

# Resettlement Framework

---

განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი

პროექტის ნომერი: 43405

2010 წლის ნოემბერი

შეთავაზებული მრავალტრანშიანი დაფინანსების მექანიზმი

საქართველო: ურბანული მომსახურებების გაუმჯობესების  
საინვესტიციო პროგრამა

საქართველოს წყალმომარაგების გაერთიანებული კომპანია (UWSCG)



## აბრევიატურები

ADB	აზიის განვითარების ბანკი
AF	დაზარალებული ოჯახი
AP	დაზარალებული პირი
CPFPG	კომპენსაციის პოლიტიკის სტრუქტურა და პროცედურული სახელმძღვანელო მითითებები
EA	აღმასრულებელი სააგენტო
EIA	გარემოზე ზემოქმედების შეფასება
ESSU	ეკოლოგიური და სოციალური უსაფრთხოების ერთეული
FY	ფინანსური წელი
GEC	საჩივრების განხილვის კომისია
IMA	დამოუკიდებელი მონიტორინგის სააგენტო
IPSA	სიღარიბისა და სოციალური მდგომარეობის თავდაპირველი შეფასება
LAR	მიწის შეძენა და განსახლება
RF	განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი
RP	განსახლების გეგმა

MFF	მრავალტრანშიანი დაფინანსება
MLARO	მიწის შექენისა და განსახლების მუნიციპალური სამსახური
MoESD	ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო
MoF	ფინანსთა სამინისტრო
MoRDI	რეგიონული განვითარებისა და ინსფრასტრუქტურის სამინისტრო
NAPR	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
NGO	არასამთავრობო ორგანიზაცია
SPS	უსაფრთხოების პოლიტიკის ანგარიში; 2009 წ
UWSCG	საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია

## სარჩევი

A.	შესავალი	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B.	LAR-თან დაკავშირებული საინვესტიციო პროგრამის შემუშავების მოთხოვნები	8
C.	ადგილობრივი მკვიდრი და მოწყვლადი ჯგუფები	11
D.	RP-ის მომზადება და განხორციელება	12
E.	სამართლებრივი და პოლიტიკური საფუძველი	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	1. საქართველოს კანონმდებლობა და მარეგულირებელი ნორმები მიწის შექენასთან და განსახლებასთან დაკავშირებით	14
	2. ADB-ს იძულებით განსახლების პოლიტიკა	17
	3. საქართველოს LAR კანონმდებლობის და ADB SPS–ს შედარება 2009 წ.	21
	4. RF პრინციპები და უფლებები	25
F.	კომპენსაციას დაქვემდებარებულობა და უფლებები პროექტთან დაკავშირებით	26
	1. შესაბამისობა	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	2. კომპენსაციის უფლებები	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	3. საკომპენსაციო ერთეულის ღირებულების შეფასება	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	4. ჩამორთმევის პირობები	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
G.	კვლევები, ზემოქმედების შეფასება და განსახლების დაგეგმვა	39
H.	გენდერული ზემოქმედება და შემცირების ღონისძიებები	40
I.	საჯარო კონსულტაციები, მონაწილეობა და დოკუმენტების გამჟღავნება	41
J.	ორგანიზაციული სტრუქტურები	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	1. MoRDI და UWSCG	42

2 Appendix 5

2.	ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.	კონსულტანტები	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.	სხვა სააგენტოები და ინსტიტუტები	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
K.	პრეტენზიები და საჩივრები	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
L.	მონიტორინგი და შეფასება	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.	შიდა მონიტორინგი	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.	გარეშე მონიტორინგი	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
M.	კვალიფიკაციის ამაღლება და ტრენინგი RP-ს განხორციელებაში	55
N.	განსახლების ბიუჯეტი და დაფინანსება	56
O.	RP მომზადება და განხორციელების პროცესი	57

ANNEX A:	LAR-ის შესახებ შერჩეული საქართველოს კანონების და მარეგულირებელი ნორმების მოკლე მიმოხილვა	19
ANNEX B:	სტანდარტული LARP სქემა	27
ANNEX C:	განსახლების გეგმის მოკლე სქემა	28

## LAR ტერმინების განმარტებები

**ბენეფიციარი მოსახლეობა** – სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ან შექმნილი საკუთრების ფარგლებში დასახლებული ყველა პირი და ოჯახი, რომლებიც ნებაყოფლობით ითხოვენ პროექტის ხელშეწყობას და მასში ჩართვას, და წარმოდგენილი არიან თემის მაცხოვრებლების მიერ სათანადოდ აღიარებული, ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ აკრედიტირებული და შესაბამისი ინსტიტუტების მიერ იურიდიულად რეგისტრირებული თემის ასოციაციის მიერ.

**კომპენსაცია** – შექმნილი ქონების შეცვლის ხარჯის გადახდა ნაღდი ანგარიშსწორებით ან ნატურით.

**უფლებები** – ღონისძიებების ფარგლები, რომელიც მოიცავს დაზარალებული ადამიანების კომპენსაციას, შემოსავლის აღდგენას, გადაცემის ხელშეწყობას, შემოსავლის შეცვლას და გადასახლებას, ზარალის ბუნებიდან გამომდინარე, მათი ეკონომიკური და სოციალური ბაზის აღდგენის მიზნით.

**მასპინძელი მოსახლეობა** – თემი, რომელიც ცხოვრობს იმ ტერიტორიის ახლოს, სადაც პროექტის ბენეფიციარები სთავაზობენ ნებაყოფლობით გადასახლებას, პროექტის ნაწილის სახით.

**გაუმჯობესება** – აშენებული სტრუქტურები (საცხოვრებელი ერთეული, ღობე, მოსაცდელი ნაგებობები, ცხოველთა ბაკი, კომუნალური გაყვანილობები, კომუნალური ნაგებობები, მაღაზიები, საწყობები და სხვა) და პირის, ოჯახის, დაწესებულების ან ორგანიზაციის მიერ დარგული მცენარეები/კულტურები).

**მიწის შექენა** – პროცესი, რომლის საფუძველზე პირი იძულებულია სახელმწიფო ორგანოს მიერ, ანაზღაურების სანაცვლოდ ნებისმიერ პირზე გაასხვისოს მთლიანი მიწა ან მისი ნაწილი, რომელსაც ფლობს სახელმწიფო ორგანო ან არის მის საკუთრებაში საზოგადოებრივი მოხმარების მიზნით.

**დაზარალებული პირი/ხალხი** - ნებისმიერი პირი, რომელიც დაზარალებულია პროექტთან დაკავშირებით მიწის, წყლის, ბუნებრივი რესურსების ცვლილებების შედეგად, ან დაზარალებულია შემოსავლის დაკარგვის გამო.

**დაზარალებული ოჯახი/მეურნეობა** - ერთ სახურავს ქვეშ მცხოვრები ოჯახის ყველა წევრი, რომელიც ფუნქციონირებს, როგორც ცალკე ეკონომიკური სუბიექტი, და რომელზეც უარყოფითი გავლენა მოახდინა პროექტმა და პროექტის ნებისმიერმა კომპონენტმა. ეს შესაძლოა შედგებოდეს ერთი ძირითადი (ნუკლეარული) ოჯახისგან ან რამდენიმე თაობისგან შემდგარი ოჯახის ჯგუფისგან.

**რეაბილიტაცია** - საკომპენსაციო ღონისძიებები, რომელიც წარმოდგენილია იძულებით გადასახლების შესახებ პოლიტიკის სტრუქტურის საფუძველზე, შექმნილი ქონების შეცვლის ხარჯის ანაზღაურების გარეშე.

**გადაადგილება** - დაზარალებული პირების/დაზარალებული ოჯახების ფიზიკური გადაადგილება პროექტამდე არსებულ საცხოვრებელი ადგილიდან.

**შეცვლის ხარჯი** - ღირებულება, რომელიც განისაზღვრება სამართლიან კომპენსაციად მიწისთვის მისი საწარმოო პოტენციალის საფუძველზე, სახლების და ნაგებობების შეცვლის ხარჯი (სამშენებლო მასალების და მუშახელის მიმდინარე სამართლიანი საბაზრო ღირებულება, საამორტიზაციო ხარჯების ან დაქვითვების გარეშე გადარჩენილი სამშენებლო მასალისთვის) და საცხოვრებელი მიწის, კულტურების, ხეების და სხვა ფართო მოხმარების საქონელის საბაზრო ღირებულება.

