომპენსაცია მოწყვლადობისათვის

85 AP-დან ცხრა მათგანი მოწყვლადია, გამომდინარე დაბა აბასთუმანის სპეციფიკიდან ყველა მათგანი ინვალიდია. თვითოეული მათგანი დამატებით მიიღებს - 1015 ლარ საკომპენსაციო თანხას.

#### 9.5 იურიდიული პირები

კერძო მფლობელობაში არსებული 80 ფართიდან 2 ფართ ფლობს იურიდიული პირი (1 ფართს ფლობს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - შპს, 1 ფართს - სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - სპს).

შპს „აბასთუმნის სამეფო“-ს მიერ დღეის მდგომარეობით არ ხორციელდება მის საკუთრებაში არსებული ფართის გამოყენება, აღნიშნულ შენობაში არ იცხოვრება (სურათი 7). შენობა მიეკუთვნება III კატეგორიას. კომპანიის მფლობელებს არ ეკუთვნით კომპენსაცია.

სპს - „თინათინ ნადირაძე“-ს - კუთვნილ შენობაში ფუნქციონირებს აფთიაქი. შპს-ს ყავს 5 დამფუძნებელი. იგივე პირები ითავსებენ გამყიდველის ფუნქციასაც. შენობა მიეკუთვნება I კატეგორიას და დგეგმილი მისი მხოლოდ ფასადის რეაბილიტაცია.

საზოგადოება არ შეწყვეტს ფუნქციონირებას და მათ არ ეკუთვნით კომპენსაცია.

სურათი 7. შპს „აბასთუმანის სამეფო“



სურათი 8. შპს „თინათინ ნადირაძე“



#### 9.6 ტრანსპორტირების ხარჯები

სატრანსპორტო ხარჯები, რომელიც აუცილებელია თვითოეული PAP-სათვის დროებითი განსახლების ეტაპზე ავეჯის გადასატანად და მერე უკან დასაბრუნებლად განისაზღვრა 300 ლარის ოდენობით.

### 9.7 ბიბლიოთეკიდან წიგნების ტრანსპორტირების და დროებითი განთავსების ხარჯები

საპროექტო ზონაში განთავსებულია ორი ბიბლიოთეკა: (i) საბავშვო ბიბლიოთეკა (17 000 წიგნი), რომელიც განთავსებულია III კატეგორიის შენობაში; და (ii) საჯარო ბიბლიოთეკა, რომელიც განთავსებულია I კატეგორიის შენობაში.

ბიბლიოთეკის თანამშრომლებთან და ადგილობრივ ხელისუფლებასთან კონსულტაციების ეტაპზე განიხილებოდა წიგნების ტრანსპორტირების და მათი დროებით განთავსების ორი ალტერნატივა: (i) რადგან ორივე ბიბლიოთეკის რეაბილიტაცია არ განხორციელდება ერთდროულად, შესაძლებელია ერთი ბიბლიოთეკის წიგნები დროებით გადატანილი იქნეს მეორე ბიბლიოთეკაში დროებითი განთავსების მიზნით; (ii) განხორციელებულიყო დამატები ფართის ქირავნობა წიგნების დროებით განთავსების მიზნით.

გამომდინარე იმ ფაქტიდან, რომ წიგნები უფრო დაცული იქნებოდა არსებული ბიბლიოთეკების ტერიტორიაზე, ამასთან, არსებული ბიბლიოთეკების შენობები უკვე ადაპტირებულია წიგნების განსათავსებლად, გადაწყდა პირველ ალტერნატივას მინიჭებოდა უპირეტესობა.

1000 წიგნის სათანადოდ შეფუთვა, დროებით განთავსება და შემდეგ უკან დაბრუნება შეფასდა 100 ლარად (ბიბლიოთეკის თანამშრომლებთან კონსულტაციების შედეგად), ხოლო წიგნების ტრანსპორტირება ორი მიმართულებით - 300 ლარად.

შესაბამისად, საბავშვო ბიბლიოთეკიდან საჯარო ბიბლიოთეკაში წიგნების გადატანის და უკან დაბრუნების საკომპენსაციო თანხამ შეადგინა 2000 ლარი, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევაში საჯარო ბიბლიოთეკიდან საბავშვო ბიბლიოთეკაში წიგნების გადატანის და უკან დაბრუნების საკომპენსაციო თანხამ შეადგინა 2700 ლარი.

შემდეგ საუკეთესო ალტერნატივად (ალტერნატივების დეტალური განხილვა იხილე თავი 9.4) მიჩნეულ იქნა რეაბილიტაციის პერიოდში საბავშვო ბიბლიოთეკიდან წიგნების გადატანა და დროებით განთავსება საჯარო ბიბლიოთეკაში. აღნიშნული წიგნების დროებით გადატანის და შემდეგ უკან დაბრუნების მიზნით საკომპენსაციო თანხამ შეადგინა 2000 ლარი (1000 წიგნი 100 ლარი + 300 ლარი ტრანსპორტირება).

მდფ-ის მიერ მთავრობიდან მოხდება სარეზერვო თანხის მოთხოვნა, შესაბამისად საბაზისო თანხის ასახვა სარეზერვო თანხებში ხდება სრულად.

## 10. მონიტორინგი და ანგარიშგება

განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების მთავარი მიზანია პროექტის გამო ადგილმონაცვლე პირების სოციალური პირობების და საარსებო საშუალებების გაუმჯობესება, ან პროექტის განხორციელებამდე არსებულ მდგომარეობამდე აღდგენა მაინც. განსახლებისთვის გამოყოფილი რესურსების გამოყენებით ეს მიზანი გონივრულ ვადებში უნდა იქნას მიღწეული. მიზნის მისაღწევად დაიგეგმა განსახლების სამოქმედო გეგმის განახლების, განხორციელების და ადგილმონაცვლე პირებისთვის განკუთვნილი ინსტიტუციური და ფინანსური დახმარების მონიტორინგი, რაც პროექტის განხორციელებისა და მენეჯმენტის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს. მგფ-ის გარემოს დაცვის და განსახლების ერთეული, განსახლების მართვის ჯგუფის მეშვეობით, განხორციელებს მიწის შესყიდვისა და განსახლების საქმიანობის შეფასებისა და მონიტორინგის პარამეტრებს დროულ მონიტორინგს. მონიტორინგისა და შეფასების მიზანია უკუკავშირის უზრუნველყოფა ყველა დაინტერესებულ პირთან, განსახლების სამოქმედო გეგმის დროული და თანმიმდევრული განხორციელება, და პრობლემების გამოვლენა ადრეულ საფეხურზე, რათა დროულად მოხდეს საქმიანობის კორექტირება.

მონიტორინგის ამოცანებია: (i) ადგილმონაცვლე პირების საცხოვრებელი პირობების აღდგენის ან გაუმჯობესების უზრუნველყოფა; (ii) საქმიანობის განხორციელება გრაფიკის მიხედვით; (iii) საკომპენსაციო და სარეაბილიტაციო ზომების საკმარისობის შეფასება; (iv) არსებული ან შესაძლო პრობლემების გამოვლენა; და (v) პრობლემების აღმოსაფხვრელი მეთოდების სწრაფად განსაზღვრა.

პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის მონიტორინგი განხორციელებს მგფ-ის განსახლების მართვის ჯგუფის ხელმძღვანელი რეგულარულად განხორციელებს შიდა მონიტორინგს, რომელშიც თავის წვლილს მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფი შეიტანს. განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელებაში მგფ-ის განსახლების მართვის ჯგუფს დახმარებას გაუწევს განსახლების ადგილობრივი კონსულტანტი, რომელიც პასუხისმგებელი იქნება შიდა მონიტორინგზე.

განსახლების ადგილობრივი კონსულტანტი ადგილმონაცვლეობით გამოწვეული ზემოქმედების ზედამხედველობას და მონიტორინგს განხორციელებს სამშენებლო სამუშაოების ეტაპზე.

