



სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის გაფართოების პროექტი

საქართველოში მიწაზე უფლებების
მოპოვებისა და კომპენსაციის
სახელმძღვანელო

ძალაშია 2014 წლის 1 აპრილიდან

წინამდებარე დოკუმენტი – „საქართველოში მიწაზე უფლებების მოპოვებისა და კომპენსაციის სახელმძღვანელო“ – მომზადდა 2014 წლის აპრილში, საქართველოში სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის გაფართოების პროექტის (ქვემოთ – „პროექტი“ ან “SCPX”) მიზნებისათვის. ეს არის თავდაპირველად 2012 წელს გამოცემული „სახელმძღვანელო“ განახლებული ვერსია, რომელშიც გათვალისწინებულია მილსადენისა და მისი ობიექტების საინჟინრო-ტექნიკურ პროექტში შეტანილი ცვლილებები და მოყვანილია მიწისა და სასოფლო-სამეურნეო კულტურების განახლებული საკომპენსაციო განაკვეთები. განახლებული „სახელმძღვანელო“ ძალაშია 2014 წლის 1 აპრილიდან და შეეხება მიწაზე უფლებების მოპოვებისა და კომპენსაციის გადახდის პროცესს, რომელიც 2014 წლის 1 აპრილის შემდეგ განხორციელდება. დოკუმენტი მოამზადა „სამხრეთ კავკასიის მილსადენის კომპანია“ (ქვემოთ – „კომპანია“ ან SCP Co.), რომელიც დაეყრდნო მიწის შესყიდვის სფეროში სპეციალიზებული დამოუკიდებელი საერთაშორისო და ქართული საკონსულტაციო კომპანიების ინფორმაციას. „სახელმძღვანელო“ მიზანია, რომ პროექტისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებსა და მოსარგებლებს, აგრეთვე ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებსა და ფართო საზოგადოებას, მიაწოდოს პრაქტიკული ინფორმაცია იმ პროცესის შესახებ, რომელსაც პროექტის ჯგუფი მიწაზე უფლებების მოპოვებისა და კომპენსაციის მიზნით მიმართავს. სახელმძღვანელოში მოკლედ არის აღწერილი სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის გაფართოების პროექტი, მითითებულია პროექტისთვის საჭირო ფართობები და ის ძირითადი პრინციპები, რომლებითაც SCP Co იხელმძღვანელებს მიწაზე უფლებების მოპოვებისა და კომპენსაციის პროცესში. „სახელმძღვანელოში“ ასევე მოყვანილია საკომპენსაციო განაკვეთები, განმარტებულია მიწაზე უფლებების მოპოვებისა და კომპენსაციის პროცესის სხვადასხვა ეტაპი და აგრეთვე ამ პროცესთან დაკავშირებული საჩივრების განხილვის პროცედურა.

ამ დოკუმენტის გაცნობა შესაძლებელია აგრეთვე ვებგვერდზე www.bpgeorgia.ge, “ანგარიშები და პუბლიკაციები.”

„სახელმძღვანელოსთან“ დაკავშირებული კითხვებით შეგიძლიათ მიმართოთ კომპანიას შემდეგ მისამართზე:

SCP Co

BP საქართველოს ოფისი

თბილისი, 0160

სულხან ცინცაძის ქ. №24

(ყოფილი საბურთალოს ქ. №38)

ტელ.: 259 34 00 (მისაღები)

1

სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის გაფართოების პროექტი (SCPX)

“სამხრეთ კავკასიის მილსადენის კომპანია” (SCP Co) მუშაობს სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის გაფართოების პროექტზე, რომელსაც, პირობითად, “SCPX” პროექტი ეწოდება. პროექტი მიზნად ისახავს მოქმედი სამხრეთ კავკასიური მილსადენის გამტარუნარიანობის გაზრდას. მოქმედი მილსადენი სათავეს იღებს აზერბაიჯანში, ბაქოსთან მდებარე სანგანალის ტერმინალზე და ბოლოვდება საქართველო-თურქეთის საზღვარზე, ახალციხესა და ფოსოვს (თურქეთი) შორის. მილსადენი 2006 წლიდან ფუნქციონირებს და მისი მეშვეობით ხდება აზერბაიჯანში, კასპიის ზღვაში მდებარე შაჰ დენიზის საბადოდან მოპოვებული გაზის ტრანსპორტირება. მილსადენის სისტემის გაფართოების პროექტის ფარგლებში იგეგმება მილსადენის ახალი სექციებისა და მასთან დაკავშირებული რამდენიმე ობიექტის მშენებლობა საქართველოსა და აზერბაიჯანის ტერიტორიებზე.

საქართველოს ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია მილსადენის ორი ახალი სექციის მშენებლობა (რომელიც ქვემოთ სურათზე წითელი ფერით არის აღნიშნული). პირველი სექცია დაიწყება აზერბაიჯანი-საქართველოს საზღვარზე და დაბოლოვდება მარნეულის ჩრდილო-დასავლეთით (სულ სექციის სიგრძე დაახლოებით 63 კმ იქნება). ეს სექცია თითქმის მთელ სიგრძეზე არსებული მილსადენის პარალელურად იქნება განთავსებული. გაზრდილი მოცულობის ნაკადის მიწოდება პარალელური მილსადენის ბოლო პუნქტიდან მოხდება ამჟამად მოქმედი სამხრეთ კავკასიური მილსადენის მეშვეობით.

ახალციხისა და ადიგენის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია დამატებითი 2,5კმ სიგრძის მილსადენის სექციის მშენებლობა,



წნევის დამწვევი და გაზგამზომი სადგურიდან საქართველო-თურქეთის საზღვრამდე.

მილსადენის სექციების გარდა, საქართველოს ტერიტორიაზე აშენდება სამი მიწისზედა მუდმივი ობიექტი. აქედან ორი ობიექტი – საკომპრესორო სადგური (CSG1) აზერბაიჯანი-საქართველოს საზღვარზე (გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე) და წნევის დამწვევი და გაზგამზომი სადგური (PRMS) საქართველო-თურქეთის საზღვარზე (ახალციხის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე) – განთავსდება მილსადენის არსებული ობიექტების მიმდებარედ, ხოლო წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დამატებით აშენდება ახალი საკომპრესორო სადგური (CSG2). სამშენებლო სამუშაოები დაიწყო 2013 წელს, ხოლო მილსადენის გაფართოებული სისტემის ექსპლუატაციაში გაშვება იგეგმება 2018 წელს.

1-ლი და მე-2 საკომპრესორო სადგურები გარდაბნისა და წალკის მუნიციპალიტეტებში

საკომპრესორო სადგურების დანიშნულებაა მილსადენის გამტარუნარიანობის გაზრდა.

1-ლი სადგური (CSG1) განთავსდება 95 ჰექტარ ფართობზე, ხოლო მე-2 სადგური (CSG2) – 115 ჰექტარზე. სადგურები არ აშენდება დასახლებული პუნქტების მიმდებარედ.

წალკის მუნიციპალიტეტში ასაშენებელ საკომპრესორო სადგურს დასჭირდება ახალი მისასვლელი გზა, რომელიც სამცხე-ჯავახეთის რეაბილიტირებული გზიდან დაიწყება და საკომპრესორო სადგურთან დასრულდება.

წნევის დამწვევი და გაზგამზომი სადგური – ახალციხის მუნიციპალიტეტი

წნევის დამწვევი და გაზგამზომი ახალი სადგური საჭიროა გაზის აღრიცხვის არსებული კვანძების სიმძლავრის გასაზრდელად, ვინაიდან დაგეგმილი პროექტით გაზის ნაკადის მოცულობა მნიშვნელოვნად იზრდება. ახალი სადგური არსებული გაზის სადგურის მიმდებარედ განთავსდება და მთლიანად დაახლოებით 33 ჰექტარ ფართობს დაიკავებს.

მიწისზედა სადგურების დამხმარე დროებითი ობიექტები

სამი მიწისზედა ობიექტის მშენებლობის დროს, ამ ობიექტების სიახლოვეს, საჭირო იქნება გარკვეული დამატებითი ფართობის დაკავება, სადაც განთავსდება საწყოები, სამონტაჟო მოედნები და აგრეთვე მშენებელთა ბანაკები. მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ყველა ეს ტერიტორია სრულად აღდგება პირვანდელ მდგომარეობაში.