**განსახლება** - ყველა ზომა, რომელიც მიღებულია დაზარალებული პირის საკუთრებაზე და/ან მეურნეობაზე პროექტის ნებისმიერი და ყველა უარყოფითი გავლენის შემცირების მიზნით, მათ შორის დაზიანებული/დაშლილი ინფრატრუქტურის და ნაგებობების კომპენსაცია, გადაადგილება (სადაც შესაძლებელია) და რეაბილიტაცია.

## A. შესავალი

1. წინამდებარე განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტი (RF) საქართველოს ურბანული მომსახურების გაუმჯობესების საინვესტიციო პროგრამასთან დაკავშირებით (საინვესტიციო პროგრამა), რომელიც მოამზადა საქართველოს გაერთიანებულმა წყალმომარაგების კომპანიამ (UWSCG), საინვესტიციო პროგრამის განხორციელების სააგენტომ (IA), და დაამტკიცა რეგიონული განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტრომ (MoRDI), საინვესტიციო პროგრამის აღმასრულებელმა სააგენტომ (EA). საინვესტიციო პროგრამას დააფინანსებს ADB მრავალტრანშიანი დაფინანსებით (MFF), რომელიც დაყოფილია ოთხ ტრანშად, თითოეული მოიცავს სხვადასხვა პროექტს, რომელიც ითვალისწინებს წყალმომარაგების და სანიტარულ-ტექნიკური (WSS) ნაგებობებისა და სისტემების მშენებლობას და/ან რეაბილიტაციას.

2. წინამდებარე დოკუმენტის მიზანია თითოეული ტრანშის საფუძველზე პროექტთან დაკავშირებით მიწის შეძენისა და განსახლების (LAR) დავალებების მომზადებისა და განხორციელების შესახებ სახელმძღვანელო მითითებების უზრუნველყოფა და საჭირო ხელშეკრულებების გაფორმება ADB-ს უსაფრთხოების პოლიტიკის ანგარიშთან (2009 წ) და მრავალტრანშიანი ფინანსური კრედიტის პროცედურებთან და საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით. განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტიში წარმოდგენილია LAR-ის საინვესტიციო პროგრამით გათვალისწინებული საპროექტო დავალების მომზადების პროცედურები და განსაზღვრულია მიზნები, პრინციპები, ანაზღაურებისთვის შესაბამისობის და უფლებების კრიტერიუმები, სამართლებრივი და ინსტიტუციური სტრუქტურები, მონაწილეობის და საკონსულტაციო პროცედურები და საჩივრების დაკმაყოფილების მექანიზმები, რომელიც გამოიყენება დაზარალებული ოჯახების (AF) და დაზარალებული პირის/ხალხის (AP.) მატერიალური კეთილდღეობის რეაბილიტაციის, განსახლების და კომპენსაციის მიზნებისთვის. RF-ში ასევე მითითებულია განსახლების გეგმების შედგენის ეტაპები საჭიროების შემთხვევაში.

3. საინვესტიციო პროგრამა შემუშავდა, როგორც მთავრობის პასუხი საქართველოს საქალაქო ზონაში სათანადო და/ან უსაფრთხო წყალმომარაგების, საკანალიზაციო და სანიტარულ-ტექნიკური სისტემების არარსებობაზე. აღნიშნული პროგრამის მიზანია შერჩეულ საქალაქო ტერიტორიებზე სოციალური და ეკონომიკური განვითარების ოპტიმიზაცია (პროვინციის დედაქალაქები და მეორე ქალაქები) ქალაქის წყალმომარაგების და სანიტარულ-ტექნიკური (WSS) სამსახურების მეშვეობით, და დაფინანსდება ADB-ს მიერ მრავალტრანშიანი ფინანსებით. (MFF). აღნიშნული საინვესტიციო პროგრამა, რომლის საერთო ღირებულება შეადგენს 625 მილიონ აშშ დოლარს, განხორციელდება ექვს შერჩეულ ქალაქში (ნახაზი 1) სამ ტრანშად დაფინანსებით 8 წლის განმავლობაში, 2011 წლიდან.

4. საინვესტიციო პროგრამა უზრუნველყოფს ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებას მთელი რიგი ქვეპროექტების განვითარებით, დაპროექტებით და განხორციელებით; თითოეული ქვეპროექტი უზრუნველყოფს გაუმჯობესებას ერთი ქალაქის კონკრეტულ სექტორში (წყალმომარაგება და/ან საკანალიზაციო სისტემა). ქვეპროექტები უზრუნველყოფს არსებული ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაციას და/ან ახალი და დიდი მოცულობის ინფრასტრუქტურის შექმნას, რომელიც დააკმაყოფილებს ამჟამინდელ და მომავალ მოთხოვნებს. წყალმომარაგების სისტემის გაუმჯობესების სამუშაოები მოიცავს სათავის გაფართოებას და წყალმიღებ ნაგებობას, სატუმბ სისტემებს, გასუფთავების ნაგებობებს, წყლის მიწოდების და განაწილების ქსელს; და საკანალიზაციო სისტემის გაუმჯობესების სამუშაოები მოიცავს საკანალიზაციო ქსელს, მაგისტრალურ კოლექტორს და ჩამდინარე წყლების გასუფთავების ნაგებობებს.

5. საინვესტიციო პროგრამა გააუმჯობესებს ქუთაისის, ფოთის, მარნეულის, ზუგდიდის, ანაკლიის და მესტიის ურბანულ ცენტრებში მცხოვრები მოსახლეობის ჯანმრთელობას. საინვესტიციო პროგრამის შედეგი იქნება გაუმჯობესებული WSS-ს სამსახურები აღნიშნული ქალაქების ცენტრებში.

- (i) პირველი ტრანშის შედეგად მოხდება წყალმომარაგების სისტემის წყალმიმღები და გამწმენდი ნაგებობების გაუმჯობესება ზუგდიდში, ანაკლიაში, მესტიაში და მარნეულში. ასევე გაუმჯობესდება UWSCG-ს ინსტიტუციური ეფექტურობა კონტრაქტორის დანიშვნით მართვის საკითხებში. პირველი ტრანშის განმავლობაში დაინიშნება კონსულტანტები საინჟინრო პროექტირების და სამშენებლო სამუშაოების ზედამხედველობის საკითხებში საინვესტიციო პროგრამის ექსივე ქალაქში. დეტალური ტექნიკური პროექტირების დასრულება საინვესტიციო პროგრამის ექსივე ქალაქში იგეგმება 2011 წლის ბოლის.
- (ii) მეორე ტრანში (ა) გაუმჯობესებს WSS-ს სისტემებს მარნეულის, ქუთაისის, ფოთის და ზუგდიდის პირველ ზონაში; (ბ) დაასრულებს WSS-ს სისტემებს ანაკლიასა და მესტიაში; და (გ) დაასრულებს ჩამდინარე წყლების გადამამუშავებელი ქარხნების (STP) მშენებლობას მესტიაში.
- (iii) მესამე ტრანში (ა) გაუმჯობესებს WSS-ს სისტემებს ქუთაისის მეორე ზონაში; (ბ) დაასრულებს WSS-ს სისტემებს ფოთსა და ზუგდიდში; და (გ) დაასრულებს ჩამდინარე წყლების გადამამუშავებელი ქარხნების (STP) მშენებლობას ფოთსა და ზუგდიდში.
- (iv) მეოთხე ტრანში დაასრულებს WSS-ს სისტემებს და ჩამდინარე წყლების გადამამუშავებელი ქარხნების (STP) მშენებლობას ქუთაისში.

6. საინვესტიციო პროგრამის 1-ელი ტრანში, რომლის საერთო ღირებულება შეადგენს 105 მილიონ აშშ დოლარს, მოიცავს შემდეგ ქვეპროექტებს:

- (i) წყალმომარაგების სისტემის გაუმჯობესება მარნეულში (არსებული საბურღი ჭაბურღილების რეაბილიტაცია, ახალი სადიზენფექციო ნაგებობა,

მილსადენების დაგება, რეზერვუარების რეაბილიტაცია / მშენებლობა და სატუმბო სისტემები);

(ii) წყალმომარაგების სისტემის გაუმჯობესება მესტიაში (ახალი წყაროს განვითარება, წყალსადენის მაგისტრალის დაგება, წყლის გასუფთავების სადგურის და რეზერვუარების მშენებლობა);

(iii) წყალმომარაგების სისტემის გაუმჯობესება ზუგდიდსა და ანაკლიაში (ახალი წყაროს განვითარება, წყალსადენის მაგისტრალის დაგება, წყლის გამწმენდი სადგურის მშენებლობა და არსებული რეზერვუარების რეაბილიტაცია).

