

№6

აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა სარგებლობაში

არსებული ქონების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ

საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 2 თებერვლის 62 განკარგულების თანახმად, აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებულ პირებს საშუალება ეძლევათ მათ მიერ კომპაქტურ ჩასახლებებში დაკავებული სახელმწიფო და ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში არსებული ფართები პირდაპირი მიყიდვის ფორმით მიიღონ საკუთრებაში, სიმბოლურ ფასად - ერთ ლარად.

პრეზიდენტის განკარგულებით განსაზღვრულია ქონების პრივატიზების პირობები, რომელიც დაცულ უნდა იქნეს როგორც დევნილი ოჯახების, ისე სახელმწიფოს ან ქ. თბილისის მერიის მხრიდან. კერძოდ, მოცემულია შემდეგი ხუთი ძირითადი პირობა:

1. ხელშეკრულება ფორმდება დევნილი ოჯახის უფროსთან, თუმცა

ხელშეკრულებაში მითითებულ უნდა იქნეს ოჯახის სხვა წევრებიც.

ხელშეკრულების ხელმომწერი პირი ვალდებულია პრივატიზებული

საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოს ხელშეკრულებაში მითითებული ოჯახის სხვა ყველა წევრი.

ხშირია შემთხვევები, როდესაც დევნილი ოჯახის ყველა წევრი არ ცხოვრობს ჩასახლების ადგილზე ან საერთოდ გასულია ქვეყნიდან. ამ ფაქტორის გამო რომ არ შეფერხდეს ქონების პრივატიზების პროცესი, პრეზიდენტის განკარგულების მიხედვით, ხელშეკრულების მხარე და ხელმომწერი არის მხოლოდ ოჯახის უფროსი. ასევე, ეს პრინციპი საშუალებას მისცემს დევნილ ოჯახებს სამომავლოდ ეფექტურად გამოიყენონ მათ საკუთრებაში გადაცემული ქონება - დატვირთონ იპოთეკით, გასცენ იჯარით, გაყოფონ და სხვა;

2. ქონების შემძენი პირები (ოჯახის ყველა წევრი) ადასტურებენ, რომ

ხელშეკრულების ხელმომწერის მომენტისთვის ისინი არ სარგებლობენ ან არ ფლობენ სხვა საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართს, მოპოვებულს მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე. ამ პირობის მიხედვით გამოირიცხება დევნილი ოჯახის მიერ რამდენიმე კომპაქტურ ჩასახლებაში

დაკავებული ფართის პრივატიზაცია;

3. ფართის პრივატიზების შემდეგ, დევნილი ოჯახი არ მოითხოვს

სახელმწიფოსაგან, ადგილობრივი თვითმართველობისაგან ან სხვა პირისაგან რაიმე სახის კომპენსაციას, გამომდინარე მათი დევნილის სტატუსიდან, კანონით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

დევნილ ოჯახებს უნარჩუნდებათ დევნილის სტატუსი, ყველა ის დახმარება და შემწეობა, რომელსაც მათ უწევს სახელმწიფო კანონით დადგენილი პირობებით. ასევე, მიუხედავად კომპაქტურ ჩასახლებებში ფართების პრივატიზაციისა, დევნილებს უნარჩუნდებათ ყველანაირი უფლება მათი მუდმივ საცხოვრებელ ადგილებში (აფხაზეთის ტერიტორიაზე) იძულებით დატოვებულ ქონებაზე.

(იხილეთ დანართი №1: პრეზიდენტის 2009 წლის 2 თებერვლის განკარგულება №62 - სახელმწიფო საკუთრებაში და საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად პრივატიზების შესახებ).

დევნილთა საკუთრებაში ქონების გადაცემის პროცესი მოიცავს შემდეგ ეტაპებს:

- აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირებით კომპაქტურად დასახლებული სახელმწიფო სა ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში არსებული ობიექტების იდენტიფიცირება;
- იდენტიფიცირებულ კომპაქტურ ჩასახლებებში იძულებით გადაადგილებული ოჯახების აღწერა/რეგისტრაცია;
- იძულებით გადაადგილებული ოჯახების მიერ დაკავებული ფართების (ოთახების) შიდა საკადასტრო აზომვითი სამუშაოების შესრულება;
- იძულებით გადაადგილებული ოჯახებისთვის პრივატიზების ხელშეკრულებების გაცნობა და გაფორმება;
- იძულებით გადაადგილებულ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების გაცემა;
- გაფორმებული ხელშეკრულებებისა და რეგისტრირებული უფლებების შესახებ

მონაცემების გაცემა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროსა და სამოქალაქო რეესტრისთვის.

2. აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირებით კომპაქტურად დასახლებული სახელმწიფო და ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში არსებული ობიექტების იდენტიფიცირება;

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროში, დევნილთა სარეგისტრაციო მონაცემთა ბაზების გამოყენებით, ხდება იმ კომპაქტურად ჩასახლებული ობიექტების იდენტიფიკაცია, რომელიც არის სახელმწიფო ან ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში. ობიექტების ოდენტიფიკაციას და გადამოწმებას ერთობლივად ახდენდნენ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო, ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები და იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ობიექტების იდენტიფიკაციის შემდგომი ეტაპია შენობების შესახებ სხვადასხვა უწყებათა არქივებში დაცული საპროექტო ინფორმაციის მოძიება (შენობების განაშენიანებისა და სართულების განშლის გეგმები). რაც დიდ დახმარებას გაუწევს შიდა აზოვებსა და სარემონტო სამუშაოების შეფასებაზე მომუშავე ჯგუფებს.

ობიექტების იდენტიფიკაციის პროცესში, ასევე წარმოებს ინფორმაციის მოძიება იმ მსხვილი კომპაქტური ჩასახლებების შესახებ, რომელიც არის კერძო საკუთრებაში. კერძო მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებისა და მათი თანხმობის შემთხვევაში, ხდება ამ ობიექტების გამოსყიდვა სახელმწიფო საკუთრებაში.

3. იდენტიფიცირებულ კომპაქტურ ჩასახლებებში იძულებით გადაადგილებულ ოჯახების აღწერა/რეგისტრაცია;

სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს მობილური ჯგუფები აწარმოებენ იდენტიფიცირებულ კომპაქტურ ჩასახლებებში იძულებით გადაადგილებული ოჯახების და ოჯახის წევრების აღწერას/რეგისტრაციას. კერძოდ, მობილური ჯგუფები დეტალურად აღწერენ თითოეული დევნილი ოჯახის წევრებს, იძიებენ ოჯახის წევრების საიდენტიფიკაციო ინფორმაციას, ახდენენ თითოეული ოჯახის

უფროსის, ოჯახის მიერ დაკავებული ოთახების რაოდენობასა და ოთახის ნომრების იდენტიფიცირებას.

სამოქალაქო რეესტრის სააგენტო თითოეული პიროვნების რეგისტრაციას ახორციელებს ინლაინ რეჟიმში, რეგისტრაციის პროცესში ეყრდნობა საკუთარ მონაცემთა ბაზას და ადარებს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო დევნილთა რეგისტრაციის ბაზას, რათა გამოირიცხოს ერთი და იმავე ოჯახის ან ოჯახის წევრის რამდენიმე კომპაქტურ ჩასახლებაში რეგისტრაცია.

4. იძულებით გადაადგილებული ოჯახების მიერ დაკავებული ფართების (ოთახების) შიდა საკადასტრო აზომვითი სამუშაოების შესრულება;

სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს მიერ მომზადებული სიები გადაეცემა ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მიერ დაქირავებულ საამზომველო კომპანიებს. საამზომველო კომპანიები აწარმოებენ თითოეული დევნილი ოჯახის მიერ დაკავებული ფართის აზომვას. ფართის აზომვის პროცესში, ამზომველები კიდევ ერთხელ აწარმოებენ ოჯახის შემადგენლობის შესახებ ინფორმაციას. ხარვეზის ან განსხვავებული ინფორმაციის აღმოჩენის შემთხვევაში, ამზომველი შესაბამის ოჯახზე ცხრილში აკეთებს შენიშვნას, რომელიც საბოლოოდ, შესამოწმებლად და გასასწორებლად, გადაეცემა სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოსა და ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს.

საამზომველო კომპანიები, ოჯახების მიერ დაკავებული ფართების აზომვის შემდგომ, აწარმოებენ თავად კომპაქტურად ჩასახლებული შენობის განაშენიანების და მიმდებარე ტერიტორიის (მიწის) საკადასტრო აგეგმვას.