მილსადენი

მილსადენის ახალი სექციები თითქმის მთელ სიგრძეზე არსებული სამხრეთ კავკასიური მილსადენის ტრასას მიუყვება და მხოლოდ რამდენიმე მონაკვეთზე სცდება მას, რაც ტექნიკური მიზეზებით არის განპირობებული. პირველი ახალი სექციის საბოლოო პუნქტი იქნება მილსადენის დგუშის გამშვები/მიმღები სადგური (რომლის დანიშნულებაა მილსადენის შიდა მდგომარეობის დიაგნოსტიკა და ტექნომონიტორება), რომელიც თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განთავსდება. მილსადენის მეორე სექცია, რომელსაც „შემამართებელი მილსადენი“ ეწოდება, მიუერთდება თურქეთის ტერიტორიაზე ასაშენებელ საექსპორტო მილსადენს, რომლითაც გაზი ევროპის ქვეყნებს მიეწოდება.



მილსადენი მიწაში მინიმუმ ერთი მეტრის სიღრმეზე იქნება ჩამარხული, ხოლო მილსადენის თავზე მოხდება მიწის ზედაპირის აღდგენა. მილსადენზე მომუშავე პერსონალისთვის მოეწყობა საცხოვრებელი ბანაკი, რომელიც რუსთავიდან

ჩრდილოეთით დაახლოებით ხუთ კილომეტრში განთავსდება.

მილსადენი და მასთან დაკავშირებული ობიექტები აშენდება უმაღლესი საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით. მშენებლობის მიმდინარეობისას იმოქმედებს და ექსპლუატაციის პერიოდშიც გაგრძელდება უწყვეტი ტექნიკური ზედამხედველობის პროგრამა, რომლითაც გაკონტროლდება მილსადენისა და ობიექტების გამართული მუშაობა.

2

პროექტისთვის საჭირო მიწის ფართობები

პროექტს მიწის შესაბამისი ფართობები ესაჭიროება შემდეგი მიზნებით: (1) მილსადენის გაყვანა და მისი შემდგომი ექსპლუატაცია; (2) მიწისზედა ობიექტების მშენებლობა და ექსპლუატაცია; (3) დროებითი დამხმარე ნაგებობების აგება, რომლებიც მხოლოდ მშენებლობის პერიოდში იქნება საჭირო. პროექტისთვის საჭირო მიწის სავარაუდო ფართობები ქვემოთ ცხრილში არის ნაჩვენები. ტექნიკური პროექტის დაზუსტებასთან ერთად, ამ ციფრებმა, შესაძლოა, მცირეოდენი ცვლილება განიცადოს:

| პროექტისთვის საჭირო მიწა | ფართობი დაახლოებით |
|---|--------------------|
| მილსადენი: მიწის შესყიდვის დერეფანი | 283 ჰექტარი |
| მიწისზედა მუდმივი ობიექტები: [CSG1, CSG2 (მათ შორის, სადგურებთან მისასვლელი გზები), წნევის დამწვევი და გაზგამზომი სადგური, ერთი დგუშის გამშვები/მიმღები სადგური და ერთი ჩამკეტი სარკველის სადგური] | 255 ჰექტარი |
| მშენებელთა ბანაკები: მილსადენისა და ობიექტებისთვის | 41 ჰექტარი |
| დროებითი დამხმარე ობიექტები (მიწისზედა მუდმივი ობიექტებისა და მილსადენისთვის) | 133 ჰექტარი |

მილსადენის სამშენებლო დერეფანი და მილსადენის დაცვის ზონები

SCPX მილსადენის მშენებლობისა და ექსპლუატაციისთვის საჭირო მიწის ფართობი მოიცავს:

- “სამშენებლო დერეფანს”, რომლის სიგანე 36 მეტრია და რომელიც დაკავებული იქნება მშენებლობის სამწლიანი პერიოდის განმავლობაში. უმეტეს შემთხვევაში, “სამშენებლო დერეფანი” ნაწილობრივ მოქცეულია მიწაზე, რომელიც უკვე შესყიდულია BTC Co-სა და SCP Co-ს მიერ, ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანისა და სამხრეთ კავკასიური მილსადენებისათვის;
- “დაცვის ზონებს”, რომლებიც დაწესებულია საქართველოს საკანონმდებლო აქტით და ითვალისწინებს 1-ლ ზონას (8 მეტრი სიგანის დერეფანი, ანუ 4 მეტრი მილსადენის ორივე მხარეს) და მე-2 ზონას (30 მეტრი სიგანის დერეფანი, ანუ 15 მეტრი მილსადენის ორივე მხარეს).

1-ლ ზონაში იკრძალება შენობების აგება, ხეების დარგვა, პლანტაჟური ხენა და ასაფეთქებელი მასალების გამოყენება. მე-2 ზონაში იკრძალება საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა. გარდა ამისა, არსებობს მე-3 ზონა, რომელიც 500 მეტრი სიგანის დერეფანს მოიცავს. ეს არის, ეგრეთ წოდებული, “საკონსულტაციო ზონა” და გულისხმობს, რომ SCP Co-ს წინასწარ უნდა ეცნობოს ამ ზონაში დაგეგმილი პროექტებისა და მშენებლობების შესახებ, რათა გამოირიცხოს რაიმე საფრთხე მილსადენის მიმართ და, შესაბამისად, ირგვლივ მცხოვრები მოსახლეობის მიმართ. ამ ზონაში ინდივიდუალური მიწის მესაკუთრეების საქმიანობაზე არანაირი შეზღუდვები არ გავრცელდება.

მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფანი

SCP Co შესყიდვის SCPX-ისთვის საჭირო მიწის დერეფანს, რომელიც მოიცავს:

- სამშენებლო დერეფანს;
- 1-ლ და მე-2 დაცვის ზონებს.

მიწის შესყიდვის დერეფანის სიგანე დამოკიდებული იქნება საბოლოო ტექნიკურ

პროექტზე და SCPX მილსადენის მდებარეობაზე არსებულ ნავთობსადენთან (BTC) და გაზსადენთან (SCP) მიმართებით:

- იმ მონაკვეთებზე, სადაც SCPX მილსადენი არსებული ნავთობსადენის ან გაზსადენის პარალელურად გაივლის, მიწის შესყიდვის დერეფანის სიგანე იქნება ან 31 ან 36 მეტრი;
- რამდენიმე მონაკვეთზე, სადაც SCPX მილსადენი არსებული მილსადენების ტრასას შორდება, მიწის შესყიდვის დერეფანის სიგანე იქნება 41 მეტრი.

მიწის შესყიდვის დერეფანში მოქცეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებსა და მოსარგებლებებს არ მიეცემათ ამ ფართობებზე შესვლის საშუალება მილსადენის მშენებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში და აგრეთვე შემდგომი აღდგენითი სამუშაოების დროს. შესაბამისად, ისინი ვერ მიიღებენ შემოსავალს ამ ნაკვეთებზე მოყვანილი მოსავლიდან, მშენებლობისა და მიწის აღდგენის სამუშაოების პერიოდში (სამი წლის განმავლობაში). მშენებლობის დაწყებამდე, სამშენებლო დერეფანი გაიწმინდება ერთწლიანი და მრავალწლიანი კულტურების ნათესებისა და ნარგავებისგან.

SCP Co მიწის ნაკვეთების ახლანდელი მესაკუთრეებისგან შესყიდვის მილსადენის დერეფანის მიწას, რომელიც მის საკუთრებაში დარჩება მიწის ზედაპირის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის შემდეგაც, მილსადენის ფუნქციონირების სრული ვადის განმავლობაში, ვიდრე არ მოხდება მისი გამოყვანა ექსპლუატაციიდან. მშენებლობისა და მიწის ზედაპირის აღდგენის სამუშაოების დასრულების შემდეგ, მიწის შესყიდვის დერეფანში მოქცეული ნაკვეთები სარგებლობის უფლებით დაუბრუნდებათ მათ თავდაპირველ მესაკუთრეებს, სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის, თუმცა მათ დაუწესდებათ საქართველოს შესაბამისი საკანონმდებლო აქტით გათვალისწინებული შეზღუდვები მიწით სარგებლობაზე. მიწის ნაკვეთების დაბრუნების პროცესის ფარგლებში, მიწის მესაკუთრეები, ვისგანაც SCP Co შესყიდვის მიწას მილსადენისთვის საჭირო დერეფანში, მიიღებენ სარგებლობის უფლებას ამ მიწაზე, რომელიც ამის შემდეგ კვლავ SCP Co-ს საკუთრებაში დარჩება. მიწის შესყიდვის

დერეფანში მოქცეული ნაკვეთების სასოფლო-სამეურნეო მიზნით დამუშავებაზე გაერცვლდება 1-ლ და მე-2 ზონებში მოქმედი შეზღუდვები. SCP Co-ს უფლება ექნება, რომ ნებისმიერ დროს შევიდეს 1-ლი და მე-2 ზონის საზღვრებში მოქცეულ მიწაზე, მილსადენის დათვალიერებისა და ტექნოსახურების მიზნით. კომპანია მიწით მოსარგებლეს აუნაზღაურებს ზიანს, რომელიც მას შეიძლება მიაღგეს კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთზე შესვლის გამო.