7. იძულებითი განსახლება იქნება დროებითი სახის 1-ელი ტრანშის პროექტში და შემოიფარგლება წყალსადენი მაგისტრალის მშენებლობით მესტიაში. წყლის გამწმენდი სადგურები განთავსდება სახელმწიფოს მიწაზე. შემდგომი ტრანშებით, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელები შეიქმნება სხვის ტერიტორიაზე გავლის უფლებით. ჩამდინარე წყლების გადამამუშავებელი ქარხნები (STP) აშენდება სახელმწიფოს მიწაზე, განსაკუთრებით იქ, სადაც არსებული ნახევრად დანგრეული ჩამდინარე წყლების გადამამუშავებელი ქარხნები (STP) არის განთავსებული.

8. საინვესტიციო პროგრამის შეფასებამდე, წინამდებარე განსახლების სტრუქტურის (RF) დოკუმენტი ითარგმნება ქართულ ენაზე და გადაეცემა ყველა დაინტერესებულ პირს. ინგლისური ვერსია განთავსდება აზიის განვითარების ბანკის (ADB) ვებ-გვერდზე.

**B. LAR-თან დაკავშირებული საინვესტიციო პროგრამის შემუშავების მოთხოვნები**

9. აზიის განვითარების ბანკის (ADB) 2009 წლის უსაფრთხოების პოლიტიკის ანგარიშის (SPS) საფუძველზე, საინვესტიციო პროგრამის და MFF-ს თითოეული

ტრანშის შეფასებისთვის და ტრანშის ქვეპროექტების განხორციელების ნებართვისთვის საჭიროა მომზადდეს შემდეგი:

- (i) RF მთლიან ფინანსურ საშუალებასთან დაკავშირებით და ყველა ქვეპროექტის შესაბამისად. შესწორების საჭიროების შემთხვევაში მოხდება RF-ს გადახედვა და დასამტკიცებლად წარედგინება ADB-ს მინიმუმ წელიწადში ერთხელ და ყოველთვის თითოეული ტრანშის მომზადების დასაწყისში.
- (ii) სიღარიბისა და სოციალური მდგომარეობის თავდაპირველი შეფასება (IPSA), სადაც მიეთითება, თითოეულ ტრანშთან დაკავშირებით, შესაძლებელია თუ არა ადგილი ჰქონდეს LAR-ის ზემოქმედებას, ზემოქმედების ტიპი, სავარაუდო მოცულობა და შეიძლება თუ არა დაზარალდეს ადგილობრივი მოსახლეობა (IP).
- (iii) LAR-ის შემთხვევაში, RP ტრანშით გათვალისწინებული თითოეული პროექტისთვის ეფუძნება სამუშაო პროექტს და შეესაბამება ზემოქმედების სერიოზულობის მახვენებლებს<sup>1</sup>. RP მოიცავს დეტალურ საკომპენსაციო და ადმინისტრაციულ ხარჯთაღრიცხვას და განხორციელების განრიგებს, LAR-ის დავალებებთან ერთად სამშენებლო სამუშაოების დაწყებასთან დაკავშირებით.

<sup>1</sup> 2009 წლის SPS-ს და ADB-ს საექსპლუატაციო სახელმძღვანელოს (OM) F2/OP და BO (2010)-ს საფუძველზე, პროექტი კლასიფიცირდება “A” კატეგორიად და სრული RP საჭიროა იმ შემთხვევაში, თუ 200 ადამიანზე მეტმა განიცადა მნიშვნელოვანი გავლენა (გადაადგილება ან პროდუქტიული ქონების 10%-ზე მეტის დაკარგვა). პროექტის კასიფიცირებული იქნება “B” კატეგორიად, როდესაც 200 ადამიანზე ნაკლებმა განიცადა მნიშვნელოვანი გავლენა.. “C” კატეგორიის პროექტი არ მოიცავს LAR გავლენას. ქვეპროექტები გავლენას არ ახდენს ადგილობრივ მკვიდრებზე.

**ნახაზი 1:** საინვესტიციო პროგრამის ქაღალეები

10. საინვესტიციო პროგრამის და MFF–ს თითოეული სპეციალური ტრანშის შეფასება, და პროექტის განხორციელების ნებართვა ითვალისწინებს ქვემოთ მითითებული LAR–თან დაკავშირებული პირობების შესრულებას.<sup>2</sup>

- (i) **MFF/პირველი ტრანშის შეფასება:** ADB–თვის მისაღები მთლიანი MFF–თვის, RF–ს მომზადებისა და გამჟღავნების პირობით და RP–ს მომზადებისა და გამჟღავნების პირობით ტრანშით გათვალისწინებული იმ პროექტებისთვის, რომელიც მოითხოვს LAR–ს.
- (ii) **პერიოდული ფინანსური მოთხოვნის (PFR) დამტკიცება თითოეული ტრანშისთვის და ხელშეკრულებების გაფორმება:** RF–ს განხილვის, შესწორების და გამჟღავნების პირობით, RP–ს განხორციელების გამჟღავნების და მომზადების პირობით პროექტებისთვის, რომელიც ითვალისწინებს LAR–ს და შესწორებული RF–ს შესაბამისად და ADB–სთვის მისაღები ფორმით LAR–ით გათვალისწინებული პროექტებისთვის.
- (iii) **შეტყობინების უზრუნველყოფა კონტრაქტორებისთვის:** RP–ს სრული განხორციელების (კომპენსაციის და რეაბილიტაციის სრული უზრუნველყოფა) პირობით შესაბამისი პროექტებისთვის. ასეთი პირობა მკაფიოდ იქნება განმარტებული სამშენებლო სამუშაოების ხელშეკრულების ტექსტში.

### C. ადგილობრივი მკვიდრნი და მოწყვლადი ჯგუფები

11. საინვესტიციო პროგრამა არანაირ გავლენას არ მოახდენს ადგილობრივ მოსახლეობაზე. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს ღარიბი ფენების, როგორცაა უმიწაწყლოები, ღარიბები, მარტოხელა დედების ოჯახები, მოხუცები და შრომისუნაროები, მოთხოვნილებების დადგენას და გათვალისწინებას, RP–ში

განსაზღვრული დონისძიებების გატარებით, მათი საარსებო საშუალებების გაუმჯობესების მიზნით (ზემოაღნიშნული ფულადი კომპენსაციები და რეაბილიტაცია).

#### **D. RP-ს მომზადება და განხორციელება**

12. RP მომზადების დონისძიებები დაიწყება, თითოეული სატრანშო პროექტის მომზადების ნაწილის სახით, რომელიც იწყება LAR-ის დავალებების შემოწმებით და მთავრდება სწრაფად განხორციელებადი RP-ით ტექნიკური პროექტის საფუძველზე.

13. მილსადენის (წყალმომარაგების და საკანალიზაციო სისტემა) ტრასის დასრულების და მიწის ნაკვეთების, გადაკვეთების პროექტის და მიწის შეძენის მოთხოვნების განსაზღვრის შემდეგ, AF-ს ან AP-ს ზარალის და შესაბამისი საკომპენსაციო ბიუჯეტის შეფასების მიზნით უნდა განხორციელდეს დეტალური აზომვითი კვლევა (DMS), და AF-ს ან AP-ს აღწერა და ყველა დაზარალებული ქონების შეფასება.

14. ამასთან, უნდა განხორციელდეს შერჩევითი სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა 20% დაზარალებული ოჯახების საფუძველზე. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა მოიცავს დაზარალებული მოსახლეობის ძირითად სოციალურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებს (ეთნიკურობა, განათლების დონე, არსებობის საშუალებები, და შემოსავლის წყაროები, სიღარიბისა და შემოსავლის დონეები და სახლის ტიპი და ღირებულება და მიწათმფლობელობის (მიწათსარგებლობის) სახეები). DMS და აღწერა მოიცავს:

- (i) მიწის ნაკვეთის და საკუთრების 100%-იანი დანაკარგების აღრიცხვას. .

<sup>2</sup> აღნიშნული პირობები გამოიყენება მხოლოდ იმ პროექტებისთვის, რომელიც მოიცავს LAR-ს.