### 10.1 შიდა მონიტორინგი

მგფ-ის განსახლების მართვის ჯგუფი, თავად ან ადგილობრივი განსახლების კონსულტანტის მეშვეობით, რეგულარულად განხორციელებს განსახლების სამოქმედო გეგმით გათვალისწინებული საქმიანობის შიდა მონიტორინგს. შიდა მონიტორინგის პარამეტრებად აღებული იქნება განსახლების პროცესთან, უშუალო შედეგებთან და ზემოქმედებასთან დაკავშირებული მაჩვენებლები. ინფორმაცია შეგროვდება რეგიონულ დონეზე მგფ-ს ყოველკვირულად წარედგინება ანგარიში განსახლების სამოქმედო გეგმის საქმიანობის და შედეგების შესახებ. საჭიროების შემთხვევაში მოხდება სამუშაო პროგრამის კორექტირება. შიდა მონიტორინგი მოიცავს შემდეგ საკითხებს:

- საინფორმაციო კამპანია და კონსულტაციები ადგილმონაცვლე პირებთან;
- მიწის შესყიდვას და მიწის კომპენსაციების გაცემა;
- ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი შენობა-ნაგებობებისა და სხვა უძრავი ქონების კომპენსაცია;
- ადგილმონაცვლე პირების განსახლება;
- დაკარგული შემოსავლის კომპენსაცია; სანაცვლო მიწის ნაკვეთების არჩევა და განაწილება (კომპენსაციის ამ მეთოდის შერჩევის შემთხვევაში);
- შემოსავლების აღსადგენი ზომები.

ამ ინფორმაციას შეაგროვებს მდფ-ის გარემოს და სოციალური დაცვის ერთეული, რომელიც პასუხისმგებელია განსახლების საქმიანობის მიმდინარე მონიტორინგზე. ეს ერთეული მონიტორინგს განახორციელებს შემდეგი ინსტრუმენტების გამოყენებით:

- ადგილმონაცვლე პირთა აღწერის ინფორმაციის გადამოწმება;
- კონსულტაციები ადგილმონაცვლე პირებთან და მათი არაფორმალური გამოკითხვა;
- კონკრეტული შემთხვევების სიღრმისეული შესწავლა;
- ადგილმონაცვლე პირების შერჩევითი შესწავლა;
- საკვანძო ინფორმატორების გამოკითხვა;
- საჯარო შეხვედრები მოსახლეობასთან.

## დაბა აბასთუმნის ისტორიული განაშენიანების რეაბილიტაცია

საქართველოს მთავრობამ მიმართა „მსოფლიო ბანკს“ სამცხე-ჯავახეთისა და მცხეთა-მთიანეთის რეგიონებში მესამე რეგიონალური განვითარების პროექტის (RDP III) დაფინანსების მხარდაჭერის თხოვნით. ჩარევის ღონისძიებების შემოთავაზებული პროგრამით აქცენტი გაკეთდება ტურიზმსა და სოფლის მეურნეობაზე, როგორც ეკონომიკური განვითარების ორ ძირითად ასპექტსა და მამოძრავებელ ძალაზე. შემოთავაზებული საწყისი პროექტი ორიენტირდება ტურიზმის სექტორის მხარდაჭერასა და ხელსაყრელი პირობების შექმნაზე საიმისოდ, რომ კერძო სექტორმა მოახდინოს ინვესტირება ზემოაღნიშნულ რეგიონებში. მუნიციპალური განვითარების ფონდი (მგფ) ახორციელებს რეგიონული და მუნიციპალური ინფრასტრუქტურის განვითარების პროექტს და კონკრეტულ ქვეპროექტებს.

დაბა აბასთუმანი მდებარეობს სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ადმინისტრაციის ტერიტორიაზე და მიეკუთვნება ადიგენის მუნიციპალიტეტს.

პროექტით განსაზღვრულია დაბა აბასთუმნის ცენტრალური ნაწილის - რუსთაველის ქუჩის N56-დან N104-მდე მონაკვეთის - შენობა-ნაგებობების, სახლებს შორის არსებული სივრცეების, სკვერების რეაბილიტაცია. აღნიშნულ მონაკვეთზე თავმოყრილია ისტორიული და მხატვრული თავალსაზრისით ღირებული შენობა-ნაგებობები, დაბის თავდაპირველი განაშენიანების გამორჩეული ნიმუშები. პროექტის მიზანს წარმოადგენს აღნიშნული შენობა-ნაგებობების რესტავრაცია-რეაბილიტაცია, მათი პირვანდელი სახით აღდგენა და წარმოჩენა.

რუსთაველის ქუჩის მითითებულ მონაკვეთზე განთავსებულია მე-19 და მე-20 საუკუნეების მიჯნაზე აგებული კერძო სააგარაკე სახლები, ღია დიდი აივნებით, იმ პერიოდის ხის არქიტექტურისათვის დამახასიათებელი აჟურული მორთულობებით, ქანობიანი სახურავებით. მოგვიანებით, გასაბჭოების პერიოდში, როცა სახლების ნაწილს დანიშნულება შეეცვალა და მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებად გადაკეთდა, აივნების დიდი ნაწილი შუშაბანდად - საცხოვრებელ ფართად გადაკეთდა. აღნიშნული ცვლილებები თითქმის ყველა სახლის ფასადზე აისახა. აღსანიშნავია სახლების დღევანდელი ცუდი ტექნიკური მდგომარეობა, დაზიანებულია ხის მზიდი კონსტრუქციები, დიდი ხნის შეუკეთებელი და მიუხედავი ფასადები, სახურავები. ყოველივეს დაემატა ბოლო წლების უსისტემო

კუსტარული გადაკეთებები - სხვადასხვა მხრიდან მოწყობილი მინაშენები, შესასვლელები, კიბეები - რამაც კიდევ უფრო შეცვალა შენობა-ნაგებობების პირვანდელი ფასადები, ზოგადად კიდევ უფრო სავალალო გახადა მათი მდგომარეობა.

პროექტით ძირითადად გათვალისწინებულია რუსთაველის ქუჩის მითითებულ მონაკვეთზე არსებული სახლების ფასადების რეაბილიტაცია. საჭიროებიდან გამომდინარე, განსაზღვრულია ასევე რამოდენიმე შენობის ავარიული ნაწილების გამაგრებითი სამუშაოებიც, რაც გულისხმობს შესაბამის სამუშაოებს ინტერიერშიც. თუმცა, ძირითადი სამუშაოები შენობების ფასადების აღსადგენად განხორციელდება. ბუნებრივი ქვის წყობით ამოყვანილი საფასადე კედლები უნდა გაიწმინდოს, ნაკერები უნდა ამოივსოს ქვ. ცემენტის ხსნარით. მორყეული კედლის ზედა ნაწილები გადაეწყობა და გამაგრდება. ცოკოლი ბაზალტის ფილებით მოპირკეთდება. არის სახლები, რომლის ფასადების ნაწილი იღესება და იღებება. თითქმის ყველა სახლის განსაკუთრებულ ელემენტს წარმოადგენს ხის აივანი. მათი დიდი ნაწილი დაზიანებული და შემოძარცვულია, თუმცა ფრაგმენტულად ჯერ კიდევ ადგილზეა უამრავი ხის დეკორატიული ელემენტი - აჟურული და რიკულებიანი აივნები, ფიგურული სვეტები და კრონშტეინები, ჭვირული სვეტის თავები და სხვა. პროექტირების ეტაპზე აღნიშნული ელემენტები შესწავლილი იქნა. მათი მეშვეობით შესაძლებელი გახდა პროექტის მომზადება სახლებისათვის პირვანდელი იერსახის აღსადგენად. შესაბამისად, ეს ელემენტები და დეტალები განსაკუთრებულ ყურადღებას და ფაქიზ მოპყრობას საჭიროებს. ადგილზე არსებული ხის დეკორატიული ელემენტები დაუზიანებლად, სიფრთხილით უნდა მოიხსნას, ძველი საღებავისაგან გაიწმინდოს, გაიფხიკოს, დამუშავდეს, უკან დაბრუნდეს და ზეთოვანი საღებავით შეიღებოს ორჯერადად, სხვა კონსტრუქციებთან ერთად. აღნიშნული ოპერაციები აუცილებელია განხორციელდეს პროექტის ავტორის ჩართულობით და მასთან შეთანხმებით. ეს შეეხება როგორც აღნიშნული დეტალების დამუშავების პროცესს, ასევე საღებავის ხარისხისა და ფერის შერჩევას. საჭიროების შესაბამისად მათი გამოყენება ასევე შესაძლებელია დაკარგული დეტალების აღსადგენ შაბლონებად. აივნებზე ასევე იცვლება დაზიანებული მზიდი კონსტრუქციების დიდი ნაწილი ანალოგიური პარამეტრების კონსტრუქციებით, რაც ისევე როგორც დეკორატიული ელემენტები, ყოველ სახლთან მიმართებაში პროექტით არის დაკონკრეტებული.