დროებით სარგებლობისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებს – მილსადენისა და მიწისზედა მუდმივი ან დამხმარე ობიექტების მშენებლობის პერიოდში – კომპანია, უმეტეს შემთხვევაში იჯარით აიღებს მათი ახლანდელი მესაკუთრებისგან და მათთან გააფორმებს შესაბამის იჯარის ხელშეკრულებებს იმ ვადით, რომელიც საჭიროა მილსადენის მშენებლობისა და მიწის ზედაპირის აღდგენის სამუშაოების ჩასატარებლად. ცალკეულ კონკრეტულ შემთხვევებში, შეიძლება მოხდეს ასეთი მიწის ნაკვეთების შექენა.

მოკლედ – რა არის მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფანი?

- მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფანი (31, 36 ან 41 მეტრი სიგანის) არის მიწის ზოლი, რომელსაც SCP Co შეისყიდის და რომელიც მის საკუთრებაში დარჩება, მილსადენის ექსპლუატაციის სრული ვადის განმავლობაში;
- სამშენებლო სამუშაოებისა და მიწის ზედაპირის აღდგენის სამუშაოების დასრულების შემდეგ (3 წლის შემდეგ), მიწის შესყიდვის დერეფანში მოქცეული ფართობები თავდაპირველ მესაკუთრებს სარგებლობის უფლებით დაუბრუნდებათ, სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის, თუმცა 1-ლ და მე-2 ზონებში მიწით სარგებლობაზე გაერცვლდება გარკვეული შეზღუდვები.
- მილსადენის მშენებლობის პერიოდში დროებითი ობიექტებისათვის საჭირო მიწას კომპანია აიღებს იჯარით, მშენებლობის ვადის განმავლობაში.

SCP Co შეისყიდის მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც მილსადენის მუდმივმოქმედი მიწისზედა ობიექტების ასაშენებლად არის საჭირო. მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ამ ნაკვეთების ყოფილ მესაკუთრებს მიწა სარგებლობის უფლებით არ დაუბრუნდებათ.

ნარჩენი მიწა

ზოგ შემთხვევაში, მილსადენისთვის საჭირო მიწის დერეფნის შესყიდვის შემდეგ, ნაკვეთის დანაწევრების შედეგად, მილსადენის რომელიმე მხარეს შეიძლება დარჩეს მიწის ისეთი მონაკვეთები, რომლებიც პროექტს არ ესაჭიროება და ამიტომ კომპანია მათ, სხვა შემთხვევაში, არ შეისყიდის, თუმცა, თუ დადასტურდება, რომ ასეთ ნარჩენ მიწაზე ჩვეულებრივი სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის გაგრძელება შეუძლებელია, მიწის ნაკვეთის ზომის, ფორმის ან შეზღუდული მისასვლელის გამო, ასეთი ნაკვეთი შეიძლება ჩაითვალოს ე. წ. “ნარჩენ მიწად”. კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით, კომპანიას ასეთი “ნარჩენი მიწის” მიმართ სხვადასხვა მიდგომა ექნება, კერძოდ:

- თუკი მიწა სამუდამოდ უსარგებლო ხდება სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის (მაგალითად, თუ იგი მუდმივი ობიექტისთვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთს ემიჯნება), ასეთ მიწის ნაკვეთებს კომპანია ძირითად ნაკვეთთან ერთად შეისყიდის;
- ხოლო თუ, მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ასეთ ნაკვეთზე სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა შესაძლებელია ჩვეულებრივ გაგრძელდეს, მაშინ კომპანია აანაზღაურებს მხოლოდ მშენებლობის პერიოდში ასეთ ნარჩენ მიწაზე მიუღებელი მოსავლის ზარალს.

გადაწყვეტილება იმის შესახებ, უნდა ჩაითვალოს თუ არა ესა თუ ის მიწის ნაკვეთი “ნარჩენ მიწად”, მიიღება ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში ინდივიდუალურად, კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით, რომლებიც მითითებული უნდა იყოს მიწის მესაკუთრის მიერ კომპანიისთვის წარდგენილ განცხადებაში. საკითხის განხილვისა და გადაწყვეტილების გამოტანის პროცესი იქნება გამჭვირვალე და

შემდეგ კრიტიკიუმებს დაეყრდნობა:

- ნარჩენი მიწის ნაკვეთის ზომები, სიდიდე, კონფიგურაცია;
- რამდენად შეზღუდულია ნაკვეთთან მისვლა და რამდენ ხანს გასტანს ასეთი შეზღუდვები – მხოლოდ მშენებლობის პერიოდში თუ სამუდამოდ;
- იმ სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის ტიპი და ზომა, რომელიც, ჩვეულებრივ, გამოიყენება ამ ნაკვეთის დასამუშავებლად და რამდენად იქნება მომავალში შესაძლებელი და მიზანშეწონილი ამავე ტიპის ტექნიკის გამოყენება, ნარჩენი მიწის ზომების, ფორმის და სიდიდის გათვალისწინებით;
- მშენებლობის პერიოდში და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ნაკვეთის მორწყვასთან და სადრენაჟო სისტემის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული სირთულეები.

მოკლედ – რას ეწოდება “ნარჩენი მიწა”?

- “ნარჩენი მიწა” ეწოდება მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომელიც მიწის შესყიდვის დერეფნის გარეთ ექცევა, მაგრამ კომპანიის მიერ დანარჩენი ნაკვეთის დაკავების გამო, მისი დამუშავება არარენტაბელური ხდება.
- “ნარჩენი მიწა” ექვემდებარება - ან შესყიდვას, თუ ნაკვეთი სამუდამოდ უსარგებლო ხდება სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისათვის, ან დროებითი ზიანის კომპენსაციას, თუ შეფერხება მხოლოდ მშენებლობის პერიოდში არის მოსალოდნელი.
- მიწის მესაკუთრეებმა, რომელთაც მიაჩნიათ, რომ მათი ნაკვეთის რომელიმე ნაწილი “ნარჩენი მიწის” კატეგორიაში ექცევა, შესაბამისი განცხადებით უნდა მიმართონ SCP Co-ს მიწის საკითხებზე მომუშავე ჯგუფს, რომელიც მათ განცხადებას ინდივიდუალურად განიხილავს და ეს განხილვის პროცესი მიწის მესაკუთრისთვის სრულიად გამჭვირვალე იქნება.

3 მიწის კომპენსაციის პრინციპები

კომპენსაციის ძირითადი პრინციპები

SCPX პროექტის მიზნებისათვის, მიწის კომპენსაციის საკითხში, SCP Co. იხელმძღვანელებს შემდეგი ძირითადი პრინციპებით:

- მიწაზე უფლებების მოპოვების პროცესი წარიმართება საქართველოს კანონმდებლობისა და „ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან ხელშეკრულების“ პირობების სრული დაცვით და საერთაშორისო ორგანიზაციების (კონკრეტულად, საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციის) მოთხოვნების მიხედვით;
- ზიანის ანაზღაურების ოდენობა გამოითვლება ადვანის (ჩანაცვლების) ღირებულების მიხედვით;
- SCP Co უზრუნველყოფს პროექტის დროებითი საჭიროების მიწის ადვანას პირვანდელ მდგომარეობაში;
- SCP Co შეეცდება, მოლაპარაკების გზით, მიადწიოს შეთანხმებას პროექტისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთების ყველა მესაკუთრესთან და მოსარგებლესთან, რამდენადაც ეს შესაძლებელი იქნება;
- მიწის მესაკუთრეებისა და მოსარგებლეებისთვის ხელმისაწვდომი იქნება მათი საჩივრებისა და პრეტენზიების მოგვარების გამჭვირვალე მექანიზმი;
- კომპანიის მიერ გამოვლინდება მოსახლეობის დაუცველი ჯგუფები, რომელთაც შეიძლება შეეხოს მიწაზე უფლებების მოპოვების პროცესი და მათ გაეწვიოს დახმარება საჭიროებისამებრ.

კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის კომპენსაცია

მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფანი იმ პირთა ვინაობა, რომლებიც მილსადენისთვის საჭირო მიწის დერეფანში მოქცეული ნაკვეთების კერძო მესაკუთრეებად არიან დარეგისტრირებული, დადგინდება საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მონაცემების მიხედვით, რომლებიც დამატებით გადამოწმდება, თუკი საჭიროება მოითხოვს. ეს პირები მიიღებენ კომპენსაციას, მათი ნაკვეთების დერეფანში მოქცეული ნაწილის სანაცვლო ღირებულების ოდენობით (კომპენსაციის განაკვეთები იხილეთ ამ „სახელმძღვანელოს“ მე-4 თავში).

ნარჩენი მიწა

მიწის ნაკვეთის დარჩენილი ნაწილი, რომელიც დერეფანში არ ექცევა, შეიძლება დაექვემდებაროს კომპენსაციას, თუ იგი “ნარჩენ მიწად” ჩაითვლება. საკითხის განხილვა მოხდება თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში ინდივიდუალურად, ასეთი მიწის მესაკუთრის მიერ SCP Co-სთვის წარდგენილი წერილობითი განცხადის საფუძველზე.

მიწისზედა ობიექტები და მშენებელთა ბანაკები

მილსადენის მიწისზედა მუდმივი ობიექტებისთვის საჭირო კერძო მიწის ნაკვეთების მიმართ გამოიყენება კომპენსაციის იგივე წესი, რაც მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფნის შემთხვევაში, თუმცა იმ განსხვავებით, რომ მშენებლობისა და აღდგენის სამუშაოების დასრულების შემდეგ, ეს ნაკვეთები არ დაუბრუნდებათ მიწის თავდაპირველ მესაკუთრებს, სარგებლობის უფლებით. ამავე წესით მოხდება მშენებელთა ბანაკების მოსაწყობად საჭირო კერძო მიწის ნაკვეთების შესყიდვა და კომპენსაციის გადახდა, თუმცა ეს ნაკვეთები დაუბრუნდებათ თავდაპირველ მესაკუთრეებს, სარგებლობის უფლებით, მშენებლობისა და მიწის ზედაპირის აღდგენის სამუშაოების დასრულების შემდეგ.

დროებით საჭირო მიწის ფართობები

კომპანია გააფორმებს იჯარის ხელშეკრულებას დროებით საჭირო მიწის ნაკვეთების ახლანდელ მესაკუთრეებთან და გადაუხდის მათ იჯარას. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისთვის დაბრუნებამდე, ნაკვეთზე ჩატარდება მიწის ზედაპირის აღდგენის სამუშაოები.

სასოფლო-სამეურნეო კულტურების სანაცვლო კომპენსაცია მიწის კერძო მესაკუთრებისა და მიწით მოსარბებლებსათვის

მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფანი

სამშენებლო დერეფნის ფარგლებში (ანუ 36 მეტრი სიგანის დერეფანში, რომელშიც ფაქტიურად წარმართება სამშენებლო სამუშაოები) დათესილი ერთწლიანი სასოფლო-სამეურნეო კულტურების კომპენსაცია მოხდება ერთი წლის მოსავლის საბაზრო ღირებულების მიხედვით.

მრავალწლიანი კულტურების კომპენსაცია მოხდება მათი ჩანაცვლების ღირებულების მიხედვით.

მიწის იმ ფართობზე, რომელიც მიწის შესყიდვის დერეფნის ნაწილია, მაგრამ სამშენებლო დერეფნის გარეთ ექცევა, სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა შეიძლება გაგრძელდეს ჩვეულებრივ, ამიტომ ამ ფართობზე არსებული ერთწლიანი და მრავალწლიანი კულტურები კომპენსაციას არ ექვემდებარება.

„ნარჩენ მიწაზე“ მიუღებელი მოსავლის კომპენსაციის საკითხი გადაწყდება თითოეულ ცალკეულ შემთხვევაში მიყენებული ზემოქმედების მასშტაბის გათვალისწინებით.

მიწისზედა ობიექტები

მილსადენის მუდმივი მიწისზედა ობიექტებისთვის საჭირო კერძო მიწის ნაკვეთების მიმართ გამოიყენება იგივე წესები, რაც მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფნის შემთხვევაში.

დროებით საჭირო მიწის ფართობები

ამ ფართობებზე ერთწლიანი კულტურების სანაცვლო კომპენსაციის გადახდა მოხდება ერთი, ორი ან სამი წლის მიუღებელ მოსავალზე გადაანგარიშებით, რაც დამოკიდებული იქნება იმაზე, ფაქტობრივად რამდენი ხნით იქნება დაკავებული ეს ფართობები პროექტის დროებითი დამხმარე ნაკვეთების მიერ (ანუ პერიოდი პროექტის მიერ ფართობის დაკავებასა და მესაკუთრისთვის მის დაბრუნებას შორის). მრავალწლიანი კულტურების კომპენსაცია მოხდება მათი ჩანაცვლების ღირებულების მიხედვით.

სახელმწიფო მიწის და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის მოიჯარაბეები

პირებს, რომლებსაც რეგისტრირებული აქვთ საიჯარო უფლებები პროექტისთვის საჭირო სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე, არ გადაეხდებათ კომპენსაცია მიწის სანაცვლოდ, მაგრამ გადაეხდებათ მიწაზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო კულტურების კომპენსაცია (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

სათემო მიწა

რომელიმე სოფლის სახელზე დარეგისტრირებული მაღალმთიანი საძოვრების სანაცვლო კომპენსაცია გადაეხდება სოფელს იმავე წესების მიხედვით, რაც კერძო მიწის შემთხვევაში გამოიყენება. სათემო მიწის ინდივიდუალური მოსარგებლეები მიიღებენ მიწაზე არსებული ნარგავების კომპენსაციას, მაგრამ მათ არ გადაეხდებათ მიწის კომპენსაცია.

დაურეგისტრირებელი მესაკუთრეები და მოსარგებლეები

პირებს, რომლებიც კეთილსინდისიერად ფლობენ პროექტისთვის საჭირო მიწას ან სარგებლობენ ასეთი მიწით, მაგრამ არ აქვთ დარეგისტრირებული საკუთარი უფლებები, გაეწევათ საჭირო დახმარება მიწაზე მათი უფლებების რეგისტრაციაში გასატარებლად.

4 კომპენსაციის ბანაკვითები

კომპენსაციის ბანაკვითების გამოთვლის საფუძვლები

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველანაირი ქონების კომპენსაცია მოხდება მისი ჩანაცვლების ღირებულების მიხედვით (საბაზრო ღირებულებას დამატებული საოპერაციო ხარჯები), საერთაშორისო მოთხოვნების სრული დაცვით. მიწისა და სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მიმდინარე საბაზრო ღირებულებები დადგინდა კვლევის მეშვეობით, რომელიც SCP Co-ს მიერ დაქირავებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა კომპანიამ ჩაატარა. ერთწლიანი სასოფლო-სამეურნეო

კულტურების შემთხვევაში, გათვალისწინებულ იქნა მუნიციპალიტეტის მასშტაბით თითოეული კულტურის მაქსიმალური მოსავლიანობის მაჩვენებლები.

SCP Co დაეთანხმა შემფასებლების მიერ გამოანგარიშებულ ფასებს. მოხდა თითოეული ფასის გაზრდა 5%-ით, მიწის მესაკუთრეების მიერ სავარაუდოდ გაწეული ყველანაირი არაპირდაპირი საოპერაციო ხარჯის ასანაზღაურებლად.