- (ii) ზარალის კატეგორიზაციას და გამოთვლას;
- (iii) დაზიანებული ქონების და სტრუქტურების განსაზღვრას, მათ შორის მათი შეცვლის შეფასებას.
- (iv) დაზარალებული ოჯახების დამახასიათებელ ნიშნებს, მათ შორის სოციალურ, ეკონომიკურ და დემოგრაფიულ პროფილს.
- (v) AP და/ან AF აღწერა დაადგენს ყველა დაზარალებული ოჯახის და მათი წევრების რაოდენობას, სქესს და ასაკს. ყველა დაზარალებული ოჯახის მიწათმფლობელობის სტატუსს; ყველა მძიმედ დაზარალებულ ოჯახს (რომლებმაც დაკარგეს მათი შემოსავლიანი მიწის 10%-ზე მეტი და ყველა მოწყვლად AF-ს (მარტოხელა დედების ოჯახები ან ოჯახები, რომლებიც იმყოფება სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ).
- (vi) არასამართლებრივი ტიტულის მქონე პირების დადგენა.

15. **RP-ს მომზადების და განხორციელების პროცესები.** RP-ს მომზადება საინვესტიციო პროგრამის პირველი ტრანშისთვის განხორციელდება პროექტის მომზადების ტექნიკური დახმარების (PPTA) კონსულტანტების მიერ, შემდგომი ტრანშებისთვის აღნიშნული დავალებები განხორციელდება პროექტის კონსულტანტების მიერ. RP-ს მომზადება და განხორციელება მოიცავს:

- (i) **RP-ს მომზადება.** ეს ფაზა განხორციელდება პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების მომზადების პარალელურად.
- (ii) **RP-ს შესწორება და დასრულება.** ეს ფაზა განხორციელდება სამუშაო პროექტის მომზადების განმავლობაში და მოიცავს გავლენების და დაზარალებული პირის მონაცემების შესაძლო შესწორებებს, საკომპენსაციო განაკვეთების შესაძლო ცვლილებებს და დაზარალებული პირის ლეგალიზაციისთვის შესრულებულ და ადმინისტრაციულ სამუშაოს. ADB-ს

მიერ საბოლოო RP–ს დამტკიცების შემდეგ, გაფორმდება სამშენებლო სამუშაოების ხელშეკრულებები.

- (iii) **RP-ს განხორციელება.** ეს ფაზა განხორციელდება საბოლოო RP–ს დამტკიცების შემდეგ. ძირითადად, სამშენებლო სამუშაოები დაიწყება მოლოდინი დახარალებული პირისთვის ყველა კომპენსაციის და რეაბილიტაციის უზრუნველყოფის შემდეგ. თუმცა, თუ არსებობს წყალმომარაგების და საკანალიზაციო მიწების ისეთი მონაკვეთები, რომელიც არ არის დაზიანებული და რომელსაც დიდი დრო სჭირდება ეკონომიკური თვალსაზრისით გამართლებული მშენებლობისთვის, ასეთი მონაკვეთების სამშენებლო სამუშაოების დაწყება შესაძლებელი იქნება ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე. ასეთ შემთხვევებში უნდა მომზადდეს სათანადო შემოწმების ანგარიშები, სადაც სრულად იქნება დოკუმენტირებული ზემოქმედების არარსებობის შესახებ მონაცემები.

## E. სამართლებრივი და პოლიტიკური საფუძველი

### 1. საქართველოს კანონმდებლობა და მარეგულირებელი ნორმები მიწის შეძენის და განსახლების შესახებ

16. ქვემოთ წარმოდგენილი საკანონმდებლო აქტები არეგულირებს პროცესებს, რომელიც უზრუნველყოფს კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების მოპოვებას, საზოგადოებრივი საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც წარმოიქმნება წყალმომარაგების და საკანალიზაციო სისტემების სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

- (i) საქართველოს კონსტიტუცია, 1995 წლის 24 აგვისტო;
- (ii) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 1997 წლის 26 ივნისი;
- (iii) საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, 2007 წელი.

- (iv) საქართველოს კანონი ნოტარიუსების შესახებ, 2009 წელი.
- (v) საქართველოს კანონი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ, 2005 წლის 8 ივლისი;
- (vi) საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საკუთრების უფლების შესახებ, 1996 წლის 22 მარტი;
- (vii) საქართველოს კანონი საკუთრების დაკანონების შესახებ, 2007 წელი.
- (viii) საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ (No 820 –lis; 2008 წლის 19 დეკემბერი);
- (ix) საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესახებ საფუძველზე. 2007 წელი;
- (x) საქართველოს კანონი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესების შესახებ, 1999 წლის 23 ივლისი;
- (xi) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 1997 წლის 14 ნოემბერი.

17. არსებული კანონები უზრუნველყოფს, რომ დაკარგული ქონების, მათ შორის მიწის, სტრუქტურების, ხეების და ნათესების კომპენსაცია უნდა მოხდეს მიმდინარე საბაზრო ღირებულებით, გაუფასურების გარეშე. ზემოხსენებული კანონები და მარეგულირებელი ნორმები უზრუნველყოფს, რომ შეცვლის ხარჯის საბაზრო ღირებულებით კომპენსირების პრინციპი გონივრული და იურიდიულად მისაღებია. აღნიშნული კანონები ასევე ითვალისწინებს კომპენსაციას დაქვემდებარებული ზარალების ტიპის დადგენას და მიუთითებს, რომ კომპენსაცია უნდა გაიცეს როგორც მატერიალური აქტივების, ასევე შემოსავლების დაკარგვაზე. და ბოლოს, აღნიშნულ კანონებში განსაკუთრებული აქცენტი კეთდება კონსულტაციაზე და ინფორმირებულობაზე, იმისათვის, რომ დაზარალებულმა პირმა მონაწილეობა მიიღოს ამ პროცესებში. მოსავლის დაკარგვის და საქმიანობის შეწყვეტის გამო შემოსავლის დაკარგვის ანაზღაურება უნდა მოხდეს წმინდა ზარალის დაფარვის მიზნით. ზემოთ მითითებული კანონები და მარეგულირებელი ნორმები ქმნის მიწის შეძენის პროცესებში კერძო საკუთრების ჩამორთმევის სახელმწიფოს უფლების სამართლებრივი გამოყენების მექანიზმების გამოყენების შესაძლებლობებს; ეს მექანიზმებია:

- (i) გავლის უფლების მოპოვება საკუთრების ჩამორთმევის გარეშე სათანადო კომპენსაციის გადახდით სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით საქმიანობების დაწყებამდე.
- (ii) საკუთრების ჩამორთმევას, რომელიც იძლევა მიწაზე და/ან უძრავ ქონებაზე მუდმივი უფლების მოპოვების შესაძლებლობას კერძო საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ კანონის ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სათანადო კომპენსაციის გადახდით.

18. პირველ რიგში კერძო მიწის შეძენა უნდა მოხდეს ცალკეულ დაზარალებულ პირებთან მოლაპარაკების საფუძველზე. მოლაპარაკებების ჩაშლის შემთხვევაში, უნდა

მოხდეს კერძო საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ უფლების მოთხოვნა და უნდა დაიწყოს საკუთრების ჩამორთმევის პროცესები. საქართველოს არსებული კანონმდებლობის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტი გასცემს საკუთრების ჩამორთმევის ბრძანებას შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოებიდან მოთხოვნის საფუძველზე. სათანადო იურისდიქციის მქონე სასამართლო შეაფასებს პრეზიდენტის ბრძანებას და განიხილავს საზოგადოებრივი საჭიროებების საქმეს და პირს მიანიჭებს მიწის მიღების უფლებას. სასამართლო ასევე დანიშნავს მესამე მხარეს, რომელიც შეაფასებს დაკარგული ქონების საბაზრო ღირებულებას და განსაზღვრავს საკომპენსაციო თანხას, რომელიც უნდა გადაეხადოს შესაბამის მიწის მფლობელებს ქონების ღირებულების შესაბამისად.

## 2. ADB-ს იძულებით განსახლების პოლიტიკა

19. ADB უსაფრთხოების ზომები იძულებით განსახლებაზე ფორმულირებულია 2009 წლის SPS-ში, შემდეგი პრინციპების საფუძველზე:

(i) პროექტის სასწრაფო განხილვა წარსული, ამჟამინდელი და მომავალი იძულებით განსახლების ზემოქმედების და რისკების დადგენის მიზნით. განსახლების გეგმის ფარგლებში განსაზღვრა იძულებით გადაადგილებულ პირთა გამოკვლევით და/ან აღწერით, მათ შორის გენდერული ანალიზის მეშვეობით, რომელიც კონკრეტულად დაკავშირებულია განსახლების ზემოქმედებებთან და რისკებთან.