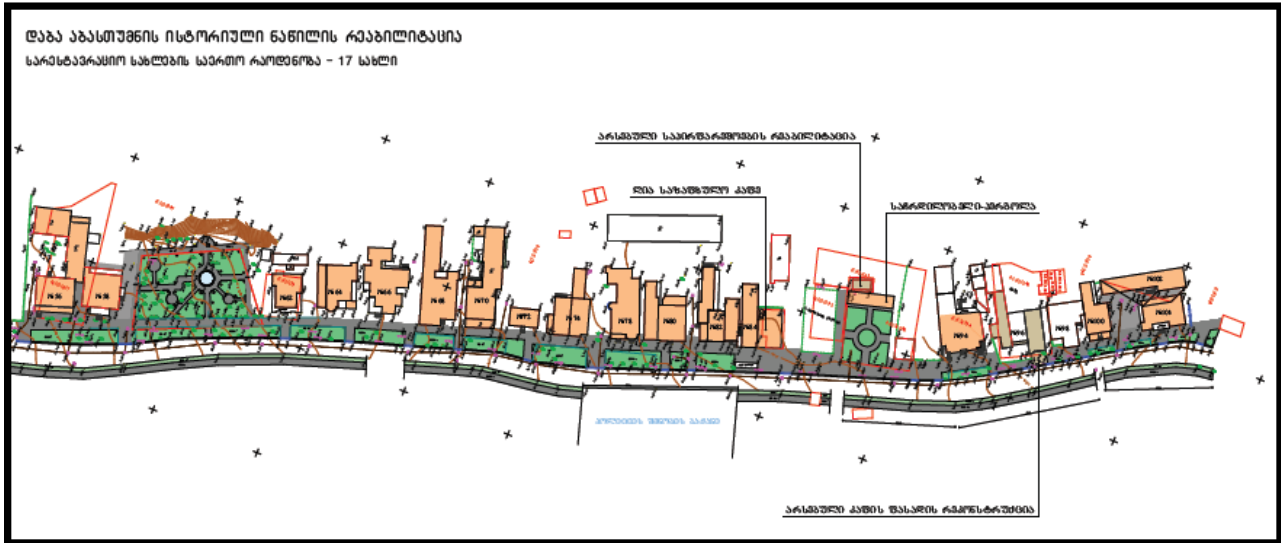
ანალოგიური მდგომარეობაა კარ-ფანჯრებთან მიმართებაში. ჯერ კიდევ ადგილზეა ძველი, შელახული კარები, ფანჯრები. პროექტით მაქსიმალურადაა გათვალისწინებული მათი შენარჩუნება - გაწმენდა, გაფხეკვა, აღდგენა, დამუშავება, შეღებვა და ადგილზე დაბრუნება. ახალი კარ-ფანჯრისათვის უნდა იქნას გამოყენებული მაგარი ხის ჯიშის მშრალი მასალა, რომელიც ისევე როგორც სხვა

საფასადე ხის ელემენტი, უნდა შეიღებოს მაღალი ხარისხის ზეთოვანი საღებავით ორჯერადად. ნაცვლად ორმაგისა, მოეწყობა ერთმაგი ფანჯრები. უკეთესი თბოიზოლაციისათვის ფანჯრებისა და შუშბანდებისათვის გათვალისწინებულია ორმაგი მინა-პაკეტის მოწყობა. ფანჯრებისა და კარების შესაცვლელად სახლების ინტერიერში საჭირო იქნება ღიობების გვერდულების ნაწილობრივი მონგრევა, და შემდეგ მონტაჟისას ნაღესობის აღდგენა და შეღესვა. გამაგრებითი სამუშაოებით გამოწვეული შიდა სამუშაოების გარდა, რაც დაკონკრეტებულია ცალკეულ მითითებულ სახლთან მიმართებით, პროექტი არ ითვალისწინებს ინტერიერის სამუშაოებს, და შემოიფარგლება მხოლოდ კარ-ფანჯრის ღიობების გვერდულების შეღესვა-შეღებვით.

განხორციელდება ყველა სახლის სახურავის რეაბილიტაცია. გათვალისწინებულია სახურავების ფენილისა და შეფიცვრის სრულად, ხოლო ხის მზიდი კონსტრუქციების მხოლოდ დაზიანებული ნაწილების შეცვლა. სახურავის ფენილად გამოყენებულია ქარხნულად დაფერილი გლუვი თუნუქის ფენილი.

აღნიშნული შენობა-ნაგებობები კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებია, და სარეაბილიტაციო-აღდგენითი სამუშაოების წარმოება განსაკუთრებულ სიფრთხილეს და სათანადო გამოცდილებას მოითხოვს. სპეციფიკიდან გამომდინარე, სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელებისას, შენობის ე.წ. „გახსნის“ შემდეგ, შესაძლებელია აღმოჩნდეს დაფარული ინფორმაცია, რომელმაც თავის მხრივ შესაძლებელია გამოიწვიოს არსებული პროექტის გარკვეული კორექტირების საჭიროება, რაც პროექტის ავტორის ჩართულობისა და მისი უშუალო გადაწყვეტილების გარეშე ვერ განხორციელდება. ასევე, ყველა გადაწყვეტილება რომელიც ეხება შენობების მოპირკეთებით და აღდგენით სამუშაოებს - მასალას, ფერს, თითოეული დეტალის აღდგენის საკითხს - აუცილებელია შეთანხმებული იქნას პროექტის ავტორთან. საპროექტო ზონაში მოქცეულია 17 შენობა ნაგებობა.

## სარეაბილიტაციო სახლები



**ცხრილი:** კომპენსაციები სუფლებამოსილების მატრიცა პროექტის ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული პირებისათვის

დანაკარგის ტიპი	ვის ეხება	ზქმპ კატეგორია	კომპენსაციის სახე
<b>შემოსავლების დაკარგვა</b>			
საცხოვრებელი ფართის დროებითი დაკარგვა	ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც ცხოვრობენ III კატეგორიის შენობებში	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიიღებს 3 თვის საკომპენსაციო თანხას დროებითი განსახლებისათვის  ყოველთვიური საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 1200 ლარს, შესაბამისად ყველა AH მიიღებს 3 თვის კომპენსაციას რაც 3600 ლარის



			<p>ტოლია.</p> <p>აღნიშნული საკომპენსაციო თანხის გამოთვლა განხორციელდა ტურისტული სეზონის პიკეზე, რაც აბასთუმანის შემთხვევაში წარმოადგენს ივნისს. სხვა თვეებში დაბა აბასთუმანში ტურისტთა რაოდენობა მცირეა, შესაბამისად საკომპენსაციო თანხა გამოთვლილი აღნიშნული ქვეპროექტის ფარგლებში არის მაქსიმალური.</p> <p>ის პირები, რომლებიც ფლობენ საცხოვრებელ ფართებს, რომლებშიც დღეის მდგომარეობით არ იცხოვრება, პროექტის ფარგლებში კომპენსაციას არ მიიღებენ.</p>
	<p>ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც</p>	<p>ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად</p>	<p>აღნიშნულ პირებზე კომპენსაციის გაცემა მოხდება იმ</p>