კომპენსაციის ბანაკვითები კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე

მოხდა ზემოთ აღწერილი პროცესის შედეგად დადგენილი ფასების განაკვეთების შედარება 2002-2003 წლებში BTC / SCP მილსადენებისთვის საჭირო მიწის სანაცვლოდ გადახდილ ფასებთან და გაირკვა, რომ ზოგიერთი მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში, SCPX პროექტისთვის დადგენილი ფასები უფრო დაბალი იყო, 2002-2003 წლებში გადახდილ ფასებთან შედარებით (რომლებიც არ ყოფილა გამოანგარიშებული საბაზრო ფასების კვლევის საფუძველზე). SCP Co-მ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ, თითოეულ ასეთ შემთხვევაში, SCPX პროექტის ფასები გათანაბრებულიყო 2002-2003 წლებში გადახდილ ფასებთან ისე, რომ SCPX პროექტის ფასები არც ერთ შემთხვევაში არ ყოფილიყო 2002-2003 წლებში BTC / SCP მილსადენების პროექტების ფარგლებში გადახდილ ფასებზე ნაკლები.

ქვემოთ ცხრილში ნაჩვენებია საბოლოო ფასების განაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება SCPX პროექტისთვის საჭირო მიწის შესყიდვის პროცესში.

| ფასების ზონა | ადგილმდებარეობა (SCPX მილსადენის კილომეტრების (KP) მიხედვით) | კომპენსაციის განაკვეთები SCPX პროექტის ფარგლებში (ლარი/ჰა) |
|--------------|--|--|
| ზონა 1 | KP0-დან KP19.999-მდე | 88,410 |
| ზონა 2 | KP 20-დან KP 49.999-მდე | 153,405 |
| ზონა 3 | KP 50-დან KP 63-მდე | 71,400 |
| ზონა 4 | მე-2 საკომპრესორო სადგური | 53,101 |
| ზონა 5 | წნევის დამწვევი და გაზგაზომი სადგური და შემაერთებელი მილსადენი | 55,545 |
| შველა ზონა | საძოვრები | 21,420 |

1-ლი, მე-2 და მე-3 ზონები მოქცეულია გარდაბნისა და თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე. მე-4 ზონა არის წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, ხოლო მე-5 ზონა – ახალციხისა და ადიგენის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე.

ერთწლიანი კულტურებისა და მრავალწლიანი ნარგავების კომპენსაციის განაკვეთები

ზემოთ აღწერილი მეთოდოლოგიით გამოთვლილი კომპენსაციის განაკვეთები ამ „სახელმძღვანელოს“ 1-ლ დანართში არის მოყვანილი.

სხვა ქონების სანაცვლო კომპენსაციის განაკვეთები

მიწის ნაკვეთებზე არსებული სხვა ქონების, მათ შორის, შენობების, სარწყავი არხების, სადრენაჟო სისტემების, ჰიდრონაგებობების და სხვათა ღირებულება გამოითვლება თითოეულ ცალკეულ შემთხვევაში ინდივიდუალურად.

მოკლედ – კომპენსაციის განაკვეთები:

- კომპენსაციის რაოდენობა გამოითვლება “ჩანაცვლების ღირებულების” მიხედვით (საბაზრო ღირებულებას დამატებული საოპერაციო ხარჯები), რაც საერთაშორისო მოთხოვნებს მიესადაგება.
- მიწის კომპენსაციის განაკვეთები გამოთვლილია პროექტის არეალში მოქცეულ თითოეულ მუნიციპალიტეტში აღრიცხული მიმდინარე საბაზრო ღირებულებების მიხედვით.
- იმ შემთხვევებში, როცა მიწის მიმდინარე საბაზრო ღირებულება უფრო ნაკლებია, ვიდრე 2002-2003 წლებში BTC/SCP პროექტების ფარგლებში გადახდილი ფასი, გამოიყენება BTC/SCP პროექტების განაკვეთები.
- სასოფლო-სამეურნეო კულტურების სანაცვლო კომპენსაციის განაკვეთების გამოსათვლელად აღებულია თითოეული მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე აღრიცხული მაქსიმალური მოსავლიანობის მაჩვენებლები და მაქსიმალური ფასები.

5 მიწაზე უფლებების მოპოვებისა და კომპენსაციის პროცესი

მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია და სავალე ინვენტარიზაცია

თავდაპირველად, SCPX პროექტი, ადგილობრივი კონტრაქტორის – “მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის” – დახმარებით, მოიპოვებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიწის კადასტრში დაცულ საჯარო ინფორმაციას პროექტისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთების შესახებ, რათა გაარკვიოს, არის თუ არა პროექტის ინტერესის სფეროში მოქცეული ნაკვეთები სათანადოდ დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების მიხედვით.

სპეციალური ჯგუფი, რომლის შემადგენლობაში შედის პროექტის მიწის საკითხებზე მომუშავე ჯგუფის წარმომადგენელი, ეწვევა მიწის ყველა მესაკუთრესა და მოსარგებლეს, რომელთაც საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებები დარეგისტრირებული აქვთ საჯარო რეესტრში იმ მიწასთან მიმართებით, რომელიც მიწის შესყიდვის დერეფანში და მიწისზედა ობიექტების ტერიტორიაზე ექცევა. სამშენებლო დერეფანში არსებული მდგომარეობის ობიექტური შეფასების მიზნით, საჭიროების შემთხვევაში, წინასწარ მოხდება მიწის ნაკვეთის ვიდეო-, ფოტო- და აეროფოტოგადაღება. ეს ჯგუფი გამართავს შეხვედრებს მიწის მესაკუთრებთან და მიწით მოსარგებლებებთან და ინდივიდუალურად განუმარტავს მათ მიწაზე უფლებების მოპოვების პროცესის დეტალებს, უშუალოდ მონახულებს პროექტისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთს მის მესაკუთრესთან ან მოსარგებლესთან ერთად და მისი თანდასწრებით ჩატარებს ნაკვეთის დეტალურ დათვალიერებას და ინვენტარიზაციას, აღწერს მიწის დასამუშაველად გატარებულ ზომებს და გასაუმჯობესებელ ინფრასტრუქტურას, და აგრეთვე მიწის ნაკვეთზე არსებულ ნათესებსა და ნარგავებს. ამ პროცესის შედეგად შედგება წერილობითი დოკუმენტი მიწაზე არსებული მთელი ქონებისა და

სასოფლო-სამეურნეო კულტურების აღწერით. ინვენტარიზაციის დოკუმენტი ხელმოსაწერად გადაეცემა მიწის მესაკუთრეს ან მიწით მოსარგებლეს და მის საფუძველზე მოგვიანებით გამოითვლება შეთავაზებული კომპენსაციის თანხა. მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფანში მოქცეულ ყველა ნაკვეთთან დაკავშირებით აღირიცხება შემდეგი დეტალური ინფორმაცია:

- ნაკვეთზე დათესილი ერთწლიანი კულტურები;
- მრავალწლიანი მსხმოიარე ხეხილი და სხვა ნარგავები
- საძოვრები
- მიწაზე არსებული ინფრასტრუქტურა (მაგალითად, ღობეები, შენობები, სარწყავი/სადრენაუო არხები, წყალმომარაგება, ელექტრომომარაგება და მისასვლელი გზები)
- მიწაზე არსებული ქონების დეტალური აღწერა (ზომა, ასაკი, ტიპი, გამოყენებული სამშენებლო მასალა).

ინვენტარიზაციის პროცესის დასრულება 2012 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

კომპენსაციის გამოთვლა

ინვენტარიზაციის შეთანხმებულ დოკუმენტზე დაერდნობით გამოითვლება მიწისა და მიწაზე არსებული ერთწლიანი და მრავალწლიანი ნარგავების კომპენსაციის თანხა, იმ პრინციპებისა და განაკვეთების გამოყენებით, რომლებიც ამ „სახელმძღვანელოს“ მე-4 თავში არის აღწერილი. მიწის ნაკვეთის ინვენტარიზაციისას აღირიცხება და/ან დაითვლება ის ერთწლიანი და მრავალწლიანი ნარგავები, რომლებიც სტანდარტული აგროლონისძიებების სრული დაცვით იქნება მოყვანილი.

მიწაზე არსებული ინფრასტრუქტურის ობიექტებისა და სხვა ქონების შეფასება მოხდება ინდივიდუალურად, თითოეული კონკრეტული შემთხვევის განხილვის საფუძველზე.