(ii) მნიშვნელოვანი კონსულტაციების ჩატარება დაზარალებულ პირებთან, მასპინძელ მოსახლეობასთან და დაინტერესებულ არასამთავრობო ორგანიზაციებთან. ყველა იძულებით გადაადგილებული პირის ინფორმირებულობა თავიანთი უფლებების და განსახლების ოპციონების შესახებ. განსახლების პროგრამების დაგეგმვაში, განხორციელებაში, მონიტორინგსა და შეფასებაში მათი მონაწილეობის უზრუნველყოფა.

განსაკუთრებული ყურადღების დათმობა მოწვევადი ჯგუფების მოთხოვნილებებზე, განსაკუთრებით სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი პირების, უმიწაწყოების, მოხუცების, ქალების და ბავშვების და ადგილობრივი მკვიდრების, ასევე იმ პირების საჭიროებებზე, რომელთაც არ აქვთ იურიდიული უფლება მიწაზე და მათი მონაწილეობის უზრუნველყოფა კონსულტაციებში. საჩივრების დაკმაყოფილების მექანიზმების დადგენა დახარალებული პირების საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღების გამარტივების მიზნით. იძულებით გადაადგილებულ პირთა სოციალური და კულტურული დაწესებულებების და მათი მასპინძელი მოსახლეობის მხარდაჭერა. იქ, სადაც იძულებით განსახლების ზემოქმედება და რისკები ძალიან რთული და მგრძობიარეა, კომპენსაციის და განსახლების შესახებ გადაწყვეტილებებს წინ უნდა უსწრებდეს სოციალური მომზადების ფაზა.

(iii) ყველა იძულებით გადასახლებული პირის საარსებო წყაროების გაუმჯობესება, ან მინიმუმ აღდგენა (i) სადაც შესაძლებელია მიწის საფუძველზე განსახლების სტრატეგიების მეშვეობით, როდესაც საარსებო წყაროები დაკავშირებულია მიწასთან ან ფულადი კომპენსაციით შეცვლის ღირებულებით მიწისთვის, როდესაც მიწის დაკარგვა გავლენას არ ახდენს საარსებო საშუალებებზე. (ii) ქონების დაუყოვნებლივი შენაცვლებით თანაბარი ან უფრო მაღალი ღირებულების ქონებით. (iii) სრული აღდგენით ღირებულებით იმ ქონების დაუყოვნებლივ ანაზღაურებით, რომლის აღდგენა შეუძლებელია; და (iv) შემოსავლის დამატებითი წყაროებით და მომსახურებებით სადაც შესაძლებელია სარგებლის განაწილების სქემების საფუძველზე.

(iv) ფიზიკური და ეკონომიკური თვალსაზრისით იძულებით გადაადგილებულ პირთათვის საჭირო დახმარების გაწევა, მათ შორის: (i) გადასახლების შემთხვევაში დისლოკაციის მიწის გარანტირებული ფლობა, უკეთესი საცხოვრებელი პირობები განსახლების ტერიტორიებზე დასაქმების და

წარმოების შესაძლებლობების შედარებითი წვდომით, გადასახლებული პირების ეკონომიკური და სოციალური ინტეგრაცია მათ მასპინძელ მოსახლეობაში, და პროექტის სარგებელის გაგრძელება მასპინძელი მოსახლეობისთვის; (ii) დროებითი მხარდაჭერა და დახმარება განვითარების მიზნით, როგორცაა მიწის მეღიორაცია, კრედიტები, ტრენინგი, ან დასაქმების შესაძლებლობები; და (iii) ქალაქის ინფრასტრუქტურა და კომუნალური მომსახურებები, საჭიროებისდა მიხედვით.

(v) იძულებით გადაადგილებული ღარიბი ფენების და სხვა მოწყვლადი ჯგუფების, მათ შორის ქალების, ცხოვრების დონის გაუმჯობესება სულ მცირე მინიმალურ ადგილობრივ სტანდარტებამდე. სასოფლო-სამეურნეო რაიონებში მათთვის მიწის და რესურსების კანონიერი და დასაშვები წვდომის უზრუნველყოფა და ქალაქის ტერიტორიაზე მათი სათანადო შემოსავლის წყაროს და შესაფერისი საცხოვრებლის იურიდიული და დასაშვები წვდომის უზრუნველყოფა..

(vi) პროცედურების შემუშავება გამჭვირვალე, შეთანხმებული და ობიექტური ფორმით იმ შემთხვევაში, თუ მიწის შეძენის საკითხი გადაწყვეტილია მოლაპარაკების გზით, იმისათვის, რომ იმ ადამიანებმა, რომლებიც მონაწილეობდნენ მოლაპარაკებებში, შეინარჩუნონ იგივე ან უკეთესი შემოსავალი და საარსებო წყარო.

(vii) იძულებით გადაადგილებულ პირთა უზრუნველყოფა მიწის ფლობის უფლებით ან მიწის ფლობის ნებისმიერი აღიარებული კანონიერი უფლებით, რომელიც ითვალისწინებს განსახლების შემთხვევაში დახმარების გაწევას და ქონების (არა მიწა) დაკარგვის კომპენსაციას.

- (viii) განსახლების გეგმის დეტალური მომზადება იძულებით გადაადგილებულ პირთა უფლებებთან, შემოსავალთან და საარსებო წყაროს აღდგენის სტრატეგიებთან, ორგანიზაციულ ღონისძიებებთან, მონიტორინგის და ანგარიშგების სტრუქტურებთან, ბიუჯეტთან, სასწრაფო განხორციელების განრიგებთან დაკავშირებით.
- (ix) განსახლების წინასწარი გეგმის, მათ შორის საკონსულტაციო პროცესის დოკუმენტაციის დროულად, პროექტის შეფასებამდე გამჟღავნება, დაზარალებული და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის მისაწვდომ ადგილზე, მისაღები ფორმით და მათთვის გასაგებ ენაზე. განსახლების საბოლოო გეგმის და მისი შესწორებების გამჟღავნება დაზარალებული და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის.
- (x) იძულებითი განსახლების აღქმა და განხორციელება, როგორც განვითარების პროექტის ან პროგრამის ნაწილი. პროექტის ხარჯების და სარგებელის პრეზენტაციაში განსახლების სრული ხარჯების შეტანა. იძულებითი განსახლების მნიშვნელოვანი ზემოქმედების პროექტებისთვის, პროექტის იძულებითი განსახლების განხორციელების, როგორც დამოუკიდებელი ოპერაციის გათვალისწინება.
- (xi) კომპენსაციის გადახდა და განსახლების სხვა ფულადი დახმარების უზრუნველყოფა ფიზიკურ ან ეკონომიკურ გადაადგილებამდე. განსახლების გეგმის განხორციელება მკაცრი მეთვალყურეობით პროექტის განხორციელების პერიოდში.
- (xii) განსახლების შედეგების, იძულებით გადაადგილებულ პირთა მატერიალურ კეთილდღეობაზე მათი გავლენების კონტროლი და შეფასება, და განსახლების

გეგმის მიზნების მიღწევის მიუხედავად, განსახლების მონიტორინგის შედეგების და ძირითადი პირობების გათვალისწინებით. მონიტორინგის ანგარიშის გამჟღავნება.

### 3. საქართველოს LAR-ის (მიწის შექმნა და განსახლება) შესახებ კანონმდებლობის და ADB-ის SPS-ს (2009) შედარება

20. მთლიანობაში, საქართველოს კანონმდებლობა ადეკვატურად ასახავს აზიის განვითარების ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის ანგარიშის (2009 წლის) ძირითად დებულებებს იძულებით განსახლების უსაფრთხოების ზომებზე, მაგრამ მცირედენი განსხვავებით (აღნიშნული კანონების მოკლე მიმოხილვისთვის იხილეთ დანართი A). ყველაზე მნიშვნელოვანი განსხვავებაა მდგომარეობს იმაში, რომ საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, აქცენტი კეთდება საკუთრების ფორმალური უფლებების და იმის განმარტებაზე, თუ როგორ უნდა მოხდეს საკუთრების შექმნა საზოგადოებრივი მიზნებისთვის და როგორ უნდა განხორციელდეს კომპენსაცია. ADB SPS (2009)-ის შემთხვევაში, განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა როგორც კომპენსაციას, ასევე საარსებო წყაროს რეაბილიტაციას.