	ცხოვრობენ I ან II კატეგორიის შენობებში	მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)	<p>შემთხვევაში, თუ: (ა) მეორე კატეგორიის შენობებში მცხოვრებმა პირებმა გამოთქვეს სურვილი დროებით განსახლებაზე; ან (ბ) პროექტის განხორციელების ეტაპზე I და II კატეგორიის შენობებზე აღმოჩნდა ჩასატარებელი დამატებითი სამუშაოები, რამაც შეცვალა აღნიშნული შენობის კატეგორია და მიაკუთვნა იგი მე-III-ე კატეგორიას.</p> <p>ყოველთვიური საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 1200 ლარს, შესაბამისად, ყოველი მათგანი მიიღებს 3 თვის კომპენსაციას, რაც ჯამში 3600 ლარს შეადგენს.</p> <p>ის პირები, რომლებიც ფლობენ საცხოვრებელ ფართებს, რომლებშიც დღეის მდგომარეობით არ იცხოვრება, პროექტის ფარგლებში კომპენსაციას არ მიიღებენ.</p>
შემოსავლების დროებით დაკარგვა	ყველა ზეგავლენის ქვეს მყოფი პირები	ყველა ზეგავლენის ქვეს მყოფი ბიზნესის	კომპენსაციის გამოთვლა განხორციელდება

	<p>რომლებიც აწარმოებენ ბიზნესს საპროექტო ზონაში.</p>	<p>მფლობელი (ფორმალური თუ არაფორმალური)</p>	<p>წარმოდგენილი საგადასახადო დეკლარაციიდან გამომდინარე. თუ ბიზნესის მფლობელი ვერ წარმოადგენს დეკლარაციას, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმზე დაყრდნობით. დღეისათვის 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმი წარმოადგენს 338.3.3 ლარს. თვითოეული ზემოთ მითითებული მიიღებს 338.3X3 თვეზე = 1015 ლარს.</p> <p>ის AB, რომლებიც ფლობენ კომერციულ ფართებს, რომლებშიც დღეის მდგომარეობით ბიზნესის წარმოება შეუძლებელია, პროექტის ფარგლებში კომპენსაციას არ მიიღებენ.</p>
<p>დაქირავებული თანამშრომლები</p>	<p>საპროექტო ზონაში საჯარო სამსახურის მიერ დაქირავებული თანამშრომლები</p>		<p>ყველა ზეგავლენის ქვეშ მოყოლილი დაქირავებული პირი წარმოადგენს ბიბლიოთეკის თანამშრომელს.</p> <p>პროექტის განხორციელების ეტაპზე ისინი</p>

			მიიღებენ მათ კუთვნილ ხერლფასს. შესაბამისად, დამატებითი კომპენსაცია აღნიშნულ პირებზე გათვალისწინებული არ არის.
<b>დახმარებები</b>			
ადგილმონაცვლეობა	ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც ცხოვრობენ III კატეგორიის შენობებში	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)	ყველა AH მიიღებს ტრანსპორტირების კომპენსაციას, რომელიც 300 ლარს შეადგენს.
	ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირები რომლებიც ცხოვრობენ I ან II კატეგორიის შენობებში	ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირი მიუხედავად მფლობელობის სტატუსის (ფორმალური თუ არაფორმალური)	იმ შემთხვევაში, თუ საჭირო გახდა I და II კატეგორიის შენობებში მცხოვრები პირების განსახლება, ყველა მათგანი მიიღებს ტრანსპორტირების კომპენსაციას, რაც 300 ლარის ტოლია.
	ბიბლიოთეკა, რომელიც მდებარეობს III კატეგორიის შენობაში	საბავშვო ბიბლიოთეკა 17000 წიგნი	კომპენსაცია გაიცემა წიგნების რაოდენობიდან გამომდინარე. ყოველ 1000 წიგნის შეგროვება-შეფუთვზე და პროექტის განხორციელების შემდეგ უკან დაბრუნებაზე გაიცემა 100 ლარი. აღნიშნულ ბიბლიოთეკაში

			<p>არსებული 1700 წიგნისათვის მთლიანი თანხა შეადგენს 1700 ლარს, რასაც ემატება წიგნების დროებითი განთავსების მიზნით ტრანსპორტირება, რაც 300 ლარის ტოლია.</p> <p>ჯამურად წიგნების ტრანსპორტირების თანხამ შეადგინა 2000 ლარი.</p>
	<p>ბიბლიოთეკა, რომელიც მდებარეობს I კატეგორიის შენობაში</p>	<p>საჯარო ბიბლიოთეკა 24000 წიგნი</p>	<p>აღნიშნული ბიბლიოთეკიდან წიგნების ტრანსპორტირება განხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევა, თუ პროექტის განხორციელების ეტაპზე დაფიქსირდა დამატებითი სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობა და შენობა მიეკუთვნა მე-III ან II კატეგორიას.</p>
<p>მოწყვლადობის კომპენსაცია</p>		<p>სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ, მარტოხელა დედები, ლტოლვილები, პირველი და მეორე ჯგუფის ინვალიდები.</p>	<p>ზექმპ-ებს მიეცემათ 3 თვის კომპენსაცია.</p> <p>გამოთვლა განხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმზე</p>

			დაყრდნობით. დღეისათვის 5 სულიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმი წარმოადგენს 338.3 ლარს.
<b>გაუთვალისწინებელი დანაკარგები</b>			
დროებითი ზეგავლენა მშენებლობის ეტაპზე		ზქმპ	კომპენსაცია გამოითვლება და გადახდილი იქნება განსახლების ინსტრუქციების მოთხოვნების გათვალისწინებით
გაუთვალისწინებელი ზეგავლენა			კომპენსაცია განისაზღვრება და გადახდილი იქნება მფ-ის და მშენებელი კონტრაქტორის მიერ.

პროექტის ფარგლებში საკონსულტაციო კომპანია შპს „ეკო-სპექტრი“ განახარციელებს საპროექტო ზონის სოციო-ეკონომიკურ კვლევას და ჩატარებული კვლევის საფუძველზე მოამზადებს განსახლების სამოქმედო გეგმას.

**ყურადღება !!!**

აღნიშნული კვლევა განხორციელდება 2017 წლის 22-29 მაისს, შესაბამისად 29 მაისი გამოცხადდება კრიტიკულ თარიღად. აღნიშნული თარიღის შემდეგ ჩატარებულ კვლევებში ცვლილებები არარ განხორციელდება.

საკონტაქტო ინფორმაცია:

შპს „ეკო-სპექტრი“  
თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 7  
ტელ: 2 90 44 22  
ფაქსი: 2 90 46 39

ელ-ფოსტა: [info@eco-spectri.ge](mailto:info@eco-spectri.ge)

საკონტაქტო პირები:  
ირაკლი კავილაძე – 5 99 979748;

სოციალური კვლევის ჯგუფი:  
ზურაბ რევაზიშვილი: 555 26 81 08;  
დათო კავილაძე: 599 99 01 61

### დანართი 3: კითხვარი

#### რეგიონალური განვითარების პროგრამა III დაბა აბასთუმნის ისტორიული განაშენიანების რეაბილიტაცია

1. ორგანიზაციის დასახელება:
2. დამფუძნებელთა რაოდენობა:
3. საიდენტიფიკაციო ნომერი:
4. საქმიანობის ფორმა:
5. დასაქმებულთა რაოდენობა:
6. იურიდიული სტატუსი:
7. დამატებითი ინფორმაცია:



8.