კომპენსაციის შეთავაზება და მოლაპარაკება

მას შემდეგ, რაც გამოითვლება მიწის მესაკუთრის ან მიწით მოსარგებლის კუთვნილი კომპენსაციის თანხა, თითოეული

მესაკუთრე ან მოსარგებლე თანხის შეთავაზებას მიიღებს წერილობით (ქართულ ან რუსულ ენაზე). შეთავაზებულ თანხაში გათვალისწინებული იქნება მიწის ინვენტარიზაციის შედეგები, კომპენსაციის პრინციპები და განაკვეთები, რომლებიც ზემოთ არის აღწერილი.

ამის შემდეგ, პროექტის მიწის საკითხებზე მომუშავე ჯგუფი დანიშნავს შეხვედრას მიწის მესაკუთრესთან ან მოსარგებლესთან, მასთან განიხილავს შეთავაზებას და შეეცდება მასზე შეთანხმების მიღწევას. თუ მოლაპარაკების პირველი რაუნდის შემდეგ შეთანხმების მიღწევა ვერ მოხერხდება, მოგვიანებით დაინიშნება მოლაპარაკების მეორე რაუნდი, რომელიც, საჭიროების შემთხვევაში, ნოტარიუსის თანდასწრებით გაიმართება.

ზოგადად, მოლაპარაკებები კონფიდენციალური იქნება, მაგრამ, სურვილის შემთხვევაში, მიწის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს უფლება აქვთ მოიწვიონ მრჩეველები ან სხვა დამხმარე პირები. მოლაპარაკებებზე დაკვირვების შესაძლებლობა მიეცემათ აგრეთვე დამოუკიდებელი ჯგუფების წარმომადგენლებს. მხარეები ყოველმხრივ შეეცდებიან, რომ მიაღწიონ ორმხრივ შეთანხმებას, მაგრამ თუ ამ ეტაპზე მოლაპარაკება ვერ მოხერხდა, მაშინ ნოტარიუსი შეადგენს დოკუმენტს, რომლითაც დაადასტურებს, რომ კეთილსინდისიერი მოლაპარაკებები უშედეგოდ დასრულდა. ამ შემთხვევაში, პროექტი ან განიხილავს მილსადენის მიმართულების შეცვლის საკითხს ისე, რომ მილსადენმა გვერდი აუაროს მიწის ნაკვეთს, ან შეეცდება, საქართველოს სასამართლოების გზით, მოიპოვოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული „აუცილებელი გზის უფლების“ გამოყენების შესაძლებლობა.

იურიდიული დოკუმენტების გაფორმება

მას შემდეგ, რაც მიიღწევა შეთანხმება კომპენსაციის თაობაზე, მომზადდება რამდენიმე იურიდიული დოკუმენტი მხარეების (SCP Co-ს და შესაბამისი მიწის მესაკუთრის ან მიწით მოსარგებლის) მიერ ხელმოსაწერად, მათ შორის:

- ნაკვეთის დაყოფის აქტი (რომლის

მიხედვითაც მიწის ნაკვეთი რამდენიმე მცირე ნაკვეთად დაიყოფა), რომელიც საჭიროა იმისათვის, რომ SCP Co-მ შეისყიდოს ნაკვეთის მხოლოდ ის ნაწილი, რომელიც მიწის შესყიდვის დერეფანში ექცევა;

- ოჯახის თანხმობა მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილის გაყიდვაზე, რომელიც მიწის შესყიდვის დერეფანში ექცევა, თუ რომელიმე მიწის ნაკვეთი არა ერთ კონკრეტულ პირზე, არამედ მთელი ოჯახის სახელზე არის რეგისტრირებული.

SCP Co მოამზადებს ამ იურიდიულ დოკუმენტებს (ნაკვეთის დაყოფის აქტსა და თანხმობის დამადასტურებელ დოკუმენტს), უზრუნველყოფს მათ გაფორმებას და თავადვე დაფარავს დოკუმენტების გაფორმებისა და სხვა პროცედურულ ხარჯებს.

როგორც კი დასრულდება ყველა იმ დოკუმენტის გაფორმება, რომელიც მიწის ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის პროცესის დასრულებისთვის არის საჭირო, მიწის მესაკუთრეს გაეგზავნება შეტყობინება, თუ სად და როდის შედგება ხელშეკრულების ხელმოწერა და თანხის გადახდა. თანხის გადახდა, როგორც წესი, მოხდება ერთი თვის განმავლობაში მას შემდეგ, რაც SCP Co მიიღებს დადასტურებას შესაბამისი ორგანოებისგან, რომ დოკუმენტების გაფორმება დასრულებულია.

ხელშეკრულების გაფორმება და კომპენსაციის თანხის გადახდა

SCP Co მიწის ნაკვეთების მიწის შესყიდვის დერეფანში მოქცეულ ნაწილებს შეისყიდის მიწის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე. SCP Co მიწის მესაკუთრეებსა და მიწით მოსარგებლებებს აცნობებს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის თარიღსა და ადგილს. როგორც წესი, ხელშეკრულების გაფორმება მოხდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების შენობებში, ხოლო ხელშეკრულებაზე მიწის მესაკუთრის მინდობილი პირის ხელმოწერის შემთხვევაში, ხელშეკრულების გაფორმება მოხდება სანოტარო ბიუროში. ხელშეკრულების გაფორმებასთან

დაკავშირებულ ყველა პროცედურულ ხარჯს SCP Co დაფარავს.

მიწის მესაკუთრის ან მოსარგებლის მიერ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისა და ხელშეკრულების კანონით დადგენილი წესით რეგისტრაციის შემდეგ, კომპენსაციის თანხა გადაირიცხება საბანკო გადარიცხვით ლარში, მესაკუთრის ან მოსარგებლის საბანკო ანგარიშზე. საჭიროების შემთხვევაში, მესაკუთრის ან მოსარგებლის სახელზე გაიხსნება დროებითი საბანკო ანგარიში.

მიწის მესაკუთრეს მოეთხოვება, რომ გადახდის განხორციელებიდან ერთი კვირის ვადაში გაათავისუფლოს მიწის ნაკვეთი. დაუშვებელია რაიმე მოლაპარაკებების გამართვა “ბოლო მომენტში”, ანუ თანხის გადახდამდე ცოტა ხნით ადრე. თუ მიწის მესაკუთრე გადაიფიქრებს მიწის გაყიდვას შეთანხმებულ ფასად, დაინიშნება დამატებითი შეხვედრა, რომელზეც, ნოტარიუსის თანდასწრებით, დოკუმენტურად გაფორმდება მხარეებს შორის შეუთანხმებელი საკითხები.

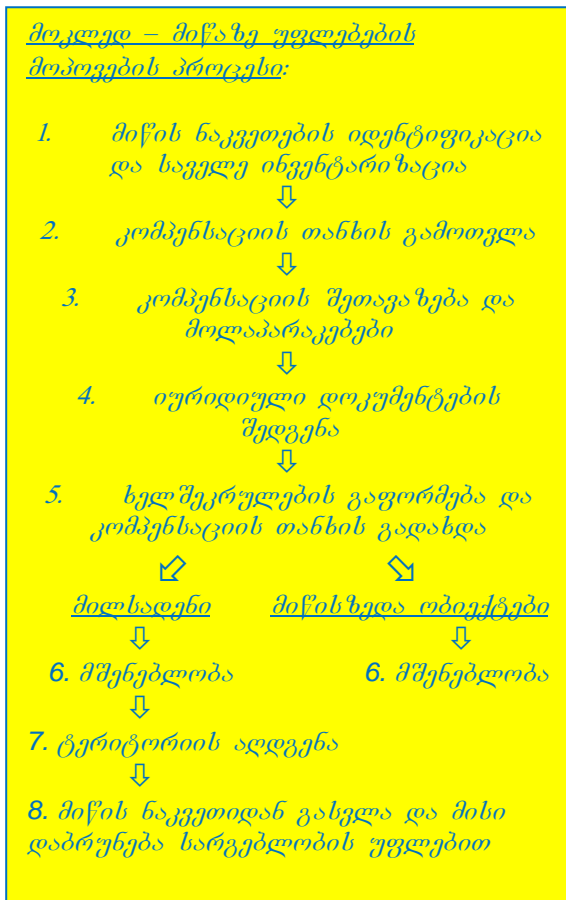
მიწის ნაკვეთიდან განვლისა და მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლებით დაბრუნების პროცესი