21. აქედან გამომდინარე, ADB SPS 2009 ითვალისწინებს დამატებით მოთხოვნებს საქართველოს კანონმდებლობაში: ყველა დაზარალებული პირის და/ან ოჯახის, მათ შორის იმ პირების ეკონომიკური რეაბილიტაცია, რომელთაც არ აქვთ იურიდიული ან ოფიციალური უფლება დაზარალებულ ქონებაზე; (ii) საქმიანობის და შემოსავლის დაკარგვის ანაზღაურების უზრუნველყოფა; და (iii) სპეციალური ფულადი დახმარებების უზრუნველყოფა, რომელიც ფარავს დაზარალებული პირების და/ან ოჯახების ხარჯებს განსახლების პროცესის განმავლობაში ან მნიშვნელოვნად დაზარალებული ან მოწყვლადი AP და/ან AF-ს სპეციალური მოხმარების საგნებით უზრუნველყოფა.

22. და ბოლოს, საქართველოს კანონმდებლობა არ მოითხოვს RP-ს მომზადებას ფართო საჯარო კონსულტაციების საფუძველზე. განსხვავებები საქართველოს კანონმდებლობასა და აზიის განვითარების ბანკის პოლიტიკას შორის წარმოდგენილია ქვემოთ 1-ელ ცხრილში.

**ცხრილი 1:** საქართველოს კანონმდებლობის და ADB SPS 2009-ს შედარება

საქართველოს კანონები და მარეგულირებელი ნორმები	ADB იძულებით განსახლების პოლიტიკა
<p>მიწის კომპენსაცია მხოლოდ უფლებამოსილი მიწათმფლობელებისთვის.</p> <p>ფაქტობრივად ხორციელდება ლეგალიზებას დაქვემდებარებული მიწის მფლობელების კომპენსაცია, საჭირო დოკუმენტაციის გაცემის შემდეგ.</p>	<p>მიწის ფლობის უფლების არქონა არ უნდა გახდეს ბარიერი კომპენსაციის და/ან რეაბილიტაციისთვის. მიწის ფლობის უფლების არმქონე მფლობელები მიიღებენ რეაბილიტაციას.</p>
<p>ხდება პროექტის შედეგად დაზიანებული/დარღვეული მხოლოდ რეგისტრირებული სახლები/შენობების კომპენსაცია.</p>	<p>პროექტის შედეგად დაზიანებული/დარღვეული ყველა სახლი/შენობება კომპენსირდება.</p>
<p>მოსავლის დანაკარგის კომპენსაცია უზრუნველყოფილია მხოლოდ რეგისტრირებული მიწის მფლობელებისთვის.</p>	<p>მოსავლის დანაკარგის კომპენსაცია მიწის მფლობელებისთვის და მოიჯარე მფლობელებისთვის მიუხედავად იმისა რეგისტრირებულნი არიან თუ არა.</p>

საქართველოს კანონები და მარეგულირებელი ნორმები	ADB იძულებით განსახლების პოლიტიკა
<p>მიწის შეფასება შეცვლის ღირებულების საფუძველზე: (i) მიმდინარე საბაზრო ღირებულება, როდესაც არსებობს აქტიური მიწის ბაზრები; (ii) იგივე ნაკვეთის აღდგენითი ღირებულება, სადაც აქტიური მიწის ბაზრობები არ არსებობს.</p>	<p>მიწის შეფასება ეფუძნება შეცვლის ღირებულებას.</p>
<p>მიწის შეძენის კომისია არის სასამართლო პროცესამდე ერთადერთი საბოლოო ორგანო, რომელიც გადაწყვეტს დაგებს და არეგულირებს საჩივრებს დაზიანებული ქონების კომპენსაციის შეფასებასთან და რაოდენობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით.</p>	<p>პრეტენზიები და საჩივრები დარეგულირდება არაოფიციალურად საჩივრების განხილვის კომისიაში (GRC), ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებში, არასამთავრობო ორგანოებში და/ან ადგილობრივ დონეზე დაფუძნებულ ორგანიზაციებში (CBO)საზოგადოების მონაწილეობით.</p>
<p>გადაწყვეტილებები LAR-ის შესახებ განიხილება მხოლოდ მიწის მფლობელებს და მიწის შეძენის ორგანოებს შორის.</p>	<p>ინფორმაცია რაოდენობის განსაზღვრის, დაზიანებული ნივთების ღირებულების, უფლებების და კომპენსაციის/ფინანსური დახმარების თანხების შესახებ უნდა გამჟღავნდეს AP-ს შეფასებამდე.</p>
<p>არანაირი უზრუნველყოფა შემოსავლის/საარსებო წყაროს რეაბილიტაციაზე, მნიშვნელოვნად დაზარალებული ან მოწყვლადი</p>	<p>ADB-ს პოლიტიკა მოითხოვს შემოსავლის/საარსებო წყაროს, დიდი დანაკარგების რეაბილიტაციას და</p>

საქართველოს კანონები და მარეგულირებელი ნორმები	ADB იძულებით განსახლების პოლიტიკა
დაზარალებული პირების ფულად დახმარებებზე, ან განსახლების ხარჯებზე.	AP-ს მიერ გადაადგილების პროცესში გაწეული ხარჯების უზრუნველყოფას.
საქართველოს კანონმდებლობაში არ არ გათვალისწინებული განსახლების დაგეგმვის პროცესი და მისი სპეციალური საშუალებები, მათ შორის ნებისმიერი გეგმის მომზადება LAR–თან დაკავშირებით.	შეზღუდულ ვადაში განხორციელებადი LARP საჭიროებს მომზადებას კომპენსაციის განაწილებამდე.
საქართველოს კანონმდებლობით არ არის გათვალისწინებული სპეციალური გეგმა საზოგადოებასთან კონსულტაციების შესახებ.	საზოგადოებასთან კონსულტაცია და მონაწილეობა არის ADB–ს პოლიტიკის განუყოფელი ნაწილი, რომელიც უწყვეტი პროცესია კონცეპციის, მომზადების, განხორციელების და ბოლოს განხორციელების შემდგომ პერიოდში.

23. საქართველოს კანონებს და ADB SPS 2009–ს შორის განსხვავებების დარეგულირების მიზნით, UWSCG-მ (საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია) შეადგინა წინამდებარე RF საინვესტიციო პროგრამისთვის, რომელიც მთავრობის მიერ დამტკიცების შემდეგ განიხილება, როგორც ყველა საგნის შეცვლის ღირებულებით კომპენსაციის, არაოფიციალური ახალმოსახლეების რეაბილიტაციის და იმ დაზარალებული ოჯახებისთვის სუბსიდიების ან ფულადი დახმარებების უზრუნველყოფის საშუალება, რომლებიც შესაძლოა გადასახლდნენ, დაკარგონ ბიზნესი, ან მიიღონ დიდი ზარალი.

#### 4. RF პრინციპები და უფლებები

24. მიწის შეძენის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის და ADB SPS (2009)-ს იძულებით განსახლების შესახებ დებულებების საფუძველზე, საინვესტიციო პროგრამის იძულებით განსახლების ძირითადი პრინციპებია:

- (i) მიწის შეძენა და იძულებით განსახლების სხვა გავლენები თავიდან იქნება აცილებული ან მინიმუმადე დაყვანილი ყველა მოქმედი ალტერნატიული პროექტის შესწავლის საფუძველზე;
- (ii) იქ სადაც ეს გარდაუვალია, უნდა მომზადდეს სასწრაფო RP და დაზარალებულ პირებს გაეწიოს დახმარება პროექტამდე მათი ცხოვრების დონის გაუმჯობესებაში ან მინიმუმ აღდგენაში;
- (iii) უნდა იქნას უზრუნველყოფილი კონსულტაცია AP-თან კომპენსაციის შესახებ, AP-თვის განსახლების შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნება, და AP-ს მონაწილეობა ქვე-პროექტების დაგეგმვაში და განხორციელებაში;
- (iv) მოწვევადი და მნიშვნელოვანად დაზარალებული AP უზრუნველყოფილი უნდა იქნას სპეციალური დახმარებით;
- (v) უფლების არმქონე AP (არაოფიციალური მაცხოვრებლები ან ახალმოსახლეები) მიიღებენ ფულად დახმარებას მიწის კომპენსაციის ნაცვლად და სრულად აუნაზღაურდებათ ზარალი, მიწის ზარალის გარდა;
- (vi) ლეგალიზებას დაქვემდებარებული AP იქნება ლეგალიზებული და სრულად იქნება კომპენსირებული მიწის დანაკარგი.
- (vii) ყველა AP-თვის შემოსავლის აღდგენის და რეაბილიტაციის უზრუნველყოფა;
- (viii) RP უნდა გაუმჟღავნდეს დააზარალებულ პირებს ადგილობრივ ენაზე;