სწორედ ამ გეგმის მიხედვით განისაზღვრება მიწის ის ფართობი, რომელიც მიმაგრებულ უნდა იქნეს კომპაქტურად ჩასახლებულ შენობაზე, რათა სამომავლოდ კომპაქტური ჩასახლება გარდაიქმნას სრულფასოვან ბინის მესაკუთრეთა ამხაბაგობად (კონდომინიუნად).

საამზომველო კომპანიების მიერ მომზადებული ინფორმაცია, საბოლოოდ, გადაეცემა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიწის ნაკვეთზე და მთელ შენობაზე რეგისტრირდება სახელმწიფო ან ქ. თბილისის მერიის საკუთრების უფლება.

5. იძულებით გადაადგილებული ოჯახებისთვის პრივატიზების ხელშეკრულებების გაცნობა და გაფორმება;

პრეზიდენტის განკარგულების შესაბამისად, მომზადებულ იქნა ხელშეკრულების სტანდარტული ფორმა, რომელშიც, მსგავსად პრეზიდენტის განკარგულებისა, ასახულია შემდეგი ძირითადი პირობები:

1. ხელშეკრულებაში ხელმომწერ მხარედ ფიქსირდება დევნილი ოჯახის უფროსი, თუმცა ხელშეკრულებაში ასევე მიეთითება ოჯახის ყველა სხვა წევრი;
2. ხელშეკრულების ხელმომწერი პირი ვალდებულია პრივატიზებული საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოს ხელშეკრულებაში მითითებული ოჯახის წევრები;
3. ქონების შემძენი პირები (ოჯახის ყველა წევრი) ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხემოწერის მომენტისათვის მათ არ გააჩნიათ სხვა საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართი, მოპოვებული მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე;
4. ფართის პრივატიზების შემდეგ, დევნილი ოჯახი არ მოითხოვს სახელმწიფოსაგან, ადგილობრივი თვითმართველობისაგან ან სხვა პირისაგან რაიმე სახის კომპენსაციას, გამომდინარე მათი დევნილის სტატუსიდან, გარდა კანონით განსაზღვრული შემთხვევებისა;
5. ზემოთ მითითებული ვალდებულებებისა და პირობების დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრულია სახელმწიფოს/ქ. თბილისის მერიის მხრიდან დაჯარიმებისა და ხელშეკრულების მოშლის შესაძლებლობა.

(იხილეთ დანართი №2: ხელშეკრულების ფორმა).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო, აფხაზეთის მთავრობისა და უმაღლესი საბჭოს წარმომადგენელთა მიერ ორგანიზებული მობილური ჯგუფები დადიან კომპაქტურად ჩასახლებულ ადგილებში, დევნილებს ხელშეკრულებებს აცნობენ და აფორმებენ. მობილური ჯგუფები კომპაქტური ჩასახლებების მამასახლისებს წინასწარ აწვდიან ინფორმაციას ჯგუფის ვიზიტის დროის შესახებ.

იმ ოჯახებთან, რომლებიც ნებაყოფლობით გამოთქვამენ სურვილს და თანხმობას ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ, ფორმდება ხელშეკრულება, ხოლო ოჯახებს,

რომლებიც არ ეთანხმებიან ხელშეკრულების პირობებს, ან არ აკმაყოფილებთ დაკავებული ფართი, განემარტებათ, რომ ხელისუფლება მოგვიანებით შესთავაზებს მათ სხვა ალტერნატივას. ასევე განემარტებათ, რომ სხვა ალტერნატივის შეთავაზებამდე, ასეთი ოჯახები უპრობლემოდ აგრძელებენ ცხოვრებას იმავე კომპაქტურ ჩასახლებებში.

ხელშეკრულება არ ფორმდება იმ შემთხვევაში, თუ:

- პირი ან ოჯახი არ არის დაფიქსირებული სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს მიერ მომზადებულ სიაში;
- ოჯახის უფროსი არ არის წარმოდგენილი პირადად და ვერ ესწრება ხელშეკრულების გაცნობის პროცედურას;
- პირი ან ოჯახი არ ეთანხმება ხელშეკრულების პირობებს, მათ მიერ დაკავებული ფართის სიმცირის ან რაიმე სხვა მიზეზის გამო.