ვიდრე მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო მიზნებით სარგებლობის უფლებით დაუბრუნდება მის თავდაპირველ მესაკუთრეს ან მოსარგებლეს (რაც მხოლოდ მილსადენის მიწის შესყიდვის დერეფანს ეხება), პროექტის მიწის საკითხებზე მომუშავე ჯგუფის წევრები, მილსადენის მშენებლობის კონტრაქტორის წარმომადგენლებთან ერთად და ნაკვეთის თავდაპირველი მესაკუთრის/მოსარგებლის თანდასწრებით, ჩაატარებენ საბოლოო შემოწმებას მშენებლობის პერიოდში დაკავებულ მთელ ფართობზე. ეს შემოწმება მიზნად ისახავს დადასტურებას, რომ მიწა სათანადო მდგომარეობაშია და შესაძლებელია მისი გამოყენება იმავე მიზნებით, რა მიზნებითაც ის მშენებლობამდე გამოიყენებოდა, თუმცა სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაზე გავრცელდება უსაფრთხოების ის შეზღუდვები, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით არის გათვალისწინებული. მიწის ნაკვეთის ყოფილი მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, მას უსასყიდლოდ,

სარგებლობის უფლებით, დაუბრუნდება მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის.

ასეთი საბოლოო შემოწმების დროს, შემოწმების ჯგუფის წევრები მიწის მესაკუთრეს ან მიწით მოსარგებლეს გააცნობენ, თუ რა ტიპის საქმიანობა არის ნებაართული და რა შეზღუდვები იმოქმედებს მიწით სარგებლობაზე, აგრეთვე მიაწვდიან მას კომპანიის იმ წარმომადგენლების საკონტაქტო ინფორმაციას, რომელთა პასუხისმგებლობის სფეროშიც შედის პროექტის გრძელვადიანი მონიტორინგი.

მშენებელი კონტრაქტორის წარმომადგენელი და მიწის მესაკუთრე (ან მიწით მოსარგებლე), აგრეთვე SCP Co-ს წარმომადგენელი, მოწმის სტატუსით, ხელმოწერით დაადასტურებენ მიწის ნაკვეთიდან გასვლის ხელშეკრულებას, რომელშიც, მათ შორის, მითითებული იქნება ყველა ზემოხსენებული ინფორმაცია. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მხარეები დაადასტურებენ რომ თითოეული მათგანი კმაყოფილია მიწის ნაკვეთის აღდგენის სამუშაოების ხარისხით.



6 დავებისა და საჩივრების ბანხილვის პროცედურა

წარუმატებელი მოლაპარაკებები

იმ შემთხვევაში, თუ კომპენსაციის თანხაზე მოლაპარაკების პროცესი წარუმატებლად დასრულდება, კომპანია მიმართავს ორი ვარიანტიდან ერთ-ერთს:

- იქ, სადაც ტექნიკურად შესაძლებელია, მიღსადენის ტრასის მიმართულება შეიცვლება იმგვარად, რომ მან გვერდი აუაროს მიწის ნაკვეთს, რომლის სანაცვლო კომპენსაციის თანხაზე შეთანხმების მიღწევა ვერ მოხერხდა. ამ შემთხვევაში, მოლაპარაკებები გაიმართება იმ ნაკვეთის მესაკუთრესთან (მესაკუთრეებთან) ან მოსარგებლესთან (მოსარგებლეებთან), ვის ნაკვეთზეც გაივლის მიღსადენის ახალი ტრასა.
- ან SCP Co მიმართავს შესაბამისი კომპეტენციის სასამართლოს, „აუცილებელი გზის უფლების“ მოპოვების მოთხოვნით, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (180-ე მუხლით) არის გათვალისწინებული. თუ სასამართლო კომპანიას მიანიჭებს „აუცილებელი გზის უფლებას“, გაიმართება მოლაპარაკებების ახალი რაუნდი, კომპენსაციის თანხაზე შეთანხმების მისაღწევად. თუ შეთანხმების მიღწევა ვერ მოხერხდება, კომპანია ხელახლა მიმართავს სასამართლოს, რათა სასამართლომ დაადგინოს გადასახადელი კომპენსაციის რაოდენობა.

საჩივრების ბანხილვის პროცედურა

პროექტი მიმართავს ყველა შესაძლო ძალისხმევას, რათა პროექტთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი საჩივარი დარეგულირდეს სასამართლოს გვერდის ავლით, მშვიდობიანი შეთანხმების გზით. BTC/SCP-ის მიერ შემუშავებული საჩივრების განხილვისა და დარეგულირების პროცედურა შემდეგ პრინციპებს ეყრდნობა:

- ნებისმიერი საჩივარი სისტემაში აღირიცხება და მომჩივან პირს, საჩივრის მიღებიდან 7 დღის ვადაში, ეცნობება მისი საჩივრის მიღების შესახებ, ხოლო საჩივარზე რეაგირებას

- SCP Co მოახდენს მისი მიღებიდან 30 დღის ვადაში და გააკონტროლებს მას საბოლოო დარეგულირებად;
- საჩივრების განხილვის პროცედურის პირველ ეტაპზე, საჩივარი გადის SCP Co-ს შიდა განხილვას. საჩივრის მიღებიდან 30 დღის ვადაში, SCP Co განიხილავს საჩივრის შინაარსს, მოიპოვებს საჭირო დოკუმენტაციას, საჭიროების შემთხვევაში, ადგილზე გადაამოწმებს საჩივარში მითითებულ ფაქტებს და მომჩივანს შესთავაზებს საკუთარ წინადადებას, საჩივრის დარეგულირების მიზნით;
- თუ მომჩივანს არ დააკმაყოფილებს მისი საჩივრის დარეგულირების ფორმა, SCP Co მას მიმართავს წინადადებით, რომ მან საჩივარი განსახილველად გადასცეს დამოუკიდებელ შუამავალ ორგანოს, რომელიც, თავის მხრივ, განიხილავს საჩივარს, მოუსმენს ორივე მხარეს და მხარეებს შესთავაზებს საჩივრის მოგვარების საკუთარ წინადადებას. თუკი ეს წინადადება SCP Co-სთვის მისაღები აღმოჩნდება, მოხდება მისი წერილობით შეთავაზება მომჩივანისთვის და იგი SCP Co-სთვის სავალდებულო წესით შესასრულებელი გახდება;
- თუ ეს მეორე შეთავაზებაც მიუღებელი აღმოჩნდება მომჩივანისთვის, ამის შემდეგ, ნებისმიერ მხარეს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს;
- მომჩივანს არ დაეკისრება რაიმე საფასურის გადახდა მთელი ამ პროცესის განმავლობაში.

საჩივრების განხილვის პროცედურის გამოყენება ნებაყოფლობითია და მთლიანად მომჩივანის ნება-სურვილზეა დამოკიდებული. საჩივრების განხილვის პროცედურა არ ზღუდავს მომჩივანის უფლებას, რომ გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული ნებისმიერი უფლება, მათ შორის, ნებისმიერ ეტაპზე მიმართოს საერთო იურისდიქციის სასამართლოს.

SCP Co-ს წინაშე საჩივრების ან პრეტენზიების წარდგენის რამდენიმე საშუალება არსებობს:

- საჩივარი შეიძლება სიტყვიერად ეცნობოთ ან წერილობით გადაეცეთ

SCP Co-ს მიწის საკითხების ჯგუფის წევრებს ან საზოგადოებასთან ურთიერთობის ოფიცრებს.

- შეიძლება წარედგინოს SCP Co-ს ოფისს, წერილობით, შემდეგ მისამართზე:

სამხრეთ კავკასიის მილსადენის კომპანია (SCP Co.)