რესპონდენტის სახელი და გვარი:

ანკეტის შევსების თარიღი:

ოჯახის უფროსის სახელი და გვარი:

ანკეტის #:

პირადი ნომერი:

პროექტის ფარგლებში მომზადებული საინფორმაციო ბუკლეტი გადმომეცა:

ხელმოწერა:

საჯარო ინფორმაცია:

1. ოჯახის შემადგენლობა

ახელი, გვარი	სქესი	ასაკი	ეროვნულობა	რელიგიური კუთვნილება	განათლება				
					დაწყებითი (1/12 კლასი)	სასუალო	საშუალო პროფესიული (პროფტექნიკური)	უმაღლესი	განათლების გარეშე (წერაკიტხვის უცოდინარი)

2. საცხოვრებელი ადგილი

საცხოვრებელი ადგილი (მისამართი)	
ქალაქი	სოფელი

--	--

**3. სოციალურისტატუსი**

საარსებო ზღვრის ქვემოთ	ოჯახის მარჩენალი მარტოხელა დედა	ლტოლვილები	ინვალიდი

**4. ოჯახის წლიური შემოსავალი (ლარი)**

სახელი გვარი	სოფლის მეურნეობა	მუდმივი ხელფასი სახელმწიფო სამსახურში	მუდმივი ხელფასი კერძო კომპანიაში	საკუთარი ბიზნესი	პერიოდული ანაზრაურება (გამომუშავება)	პენსია ოჯახის რამდენი წევრი რეზულტობს და რა რაოდენობით

--	--	--	--	--	--	--

6. სესხი

ბანკის სესხი	კერძო პირისაგან

7. უძრავი ქონება<sup>4</sup>

ქონების სახეობა (ნებისმიერი სენობა, მიწა და მსგავსი)	კატეგორია	მახასიათებლები
მიწა	სასოფლო სამეურნეო/სამოსახლო კომერციული	ფართი
მიწის ნაკვეთი 1		
მიწის ნაკვეთი 2		
მიწის ნაკვეთი 3		
მიწის ნაკვეთი 4		
მიწის ნაკვეთი		

შენობა ნაგებობა	დანისწულება (საცხოვრებელი/დამხმარე/კომერციული)	სართული/მასალა
შენობა 1		
შენობა 2		
შენობა 3		
შენობა 4		

<sup>4</sup>ამ გრაფაში იგსება ოჯახის კუთვნილი მთლიანი ქონების შესახებ და არა მხოლოდ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ქონების შესახებ

შენიშვნა 5		
------------	--	--

8. მოძრავი ქონება (რაოდენობა)

რადიო	ტელევიზორი	მაცივარი	სარეზინის მანქანა	ავტომობილი	მოტოციკლი	ველოსიპედი	გაზქურა	გამოტობილი სისტემა	კონდენციონერი

9. საქონელი (რამდენი სული)

ძროხა/ხარკამეჩი	ღორები	ცხვარი	ცხენი ან ვირი	შინაური ფრინველი

10. ოჯახის ძირითადი და მიმდინარე ხარჯები (ლარი წელიწადში)

საკვებზე	არა საკვებზე	ჯამური

11. ინფრასტრუქტურა (კი/არა)

ცენტრალური წყალმომარაგება	ჭა	წყარო	წყალარინება	სეპტიკი	ელექტროენერჯია	ბუნებრივი გაზი	გაზის ბალონები	თხევადი საწვავი	შეშა

12. სამედიცინო, კომუნალური მომსახურება და განთლების ხელმისაწვდომობა (კი/არა)

ადგილობრივი პოლიკლინიკა	ადგილობრივი საავადმყოფო	რაციონული ან ქალაქის საავადმყოფო	საბავშვო ბაღი	საშუალო სკოლა	უმღალესი სასწავლებელი	ადგილობრივი გაზი	ცენტრალური მაგისტრალი

--	--	--	--	--	--	--	--

13. შენიშვნა ან წინადადება პროექტის განხორციელების პროცესში.

1	
2	

14. პროექტის მომზადების და განხორციელების ეტაპზე იქმნება სამუშაო ჯგუფი, რომელიც განიხილავს პროექტის ფარგლებში შემოსულ საჩივრებს და წინადადებებს. ჯგუფის 6 კაციან შემადგენლობაში ორი წარმომადგენელი შეყვანილი იქნება პროექტის ზეგავლენის ქვეშ მყოფი პირებიდან. გთხოვთ დაასახელოთ თქვენი კანდიდატები აღნიშნულ ჯგუფში შესაყვანად:

1. ადგილმონაცვლე პირების წარმომადგენელი: \_\_\_\_\_;

2. ადგილმონაცვლე ქალთა წარმომადგენელი: \_\_\_\_\_;

რესპოდენტის ხელმოწერა:

ინტერვიუერის ხელმოწერა:

## **დანართი 4: განსახლების სამოქმედო გეგმასთან დაკავშირებული საქართველოს კანონებისა და ნორმების მოკლე მიმოხილვა**

### **საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო**

ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ვალდებულია განახორციელოს ტექნიკური დოკუმენტაციის შესწავლა (დამოუკიდებელი ექსპერტების დასკვნის ჩათვლით) და გასცეს მშენებლობის ნებართვები მსგავსი პროექტებისთვის. მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა შედგება ტექნიკური პროექტის დამტკიცებისგან, და ითვალისწინებს სხვა სამინისტროებისა და პასუხისმგებელი დაწესებულებების თანხმობას მარშრუტთან და ტრასასთან მიმართებაში. შესაბამისად, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა წარმოადგენს მთავრობის ინტეგრირებულ გადაწყვეტილებას გზის მშენებლობისათვის ტრასის გამოყენების ნებართვის მინიჭებასთან დაკავშირებით, რაც წარმოადგენს მიწის შესყიდვის პროცესის დასრულების წინა პირობას.

### **საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტრო**

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტრო პასუხისმგებელია გარემოს დაცვაზე, სახელმწიფო ეკოლოგიური ექსპერტიზის ჩატარებაზე, გარემოზე ზემოქმედების ნებართვის გაცემაზე. მიწის რესურსების დაცვისა და მინერალური რესურსების სამსახური ექვემდებარება საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს. მიწის რესურსების დაცვისა და მინერალური რესურსების სამსახურის კომპეტენციას წარმოადგენს:

- მიწის რესურსებისა და წიაღისეულის მდგრადი განკარგვისა და მიზნობრივი გამოყენების სამთავრობო პოლიტიკის შემუშავებასა და განხორციელებაში მონაწილეობა. მიწის დეგრადაციისა და გაუდაბნოების თავიდან ასაცილებელი ზომების დაგეგმვისა და განხორციელების კოორდინაცია;
- ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოჭრის, შენახვისა და გამოყენების პროექტების/გეგმების განხილვა და პირობების შეთანხმება;
- სახიფათო ნივთიერებებითა და ნარჩენებით დაბინძურებული მიწების მონაცემთა ბაზის შექმნა;
- გამოფიტული, გამორეცხილი და რეკულტივირებული მიწის რეაბილიტაციის პროექტების/გეგმების განხილვა და პირობების შეთანხმება;
- ნიადაგის დეგრადაციისა და დაბინძურების შეფასების სისტემის შექმნა.

### **იუსტიციის სამინისტრო**

იუსტიციის სამინისტრო მნიშვნელოვან როლს შეასრულებს მიწის და რეალური ქონების მფლობელობის რეგისტრაციასა და დეკლარირებაში. მიწის და რეალური ქონების

მფლობელობის რეგისტრაციასა და დეკლარირებას ახორციელებს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

### **საკანონმდებლო საფუძველი**

საქართველოს კონსტიტუცია (1995 წლის 24 აგვისტო) კონსტიტუცია განსაზღვრავს კერძო საკუთრების არსს და ხელშეუხებლობის პრეზუმფციას, გარდა ამისა იგი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწისა და უძრავი ქონების კომპენსაციასთა და ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებული საკითხების რეგულირებასაც ახდენს.