დევნილ ოჯახებს განემარტებათ, რომ ხელშეკრულების პირველ ეტაპზე არგაფორმება არ ნიშნავს, რომ მათ არ ექნებათ საშუალება სამომავლოდ, შემდგომი მოლაპარაკებების გამართვისა. თუ სიის ხარვეზები გასწორდება, ოჯახის უფროსი იქნება წარმოდგენილი უშუალოდ ან უფლებამოსილი პირის მიერ, ან დევნილი ოჯახი შეიცვლის აზრს და დაეთანხმება ხელშეკრულების პირობებს, მათ ექნებათ საშუალება მოგვიანებით მიმართონ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, გასახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო და გააფორმონ ხელშეკრულება.

დევნილებისათვის ქონების გადაცემის პროცედურის გამარტივებისა და დაჩქარების მიზნით, ხელშეკრულების ნოტარიალური დამოწმება არ ხორციელდება, არამედ საჯარო რეესტრის, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს წამომადგენლის თანდასწრებით ხორციელდება ხელშეკრულებაზე მხოლოდ ხელმოწერის დადასტურება. შესაბამისად ხელშეკრულება დგება ერთ ეგზემპლარად. ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს შეუძლია საჯარო რეესტრიდან მიიღოს ამ ხელშეკრულების დამოწმებული ასლი.

თითოეული დევნილი ოჯახის მიერ ქონების პრივატიზებისათვის გადასახდელ სიმბოლურ თანხას - 1 ლარს ფარავს სახელმწიფო.

6. იძულებით გადაადგილებულ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების გაცემა

დევნილთა მხრიდან ხელმოწერილი პრივატიზების ხელმოწერილი ხელშეკრულებები მობილური ჯგუფების მიერ მიეწოდება ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს. ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს უფლებამოსილი პირი ხელს აწერს ხელშეკრულებას და წარადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს განაცხადის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში წარმოებს დევნილთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

რეგისტრაციის საფასურისა და სხვა ხარჯების გაღება დევნილებს არ უწევთ. ქონების რეგისტრაციის საფასური (50 ლარი) მთლიანად ფინანსდება სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

საჯარო რეესტრში დევნილთა უფლების რეგისტრაციის შემდგომ, იგივე მობილური ჯგუფები თავიდან ჩამოივლიან კომპაქტურად ჩასახლებულ ადგილებს და მესაკუთრე დევნილებს გადასცემენ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებს.

დევნილებისათვის კომპაქტურ ჩასახლებებში ფართების დაკანონებისთანავე, ეს ფართები განიხილება ბინებად, ხოლო დევნილი ოჯახები კი - ბინის მესაკუთრეებად. შესაბამისად, კომპაქტური ჩასახლებები ავტომატურად გარდაიქმნება ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობებად, რომელშიდაც საწყის ეტაპზე მონაწილეობს სახელმწიფო ან ქ. თბილისი მერია. მომდევნო ეტაპზე, როცა მოხდება ყველა ბინის პრივატიზება, ამხანაგობა გარდაიქმნება კერძო პირთა თვითრეგულირების ერთეულად.

კომპაქტური ჩასახლებების კონდომინიუნებად გარდაქმნის შემდეგ, მათ საშუალება ეძლევათ მიიღონ მონაწილეობა ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების პროექტებში, მიიღონ დამატებითი დაფინანსებები და გაიუმჯობესონ საერთო საკუთრების სდა სარგებლობის პირობები, ინფრასტრუქტურა.

7. გაფორმებული ხელშეკრულებებისა და რეგისტრირებული უფლებების შესახებ მონაცემების გადაცემა სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოსა და ლტოლვილთა გდანსახლების სამინისტროსათვის.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებული უფლებების შესახებ ინფორმაცია მიეწოდება სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს, რათა კომპიუტერულ მონაცემთა ერთიან ბაზაში მოხდეს დევნილთა რეგისტრაციის

საბოლოო ინფორმაციის ასახვა, თუ რომელი ოჯახებია დაკმაყოფილებული ფართით და რომელი - არა.

მომავალში პროცესის გაგრძელების მიზნით, იძულებით გადაადგილებული პირების, აგრეთვე პრივატიზებული/რეგისტრირებული და სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი ფართების შესახებ მონაცემები გადაეცემა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს. სამინისტროში ორგანიზებული იქნება შესაბამისი მომსახურების ცენტრი, რომელსაც შეიძლება მიმართონ დევნილებმა და მიიღონ ფართები საკუთრებაში.