BP საქართველოს ოფისი
თბილისი, 0160

სულხან ცინცაძის ქ. №24
(ყოფილი საბურთალოს ქ. №38)
ტელ.: 259 34 00 (მისაღები)

მოკლედ – საჩივრების განხილვა:

- SCP Co შექმნის საჩივრების განხილვის პროცედურას და ყველა საჩივარს და პრეტენზიას, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას SCPX პროექტის ფარგლებში, მიწაზე უფლებების მოპოვებისა და კომპენსაციის პროცესთან დაკავშირებით, განიხილავს და დარეგულირებს მოლაპარაკების გზით, სასამართლოსთვის მიმართვის აუცილებლობის გარეშე.
- მომჩივანს გაეუზღვევა დადასტურება, რომ მისი საჩივარი მიღებულია კომპანიის მიერ, საჩივრის მიღებიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში, ხოლო საჩივარზე პირველ რეაგირებას SCP Co მოახდენს მისი მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში;
- თუ მომჩივანს არ დააკმაყოფილებს კომპანიის შეთავაზება, მას შეუძლია მიმართოს გარეშე შუამავალ მხარეს, რომელიც განიხილავს საკითხს, მოუსმენს მხარეებს და წარუდგენს მათ საჩივრის მოგვარების საკუთარ წინადადებას;
- თუ მომჩივანს მეორე შეთავაზებაც არ დააკმაყოფილებს, მას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს (სასამართლოსთვის მიმართვის უფლება მას ნებისმიერ შემთხვევაში ექნება, ამ პროცესის მიმდინარეობის ყველა ეტაპზე).

დანართი 1 – კომპენსაციის განაკვეთები სასოფლო-სამეურნეო კულტურებისათვის

ერთწლიანი კულტურები

გარდაბანი

| | ერთწლიანი კულტურა | კომპენსაციის განაკვეთი (ლარი/ჰა) – 2014 წ. |
|----|-------------------|---|
| 1 | ხორბალი | 2,160 |
| 2 | ქერი | 1,610 |
| 3 | სიმინდი | 2,610 |
| 4 | ცოცხი | 3,987 |
| 5 | თივა | 532 |
| 6 | კომბოსტო | 19,809 |
| 7 | კიტრი | 44,929 |
| 8 | პომიდორი | 66,750 |
| 9 | ბადრიჯანი | 57,816 |
| 10 | ჭარხალი | 26,123 |
| 11 | ხახვი | 27,690 |
| 12 | საზამთრო | 38,257 |
| 13 | კარტოფილი | 23,009 |
| 14 | ბოლოკი | 9,914 |
| 15 | ისპანახი | 4,665 |
| 16 | ნესვი | 11,430 |
| 17 | იონჯა | 1,116 |
| 18 | წიწაკა | 16,000 |
| 19 | სტაფილო | 24,765 |
| 20 | ნიორი | 45,628 |
| 21 | ღობიო | 9,812 |

ახალციხე

| | ერთწლიანი კულტურა | კომპენსაციის განაკვეთი (ლარი/ჰა) – 2014 წ. |
|----|---------------------|---|
| 1 | საშემოდგომო ხორბალი | 1,610 |
| 2 | საგაზაფხულო ხორბალი | 1,610 |
| 3 | ქერი | 1,520 |
| 4 | შერია | 2,080 |
| 5 | სიმინდი | 2,240 |
| 6 | ჩალა | 270 |
| 7 | თივა | 520 |
| 8 | მწვანე ლობიო | 24,570 |
| 9 | კომბოსტო | 88,736 |
| 10 | კიტრი | 81,164 |
| 11 | პომიდორი | 159,152 |
| 12 | სტაფილო | 90,710 |
| 13 | ჭარხალი | 75,500 |
| 14 | ხახვი | 38,340 |
| 15 | მწვანე ხახვი | 67,000 |
| 16 | წიწაკა | 37,800 |
| 17 | ბულგარული წიწაკა | 36,400 |
| 18 | ბოლოკი | 2,800 |
| 19 | ნიორი | 27,000 |
| 20 | კარტოფილი | 25,669 |
| 21 | ლობიო | 4,014 |
| 22 | იონჯა | 1,120 |
| 23 | ბადრიჯანი | 59,220 |
| 24 | სალათა | 46,110 |

წალკა

| | ერთწლიანი კულტურა | კომპენსაციის განაკვეთი (ლარი/ჰა) – 2014 წ. |
|---|---------------------|---|
| 1 | საშემოდგომო ხორბალი | 1,760 |
| 2 | ქერი | 1,470 |
| 3 | თივა | 570 |
| 4 | კომბოსტო | 35,400 |
| 5 | კარტოფილი | 20,216 |
| 6 | პომიდორი | 52,800 |
| 7 | ხახვი | 30,530 |
| 8 | ნიორი | 76,000 |
| 9 | ესპარცეტი | 1,750 |

კომპენსაციის განაკვეთები (ლარში) მრავალწლიანი ნარბაჟის (ხეხილის) თითოეული კიბზე

| გარდაბანი | ხეხილი/ნარგავი | არამსხმოიარე ¹ | დაბალმსხმოიარე ² | სრულმსხმოიარე ³ |
|-----------|----------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | ვაზი | 100 | 208 | 229 |
| 2 | ვაშლი | 100 | 1,276 | 5,215 |
| 3 | მსხალი | 100 | 910 | 3,402 |
| 4 | ალუბალი | 100 | 597 | 1,250 |
| 5 | ბალი | 100 | 1,943 | 6,426 |
| 6 | ატამი | 100 | 321 | 1,596 |
| 7 | კაკალი | 100 | 5,363 | 17,500 |
| 8 | ქლიავი | 100 | 896 | 2380 |
| 9 | ტყემალი | 100 | 228 | 1,838 |
| ახალციხე | ხეხილი/ნარგავი | არამსხმოიარე ¹ | დაბალმსხმოიარე ² | სრულმსხმოიარე ³ |
| 1 | ვაზი | 100 | 242 | 266 |
| 2 | ვაშლი | 100 | 1,191 | 4,865 |
| 3 | მსხალი | 100 | 914 | 3,297 |
| 4 | ალუბალი | 100 | 587 | 1,229 |
| 5 | ბალი | 100 | 1,910 | 6,318 |
| 6 | ატამი | 100 | 316 | 1,574 |
| 7 | კაკალი | 100 | 5,433 | 16,096 |
| 8 | ქლიავი | 100 | 896 | 2,380 |
| 9 | ტყემალი | 100 | 224 | 1,575 |

განსაზღვრებები:

¹ არამსხმოიარობა – მოიცავს მსხმოიარობაში შესვლამდე პერიოდს.

² დაბალმსხმოიარობა – მოიცავს პერიოდებს მსხმოიარობაში შესვლიდან სრულ მსხმოიარობამდე და სიბერის დაწყებიდან მსხმოიარობის შეწყვეტამდე.

³ სრულმსხმოიარობა – მოიცავს სრულმსხმოიარობიდან სიბერის დაწყებამდე პერიოდს.

განმარტებისათვის აგრეთვე იხილეთ ქვემოთ თანდართული ცხრილი, რომელშიც განსაზღვრულია დაბალმსხმოიარობისა და სრულმსხმოიარობის პერიოდებში საშუალოდ ერთი ხიდან მიღებული მოსავლის რაოდენობები (კგ).

| მუნიციპალიტეტი | მრავალწლიანი ნარგავი | დაბალმსხმოიარობის პერიოდში ერთი სიდან მიღებული საშუალო წლიური მოსავალი (კგ) | სრულმსხმოიარობის პერიოდში ერთი სიდან მიღებული საშუალო წლიური მოსავალი (კგ) |
|------------------|----------------------|---|--|
| გარდაბანი | | | |
| 1 | ვაზი | 2.5 | 4.0 |
| 2 | ვაშლი | 55.0 | 175.0 |
| 3 | მსხალი | 35.0 | 105.0 |
| 4 | ალუბალი | 12.5 | 35.0 |
| 5 | ბალი | 25.0 | 90.0 |
| 6 | ატამი | 22.5 | 95.0 |
| 7 | კაკალი | 35.0 | 100.0 |
| 8 | ქლიავი | 40.0 | 85.0 |
| 9 | ტყემალი | 27.5 | 105.0 |
| ახალციხე | | | |
| 1 | ვაზი | 2.5 | 4.0 |
| 2 | ვაშლი | 55.0 | 175.0 |
| 3 | მსხალი | 35.0 | 105.0 |
| 4 | ალუბალი | 12.5 | 35.0 |
| 5 | ბალი | 25.0 | 90.0 |
| 6 | ატამი | 22.5 | 95.0 |
| 7 | კაკალი | 35.0 | 100.0 |
| 8 | ქლიავი | 40.0 | 85.0 |
| 9 | ტყემალი | 17.5 | 35.0 |