საქართველოს კონსტიტუცია უზრუნველყოფს ინფორმაციის საჯაროობას. საქართველოს კონსტიტუციის მუხლის 21 თანახმად “საკუთრებისა და მემკვიდრეობითობის უფლება დეკლარირებული და დაცულია”. არავის არა აქვს უფლება გააუქმოს საკუთრებისა და მემკვიდრეობითობის საყოველთაო უფლება. საზოგადოებრივი საჭიროების ან განსაკუთრებული გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში, საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 21.3 ითვალისწინებს კერძო საკუთრების ექსპროპრიაციას მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების ან ორგანული კანონით განსაზღვრული წესების საფუძველზე და სათანადო ანაზღაურების საფასურად. ეს კანონი არეგულირებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი მიწების პრივატიზაციას.(თუმცა ამჟამად პარლამენტში შეტანილია კანონპროექტი, და მიღების შემთხვევაში შესაძლოა მას ზეგავლენა ჰქონდეს არსებული დოკუმენტის განხილვაზე). ორგანული კანონი იერარქიულად კონსტიტუციის და სხვა კანონების თანაბარია, რაც ხაზს უსვამს მის განსაკუთრებულ მნიშვნელობას.

საქართველოს კონსტიტუციის სხვა მუხლები ასევე ქმნის მიწის შესყიდვისა და განსახლების საკითხებთან დაკავშირებულ სამართლებრივ საფუძველს. ეს ითვალისწინებს სახელმწიფო აქტებს გადაუდებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებით, ე.ი. ექსპროპრიაციის უფლების განხორციელებას (‘საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის კერძო საკუთრების არანებაყოფლობითი გასხვისების უფლება’), აგრეთვე ინფორმაციის გამჟღავნებას და საზოგადოებასთან კონსულტაციებს, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვასა და მიწის შესყიდვასა და მოსახლეობის განსახლებასთან დაკავშირებული საჩივრების დაკმაყოფილებას. საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 42 მოქალაქეს უფლებამოსილს ხდის განაცხადოს პრეტენზია, იგი იცავს მის უფლებას სასამართლოში შეიტანოს სარჩელი თავის უფლებებისა და თავისუფლების დასაცავად.

### **საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (1997 წლის 26 ივნისი)**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არეგულირებს კერძო სამოქალაქო ურთიერთობებს და აწესრიგებს საკუთრების უფლებებს, მოვალეობებს, საოჯახო სამართალს და მემკვიდრეობითობის კანონს. სამოქალაქო კოდექსის ის ნორმები, რომლებიც აღწერს ქონების საკუთრების უფლებას და ითვალისწინებს მშენებლობის, სერვიტუტის და სხვა უფლებებს, უშუალოდ გამოიყენება მოცემული პროექტისათვის.

საკუთრების უფლებები. საკუთრების უფლება მის ბენეფიციარს ქონების თავისუფლად ფლობისა და გამოყენების უფლებას აძლევს. იგი შესაძლოა შეზღუდული იყოს



კანონმდებლობით ან კონტრაქტით. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლება მიწის მეპატრონეს ასევე ამ ნაკვეთზე მშენებლობის უფლებასაც ანიჭებს, თუკი ეს შეზღუდული არ არის რომელიმე ხელშეკრულებით ან კანონით.

მშენებლობის უფლება. მესაკუთრეს უფლება აქვს დროებითი გამოყენებისათვის გადასცეს მიწის ნაკვეთი სხვა პირს (მაქსიმუმ 59 წლით) გარკვეულ საფასურად ან საფასურის გარეშე. მიმღები მოიპოვებს უფლებას ააშენოს შენობა/კონსტრუქცია მიწის ნაკვეთზე ან მის ქვეშ, ასევე მიანიჭოს და გადასცეს ეს უფლება მემკვიდრეობის ან ქირავნობის, იჯარის ან თხოვების სახით. მშენებლობის უფლება შეიძლება მოიცავდეს მიწის ისეთ ნაწილს, რომელიც არ არის საჭირო ფაქტიური მშენებლობისათვის, არამედ სამშენებლო ნებართვით აშენებული ნაგებობის უკეთ გამოყენების საშუალებას იძლევა. მშენებლობის უფლების შეწყვეტა საჭიროებს მიწის მესაკუთრის თანხმობას. ამ კოდექსის მუხლის 180 თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია მისადგომი საზოგადოებრივი სარგებლობის გზებთან, რაც საჭიროა მისი ადეკვატურად გამოყენებისათვის, სხვა მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობლისაგან მისი მიწის გამოყენება საჭირო

მისასვლელისათვის. ზემოხსენებული მუხლი შესაძლოა გამოყენებული იქნას გზის მშენებლობისთვის, თუმცა საჭირო მშენებლობისათვის მიჩენილი მიწის ზოლის განსაზღვრა საკმაოდ რთული პროცედურაა და გზის მშენებლობის შემთხვევაში წარმოშობს ამგვარი უფლებების ელემენტების არსებობის დასამტკიცებელ ვალდებულებებს. საჭირო მშენებლობისათვის მიჩენილი მიწის ზოლის შემთხვევაში, გზის პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილი იქნება განახორციელოს გზის მშენებლობა მესაკუთრის სურვილის მიუხედავად.

სერვიტუტის უფლება. ეს უფლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე ან უძრავ ქონებაზე დაწესებულ შეზღუდვას, სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების მესაკუთრის (ბენეფიციარის) სასარგებლოდ. ბენეფიციარს ეძლევა უფლება გამოიყენოს შეზღუდვის ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთი გარკვეული პირობების გათვალისწინებით და/ან შეზღუდულია კონკრეტული საქმიანობის წარმოება ან მიწის მესაკუთრეს ეკრძალება განახორციელოს გარკვეული უფლებები ამ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში. საჭირო გასხვისების ზოლი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კომუნალურ სამსახურებს და სახელმწიფო ორგანიზაციებს შესაძლებლობას აძლევს მიიღონ გასხვისების ზოლის უფლება, აუცილებელი გასხვისების ზოლის დებულების ფარგლებში. თუმცა, ამ პროექტთან დაკავშირებით ნებისმიერი უფლების (მათ შორის საკუთრების, მშენებლობის, საჭირო მშენებლობისათვის მიჩენილი მიწის ზოლის ან სერვიტუტის) გადაცემის პირობები და ვადები განისაზღვრება ცალკეული მიწის ნაკვეთისათვის, იდენტიფიცირებული წესის შესაბამისად და ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც გაფორმდება მიწის მესაკუთრესა და იმ მხარეს შორის, რომელსაც ამის სათანადო უფლება ექნება მინიჭებული. ეს ხელშეკრულება რეგისტრირებული იქნება საჯარო რეესტრში.

**მიწის და ქონების მფლობელობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა**

საქართველოში მიწის შეძენა საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის რეგულირდება ქვემოთ მოცემული შემდეგი კანონებით:

### **საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწების საკუთრების უფლების შესახებ (1996 წლის 22 მარტის ცვლილება)**

ამჟამინდელი კანონი არსებითად განსხვავდება 1996 წელს მიღებული საწყისი ვერსიისაგან. ამ კანონში სხვადასხვა დროს შეტანილმა ცვლილებებმა (მათ შორისაა ცვლილებები 2000 წლის 14 ივლისს მიღებული კანონის # 389 საფუძველზე) მნიშვნელოვნად შეცვალა მისი საწყისი ფორმატი და მაქსიმალურად გაამარტივა ამ კანონით რეგულირებადი პროცედურები.

მუხლი 3.1. განსაზღვრავს, რომ "მიწის ნაკვეთი შინამეურნეობის სტრუქტურით ან მის გარეშე, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გამოიყენება მეცხოველეობისა და მცენარეული კულტურების მოსაყვანი პროცედურებისათვის ითვლება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად" არსებული შინამეურნეობითა და დამატებითი სტრუქტურებით ან მათ გარეშე. აგრეთვე, შინამეურნეობის წევრის წილი საერთო სარგებლობის მინდვრებში, სამოვრებში და სატყეო მეურნეობაში და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაწილი, რომელიც შესაძლოა "ცალკე საკუთრების უფლების" საგანს წარმოადგენდეს (მუხლი 3.2).