- (ix) კომპენსაციის გადახდა, განსახლების დახმარება და რეაბილიტაციის ღონისძიებები უნდა დასრულდეს მანამ, სანამ კონტრაქტორი ფიზიკურად შეიძენს მიწას და კონკრეტულ ადგილზე ნებისმიერი სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე; და
- (x) შესაბამისი საჩივრების დაკმაყოფილების მექანიზმების განსაზღვრა AP-ს საჩივრის გადაწყვეტისთვის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

**F. კომპენსაციას დაქვემდებარებულობა და უფლებები პროექტთან დაკავშირებით**

25. საინვესტიციო პროგრამით გათვალისწინებული LAR დავალებები უნდა განხორციელდეს კომპენსაციას დაქვემდებარებულობის და უფლებების სტრუქტურის მიხედვით საქართველოს კანონმდებლობისა და ADB SPS 2009-ის შესაბამისად. მოკლე მატრიცა უფლებების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ მე-2 ცხრილში.

## ცხრილი 2: უფლებების სქემა

ზარალის ტიპი	განცხადება	AP-ს განსაზღვრა	საკომპენსაციო უფლებები
<b>მიწა</b>			
სასოფლო-სამეურნეო მიწის მუდმივი დაკარგვა	AF, რომელიც კარგავს სასოფლო-სამეურნეო მიწას ზემოქმედების სერიოზულობის მიუხედავად.	მფლობელი სრული რეგისტრაციით	ფულადი კომპენსაცია შეცვლის ღირებულებით.
		ლეგალიზებული მფლობელი	აღნიშნული AP უნდა იქნას ლეგალიზებული და უზრუნველყოფილი ფულადი კომპენსაციით შეცვლის ღირებულებით.
		არაოფიციალური მოსახლეები (AF რომელთაც არ გააჩნიათ რეგისტრაციის/იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტაცია და არ არის ლეგალიზებული მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად)	თვითგადაადგილების ერთჯერადი კომპენსაცია ნაღდი ფულით. გადაადგილების კომპენსაცია არ არის დამოკიდებული AF-ს წევრების რაოდენობაზე ან იმაზე, თუ რა დანიშნულებისაა მიწა და შეადგენს ფიქსირებულ თანხას თითოეულ ოჯახზე, რომელიც ტოლია 1 წლის მინიმალური საარსებო შემოსავლის. <sup>a/</sup>
არა სასოფლო-სამეურნეო მიწის	AF კარგავს	მფლობელი სრული	ფულადი კომპენსაცია შეცვლის ღირებულებით.

ზარალის ტიპი	განცხადება	AP-ს განსაზღვრა	საკომპენსაციო უფლებები
	კომერციულ/საცხოვრებელ მიწას	რეგისტრაციით	
		ლეგალიზებული მფლობელი	აღნიშნული AP უნდა იქნას ლეგალიზებული და უზრუნველყოფილი ფულადი კომპენსაციით შეცვლის ღირებულებით.
		მოიჯარე/არენდატორი	საიჯარო თანხის ნაღდი ფულით ანაზღაურება რომელიც შეადგენს 3 თვის საიჯარო ღირებულებას, მუნიციპალიტეტების მიერ ასეთი კატეგორიის მიწის იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით დამტკიცებული საიჯარო მოსაკრებლების შესაბამისად.
		არაოფიციალური მოსახლეები (AF რომელთაც არ გააჩნიათ რეგისტრაციის/იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტაცია და არ არის ლეგალიზებული მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად)	თვითგადაადგილების ერთჯერადი კომპენსაცია ნაღდი ფულით. გადაადგილების კომპენსაცია არ არის დამოკიდებული AF-ს წევრების რაოდენობაზე ან იმაზე, თუ რა დანიშნულებისაა მიწა და შეადგენს ფიქსირებულ თანხას თითოეულ ოჯახზე, რომელიც შეადგენს სატრანსპორტო საშუალების დაქირავების ხარჯს და ერთი თვის მინიმალური საარსებო შემოსავლის თანხას.

ზარალის ტიპი	განცხადება	AP-ს განსაზღვრა	საკომპენსაციო უფლებები
<b>შენიშვნები და სტრუქტურები</b>			
საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი სტრუქტურები/ქონება		ყველა AF მათი კანონიერი საკუთრების/რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად (მათ შორის ლეგალიზებული და არაოფიციალური მოსახლეები).	<p><b>სრული ზემოქმედება:</b> შენობის/სტრუქტურის ზარალის ფულადი კომპენსაცია სრული შეცვლის ღირებულებით საამორტიზაციო და საოპერაციო ხარჯების გარეშე.</p> <p><b>ნაწილობრივი ზემოქმედება:</b> სარემონტო ხარჯების კომპენსაცია</p>
<b>ადგილობრივი თემის ინფრასტრუქტურის / საერთო საკუთრების რესურსების დაკარგვა</b>			
საერთო საკუთრების რესურსების დაკარგვა	თემის/სახელმწიფო ქონება	თემი/მთავრობა	დაკარგული სტრუქტურების რეკონსტრუქცია საზოგადოებასთან კონსულტაციით და მათი ფუნქციების აღდგენა.
<b>შემოსავლის და საარსებო წყაროს დაკარგვა</b>			
სასოფლო-სამეურნეო კულტურები	დაზიანებული ბიომასა	ყველა AF სამართლებრივი სტატუსის მიუხედავად (მათ შორის ლეგალიზებული და არაოფიციალური მოსახლეები)	მოსავლის კომპენსაცია ნაღდი ფულით საბაზრო კურსით მოსალოდნელი მოსავლის მთლიანი ღირებულების მიხედვით.

ზარალის ტიპი	განცხადება	AP-ს განსაზღვრა	საკომპენსაციო უფლებები
ხეები	დაზიანებული ხეები	ყველა AF სამართლებრივი სტატუსის მიუხედავად (მათ შორის ლეგალიზებული და არაოფიციალური მოსახლეები)	ფულადი კომპენსაცია საბაზრო კურსით ხეების სახეობების, ასაკის და პროდუქტიული ღირებულების საფუძველზე.
ბიზნესი/საქმიანობა	ბიზნესის/საქმიანობის დაკარგვა	ყველა AF სამართლებრივი სტატუსის მიუხედავად (მათ შორის ლეგალიზებული და არაოფიციალური მოსახლეები)	<p><b>მფლობელი:</b> (i) (მუდმივი ზემოქმედება) 1 წლის წმინდა შემოსავლის ფულადი კომპენსაცია; (ii) (დროებითი ზემოქმედება) წმინდა შემოსავლის ფულადი კომპენსაცია თვეების განმავლობაში შეჩერებული საქმიანობის მიხედვით. შემოსავლის გამოთვლა ხდება საგადასახადო დეკლარაციის საფუძველზე ან მისი არარსებობის შემთხვევაში მინიმალური საარსებო შემოსავლის მიხედვით.</p> <p><b>მუდმივი მომუშავე/დასაქმებულები:</b> მუდმივი ზემოქმედების შემთხვევაში დაკარგული ხელფასების ანაზღაურება 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავლის ოდენობამდე.</p>
<b>დახმარებები</b>			

ზარალის ტიპი	განცხადება	AP-ს განსაზღვრა	საკომპენსაციო უფლებები
მნიშვნელოვანი ზემოქმედებები	>10% პროდუქტიული მიწის დაკარგვა	ყველა მნიშვნელოვნად დაზარალებული AF, მათ შორის არაოფიციალური მოსახლეები.	<p><b>სასოფლო-სამეურნეო შემოსავალი:</b> მოსავლის 1 დამატებითი კომპენსაცია, რომელიც მოიცავს 1 წლის მოსავალს დაზარალებული მიწის ნაკვეთიდან ან 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავალი.</p> <p><b>სხვა შემოსავალი:</b> 1 დამატებითი კომპენსაცია: 3 თვის მინიმალურ საარსებო შემოსავალზე.</p>
გადაადგილება/ადგილმდებარეობის შეცვლა	ტრანსპორტი/სატრანსპორტო ხარჯები	ყველა გადასაყვანი AF	საკმარისი ფულადი დახმარების უზრუნველყოფა სატრანსპორტო ხარჯების და საარსებო ხარჯების დასაფარად გადაყვანის პერიოდში (1 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავალი);
მოწვევადი ჯგუფების დახმარებები		სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი AF, სადაც ოჯახის თავი არის ქალები, შრომისუნაროები ან მოხუცები.	ფულადი დახმარებები 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავლის ოდენობით და პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოებში დასაქმების პრიორიტეტულობა.
<b>სხვა ზარალი</b>			