იგივე კანონი განსაზღვრავს, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლება ეძლევა სახელმწიფოს, საქართველოს მოქალაქეს, შინამეურნეობას (კომლი) და იურიდიულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად და აწარმოებს საქმიანობას სოფლის მეურნეობის სფეროში. გარდა ამისა, სახელმწიფო აღიარებს სახელმწიფო, კერძო და თემის საკუთრების უფლებას სამოვრებზე მაღალმთიან რეგიონებში (მუხლი 43).

მუხლების 6 და 8 შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვა ნებადართულია მიღებული წესებისა და ზოგადი შეზღუდვების ფარგლებში. მიღებული წესი ითვალისწინებს მიწის გასხვისებას რაიმე ნებართვების ან სხვა შეზღუდვების გარეშე, ხოლო ზოგადი შეზღუდვები ითვალისწინებს მიწის გასხვისებას მხოლოდ საზიარო ქონების თანამფლობელის თანხმობის საფუძველზე. სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვის შემთხვევაში არენდატორს გააჩნია პრიორიტეტული უფლება შეისყიდოს მიწა. (ამუხლი 10). გასხვისება შეზღუდულია თუკი ამ ოპერაციის შემდეგ მიწის ფართობი 5 ჰექტარზე ნაკლები რჩება.

კანონით გათვალისწინებულია საგადასახადო სანქციები იმ შემთხვევაში თუ მიწა არ არის დამუშავებული 2 წლის განმავლობაში, არ არის გადახდილი მიწის გადასახადი და იჯარის

პირობით არ არის გადაცემული სხვა პირისათვის. ამ შემთხვევაში კანონი პირდაპირ არ აკონკრეტებს ჯარიმის ტიპს და მხოლოდ მიუთითებს, რომ აღწერილ შემთხვევებში განხორციელდება სანქციები საგადასახადო კანონმდებლობის ფარგლებში (მუხლი 20).

საქართველოს კანონი საკომპენსაციო მიწის დამუშავების ხარჯებისა და მუდმივი ზარალის შესახებ სამიწათმოქმედო მიწის არასამიწათმოქმედო დანიშნულებით გამოყოფის შემთხვევაში, 1997 წლის 2 ოქტომბერი, 2007 წლის 11 ივლისის ცვლილება

მოცემული კანონის მიზანს წარმოადგენს რეგულაციის ჩამოყალიბება სამიწათმოქმედო მიწის არასამიწათმოქმედო დანიშნულებით გამოყოფის, გამოყენების ან განკარგვისათვის და აღნიშნულთან დაკავშირებული საკომპენსაციო ღირებულებისათვის, საქართველოს მუნიციპალიტეტების რეკრეაციული ტერიტორიების და ასევე გადახდის პირობების შესაბამისად. გარდა ამისა, კანონი ითვალისწინებს კომპენსაციებს მიწის კერძო მფლობელების ან მიწის მოიჯარეების მიმართ მათი მფლობელობის უფლების შეზღუდვის, ან მიწის პროდუქტიულობის და ხარისხის გაუარესებისთვის. კანონის მესამე პარაგრაფის თანახმად, საქართველოს მოქალაქეების (ოჯახები, კომლექსები) საკუთრებაში არსებული მიწები, რეკრეაციული ზონების გარდა, არ ექვემდებარება მიწის კატეგორიის შეცვლას სასოფლო-სამეურნეო მიწიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწად, იმ შემთხვევაში როდესაც მიწის ნაკვეთზე მფლობელის საცხოვრებელი სახლი ან რაიმე დამხმარე ნაგებობები უნდა აშენდეს. აღნიშნული იცავს კერძო მიწის მფლობელს მიწის კატეგორიის ცვლილებასთან დაკავშირებული დამატებითი საკომპენსაციო გადასახადებისაგან. ამავე დროს, ამ პარაგრაფის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე შესაძლებელია კონკრეტული სახლების და ნაგებობების განთავსება, რამაც შესაძლოა დამატებითი ზეგავლენა იქონიოს განსახლების ხარჯების კალკულაციებზე. საკუთრების ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა და პროცედურები საქართველოში ქვემოთმოყვანილი საკანონმდებლო აქტები არეგულირებს მიწისა და უძრავი ქონების საკუთრების იურიდიულ უფლებას და მიწის ექსპროპრიაციას საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის: საქართველოს კანონი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ექსპროპრიაციის წესების შესახებ და საქართველოს სამოქალაქო საპროცედურო კოდექსი. ზოგადად, ზემოთმოყვანილი კანონები და ნორმები საშუალებას იძლევა საკუთრების უფლების სამართლებრივი ფორმისათვის გამოყენებულ იქნას შემდეგი სამი მექანიზმი:

- მშენებლობისათვის მიჩენილი მიწის ზოლის მოპოვება ექსპროპრიაციის გარეშე, სათანადო კომპენსაციის გადახდის მეშვეობით (მოლაპარაკებების ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე) საქმიანობის დაწყებამდე;
- ექსპროპრიაცია, რომელიც მიწაზე და/ან სხვა უძრავ ქონებაზე პერმანენტული უფლების მოპოვების საშუალებას იძლევა 'საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის კერძო საკუთრების არანებაცხოვრებითი გასხვისების შესახებ კანონის' ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სათანადო კომპენსაციის გადახდის მეშვეობით;
- გადაუდებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ექსპროპრიაცია, რომელიც მიწაზე და/ან საჭირო გზაზე პერმანენტული უფლების მოპოვების საშუალებას იძლევა

სახელმწიფო უსაფრთხოების მიზნით ან უბედური შემთხვევის ასაცილებლად ექსპროპრიაცია უნდა განხორციელდეს ექსპროპრიაციის შესახებ პრეზიდენტის

ბრძანებულების საფუძველზე, ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ხალხისათვის სათანადო კომპენსაციის გადახდის მეშვეობით.

სამართლებრივი მოთხოვნები და პროცედურები უფრო დეტალურად ქვემოთ არის მოცემული:

### **საქართველოს კანონი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ექსპროპრიაციის წესების შესახებ, 1999 წლის 23 ივლისი**

ამ კანონის მიზანია, განსაზღვროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესი. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის (შემდგომში – მინისტრი) ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო ორგანოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ანდა საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ, რომელსაც ამ კანონის შესაბამისად ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება.

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება შემდეგი სამუშაოების წარმოების მიზნით:

- გზისა და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობისათვის;
- რკინიგზის ხაზების გაყვანისათვის;
- ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების გაყვანისათვის;
- ელექტროენერჯის გადამცემი და გამანაწილებელი ხაზების მშენებ-ლობისათვის;
- წყალმომარაგების, კანალიზაციისა და ატმოსფერული ნალექების კოლექ-ტორული ხაზების გაყვანისათვის;
- სატელეფონო ხაზების გაყვანისათვის;
- სატელევიზიო კაბელების გაყვანისათვის;
- საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობისა და ობიექტის მშენებლობისათვის;
- ეროვნული თავდაცვისათვის საჭირო სამუშაოებისათვის.
- სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებისათვის.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის შესაბამისად აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია საკუთრების ჩამორთმევა ექსპროპრიაციის გზით. ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭება ხორციელდება მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით. 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 ანდა 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.

ყველა მესაკუთრეს, რომელთა ქონება ექვემდებარება ექსპროპრიაციას, 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 ფარგლების, აგრეთვე ტერიტორიისა და, სავარაუდოდ, საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერას.

პირველ პუნქტში აღნიშნულ ყველა მესაკუთრეს უნდა ეცნობოს აგრეთვე სასამართლოში განცხადების შეტანისა და სასამართლოს მიერ განცხადების განხილვის თარიღი.

ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების საკითხს განიხილავს რაიონული (საქალაქო) სასამართლო. ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებული პირი რაიონულ (საქალაქო)

სასამართლოს მიმართავს განცხადებით ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე. განცხადებაში უნდა აღინიშნოს:

- რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს დასახელება;
- განმცხადებლის სახელწოდება და იურიდიული მისამართი;
- წარმომადგენლის სახელწოდება, სახელი, გვარი და მისამართი, თუ განცხადება შეაქვს წარმომადგენელს;
- განმცხადებლის მოთხოვნა;
- გარემოებები, რომლებზედაც განმცხადებელი აგებს თავის მოთხოვნას; ვ) მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებს ამ გარემოებებს; ზ) განცხადებისათვის დართული საბუთების ნუსხა. განცხადებას აგრეთვე უნდა დაერთოს:
- იმ პროექტის დეტალური აღწერა, რომლის განსახორციელებლად მოითხოვება ექსპროპრიაციის უფლება;
- მინისტრის შესაბამისი ბრძანება
- საექსპროპრიაციო ქონების დეტალური აღწერა;
- ამ კანონის მე-4 მუხლით გათვალისწინებული ინფორმაციის გამოქვეყნების დამადასტურებელი საბუთი.

რაიონული (საქალაქო) სასამართლო განცხადებას განიხილავს ამ კანონის შესაბამისად და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულ ვადებში და დადგენილი წესით. რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილება აღსრულდება დაუყოვნებლივ აღსასრულებელი გადაწყვეტილების აღსრულების წესით.

ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების

კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით.

ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა არ უნდა იყოს ექსპროპრიატორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით სხვა ქონების გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მისი თანხმობით. ექსპროპრიატორი მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღინიშნება კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი.

საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადებისას აკრძალულია ექსპროპრიატორის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ.

ქონების შეძენის შესახებ წინადადება უნდა ითვალისწინებდეს აგრეთვე იმ ქონების კომპენსაციასაც, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან არაეკონომიურობის გამო - ნაკლებად ღირებული, მაგრამ დაკავშირებულია შესაძენ ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია.

ექსპროპრიატორს ან ექსპროპრიატორის მიერ მოწვეულ დამოუკიდებელ ექსპერტს უფლება აქვს ქონების შეფასების მიზნით, ქონების მესაკუთრის თანხმობით, დაათვალიეროს ქონება, ჩაატაროს კვლევა, აიღოს ნიმუშები და განახორციელოს სხვა მოქმედებები.

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

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

გ) საექსპროპრიაციო ქონების მდებარეობისა და მოცულობის დეტალურ აღწერას; საკომპენსაციო თანხის ოდენობას ან კომპენსაციის სახით გადასაცემი სხვა ქონების დეტალურ აღწერასა და მის საბაზრო ღირებულებას ამ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად.

თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქონების გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ექსპროპრიატორის სარჩელს თან უნდა დაერთოს:

ა) საექსპროპრიაციო ქონების დეტალური აღწერა;

ბ) ქონების ექსპროპრიაციისათვის საზოგადოებრივი აუცილებლობის არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტები;

გ) საზოგადოებრივი აუცილებლობისათვის განსახორციელებელი პროექტის შესახებ დოკუმენტები;

დ) რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე.

მხარის მოტივირებული შუამდგომლობის საფუძველზე სასამართლო უფლებამოსილია თვითონ განსაზღვროს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის სახე.

სასამართლო უფლებამოსილია ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს დასკვნას საექსპროპრიაციო ქონების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო.

ექსპროპრიატორი ვალდებულია გადაიხადოს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის, სამართალწარმოების ხარჯები, აგრეთვე საექსპროპრიაციო ქონების შეფასებასთან და მის გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეფასებისას გაითვალისწინება ასევე მასზე არსებული ნათესების ღირებულება, რომელიც გამოიანგარიშება იმ შემოსავლის გათვალისწინებით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე მისგან მიიღებდა მიმდინარე სამეურნეო წლის განმავლობაში. თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე თესვა განხორციელდა ქონების შეფასების შემდეგ, მათი ღირებულება არ გაითვალისწინება კომპენსაციის განსაზღვრისას.

### **საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი**

საქართველოს სასამართლოები საქმეს იხილავენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრული წესების თანახმად. საპროცესო კანონის მოთხოვნები გამოიყენება სასამართლო პროცესის დროს, ცალკე საპროცესო ღონისძიებების განხორციელების განმავლობაში, ან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებისას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცედურო კოდექსი ასევე არეგულირებს იმ საქმეებს, როდესაც შეუძლებელია მოსარჩელის განსაზღვრა. ეს შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს პროექტისათვის იმ შემთხვევებში, როდესაც მიწის მესაკუთრე არ ჩანს და შესაბამისად, მისი მიწის ნაკვეთის

საკუთრება სამართლებრივი გზით ვერ მოიპოვება, ე.ი. შეუძლებელია შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება მიწის მესაკუთრესთან ან მას არ შეუძლია ხელი მოაწეროს რაიმე სხვა ტიპის დოკუმენტს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცედურო კოდექსის მუხლის 18 თანახმად, თუკი საჩივარი ეხება უძრავ ქონებას, მოსარჩლეს უფლება აქვს სასამართლოში შეიტანოს საჩივარი მფლობელის წინააღმდეგ მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცედურო კოდექსის მუხლის 78 თანახმად, თუკი მოპასუხის ადგილსამყოფელი უცნობია, არსებობს სარჩელის შესახებ ინფორმაციის მისთვის მიწოდების ორი ალტერნატიული გზა: 1) სარჩელის შესახებ შეტყობინება ეგზავნება ადგილობრივ თვითმმართველობას ან მმართველობის ორგანოებს და 2) საჯარო შეტყობინება გამოქვეყნების მეშვეობით. საჯარო შეტყობინება წერილობით ფორმატშია და შეიცავს უმთავრეს მონაცემებს მოპასუხისათვის წარსადგენი დოკუმენტაციის შესახებ. საჯარო შეტყობინება განთავსდება სასამართლოში განცხადებების სტენდზე. თუმცა, მოსარჩლე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს საჯარო შეტყობინების გავრცელება.

ორივე შემთხვევაში, სამოქალაქო საპროცედურო კოდექსი მიღების დღიდან ერთთვიან ვადას განსაზღვრავს სარჩელის შეტანის შესახებ შეტყობინების განხილვისათვის. თუმცა,

კანონმდებლობის თანახმად სასამართლო უფლებას იძლევა ამ ვადის მაქსიმუმ ერთი თვით გაგრძელებაზე. მიღებული სარჩელი საშუალებას აძლევს მოსამართლეს ჩაატაროს სასამართლო სხდომა და მოპასუხის დაუსწრებლად გამოიტანოს განაჩენი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით.

### **დასკვნა:**

საერთო ჯამში, ზემოხსენებული კანონები/ნორმები უზრუნველყოფს ჩანაცვლებითი ღირებულების კომპენსაციას საბაზრო ღირებულებით, ეს პრინციპი რაციონალურია და სამართლებრივად მისაღები. ეს კანონები ასევე განსაზღვრავს კომპენსაციაზე უფლებამოსილი ზარალის ტიპებს და მიუთითებს, რომ კომპენსაცია გაცემული უნდა იქნას ფიზიკური აქტივებისა და ასევე შემოსავლების დაკარგვის შემთხვევაში. გარდა ამისა, ამ კანონებში ყურადღება არის გამახვილებული კონსულტაციებზე და პროექტის ზემოქმედების არეალში მყოფი პირების მონაწილეობაზე ამ პროცესში. პრაქტიკაში, მოსახლეობის წინააღმდეგობა ექსპროპრიაციის შემთხვევაში იმდენად ძლიერია, რომ მიწის შექმნის ეს ინსტრუმენტი მხოლოდ ექსტრემალურ შემთხვევებში გამოიყენება, მაშინ როდესაც მიწის შემსყიდველ ორგანიზაციასა და მიწის მფლობელებს შორის მოლაპარაკებები ვერ შედგება. ჩვეულებრივ, ინვესტორი (ამ შემთხვევაში ლDMლDI ) მიწის გაყიდვის ან გამოყენებისათვის კომპენსაციაზე აწარმოებს მოლაპარაკებებს მიწის მფლობელებთან ან მიწის მომხმარებლებთან.