ზარალის ტიპი	განცხადება	AP-ს განსაზღვრა	საკომპენსაციო უფლებები
<p>დროებითი ზემოქმედება მშენებლობის დროს</p> <p>მოსავლიანობის დროებითი შემცირება სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივი ზემოქმედების შესაბამისად.</p>		<p>ყველა AF</p> <p>ყველა AF (სამართლებრივი სტატუსის მიუხედავად, მათ შორის ლეგალიზებული და არაოფიციალური ახალმოსახლეები), რომლებმაც დაკარგეს მოსავალი/შემოსავალი.</p>	<p>საიჯარო მოსაკრებელის გამოითვლება და გადაიხდება წინამდებარე RF პრინციპების საფუძველზე მშენებლობის განმავლობაში.</p> <p>მოსავლის დამატებითი კომპენსაცია ნაღდი ფულით მიმდინარე საბაზრო კურსით მოსალოდნელი მოსავლის მთლიანი ღირებულების საფუძველზე შემცირებული მოსავლიანობის პერიოდში.</p>
<p>გაუთვალისწინებელი ზემოქმედებების, თუ ასეთი არსებობს</p>			<p>EA ანაზღაურებს განსახლების გაუთვალისწინებელ გაველენებს პროექტის განმავლობაში წინამდებარე RF დებულებების საფუძველზე</p>

a/ მინიმალური საარსებო შემოსავალი გაანგარიშდება საქართველოს სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ წარმოდგენილი ყოველთვიური ცხრილების საფუძველზე. ამჟამად ეს შეადგენს 290 ლარს 5 სულისგან შემდგარი ოჯახისთვის; საქართველოს სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტი, 2010 წლის ოქტომბერი.

## 1. შესაბამისობა

26. დაზარალებული პირები, რომლებიც უფლებამოსილია მიიღოს კომპენსაცია ან მინიმუმ რეაბილიტაციის უზრუნველყოფა საინვესტიციო პროგრამის მიხედვით არიან:

- (i) ყველა AP, რომელიც კარგავს მიწას, რომელიც უზრუნველყოფილია სამართლებრივი ტიტულით ან ჩვეულებრივი უფლებებით, ექვემდებარება ლეგალიზებას, ან ან არ აქვს სამართლებრივი სტატუსი;
- (ii) საკუთრების მფლობელები და მონახევრე-მოიჯარეები მიუხედავად იმისა რეგისტრირებულია თუ არა;
- (iii) შენობების, კულტურების, ნარგავების ან სხვა მიწაზე არსებული ობიექტების მფლობელები; და
- (iv) AP, რომლებიც კარგავენ ბიზნესს, შემოსავალს და ხელფასებს.

27. კომპენსაციაზე უფლება (შესაბამისობა) შემოიფარგლება შეწყვეტის დღის საფუძველზე რომელიც განისაზღვრება თითოეული ქვეპროექტისთვის AP-ის და DMS აღწერის დაწყების დღიდან. დაზიანებულ ტერიტორიაზე დასახლებული დაზარალებული პირები შეწყვეტის დღის შემდეგ, არ ექვემდებარებიან კომპენსაციას. მათ, სათანადო წინასწარი გაფრთხილების მიუხედავად, მოეთხოვებათ დატოვონ შენობები და მოახდინონ სტრუქტურების დემონტაჟი პროექტის განხორციელებამდე. არ მოხდება მათი დემონტირებული სტრუქტურების მასალების კონფისკაცია და ისინი არ გადაიხდიან რაიმე სახის ჯარიმას ან არ დაეკისრებათ სანქციები.

## 2. ანაზღაურების უფლებები

28. საკომპენსაციო უფლებების დაზარალებული პირებისთვის, რომლებიც კარგავენ მიწას, სახლებს და შემოსავალს და რეაბილიტაციის სუბსიდიები მოიცავს მიწის მუდმივი ან დროებითი დაკარგვის, შენობების დაკარგვის, მოსავლის და ხეების დაკარგვის უზრუნველყოფას, გადაადგილების სუბსიდიას და დახმარებებს სამუშაოს დაკარგვასთან დაკავშირებით, საგადასახადო დეკლარაციის საფუძველზე და/ან პაუშალურ თანხებს. აღნიშნული დახმარებები დეტალურად არის განხილული ქვემოთ:

- (i) **სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ზემოქმედება** ანაზღაურდება შეცვლის ღირებულებით (i) ნაღდი ფულით მოქმედი საბაზრო კურსის მიხედვით ან დაზიანებული მიწის პროდუქტიულობის შეფასების საფუძველზე; ან (ii) შემცველი მიწით, რომლის ღირებულება/პროდუქტიულობა შეესაბამება დაკარგული მიწის ღირებულებას. როდესაც AP-ს სასოფლო-სამეურნეო მიწის 10%-ზე მეტი ზიანდება AP (მფლობელები, მოიჯარეები და მონახევრე-მოიჯარეები) მიიღებენ დამატებით დახმარებას, *მიშენელოვანი ზარალისთვის, რომელიც შეადგენს* დაკარგული მიწის მთლიანი წლიური მოსავლის საბაზრო ღირებულებას. საოპერაციო გადასახადები და მოსაკრებლები უნდა გადაიხადოს EA-მ ან უნდა იქნას გადადებული. ლეგალიზებას დაქვემდებარებული AP-ები უნდა დაკანონდნენ, როგორც უფლებამოსილი მფლობელები და აუნაზღაურდეთ შესაბამისად. ლეგალიზებას არდაქვემდებარებული AP-ებს უნაზღაურდებათ ერთჯერადი თვითგადაადგილების ფულადი დახმარება. ეს დახმარება არ არის დამოკიდებული AF-ს წევრების რაოდენობაზე, და იმაზე, თუ რა დანიშნულებისაა მიწა და შეადგენს ფიქსირებულ თანხას ოჯახზე 1 წლის საარსებო მინიმუმის ოდენობით.
- (ii) **არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (საცხოვრებელი/კომერციული მიწა).** კანონიერი ახალმოსახლეების ანაზღაურება მოხდება შეცვლის განაკვეთის მიხედვით ნაღდი ანგარიშსწორების ფორმით მოქმედი საბაზრო

განაკვეთების შესაბამისად საოპერაციო და საამორტიზაციო ხარჯების გარეშე. მოიჯარეები/არენდატორები მიიღებენ საიჯარო ფულად დახმარებას ნაღდი ფულით, რომელიც შეადგენს 3 თვის საიჯარო ღირებულებას, მუნიციპალიტეტების მიერ ასეთი კატეგორიის მიწის იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით დამტკიცებული საიჯარო მოსაკრებლების შესაბამისად. არაუფლებამოსილი და ლეგალიზებას არდაქვემდებარებული მიწით მოსაკრებლების ანაზღაურება მოხდება ერთჯერადი თვითგადადგილების კომპენსაციით ნაღდი ანგარიშსწორებით. ეს დახმარება არ არის დამოკიდებული AF-ს წევრების რაოდენობაზე ან იმაზე, თუ რა დანიშნულებისაა მიწა და შეადგენს ფიქსირებულ თანხას თითოეულ ოჯახზე, რომელიც შეადგენს 1 წლის მინიმალური საარსებო ოდენობის.

(iii) **სახლების, შენობების და სტრუქტურების** კომპენსაცია მოხდება ნაღდი ანგარიშსწორებით შეცვლის ფასად ამორტიზაციის და საოპერაციო ხარჯების დაკავების გარეშე, დაზიანებული ერთეულის რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად. ნაწილობრივ ზემოქმედების (15%-ზე ნაკლები) შემთხვევაში და იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელს არ სურს შენობის გადაადგილება, ზემოქმედებები მოიცავს მხოლოდ შენობის დაზიანებულ ნაწილს და მის სრულ რეაბილიტაციას გამოყენებამდე. სრული კომპენსაცია უნდა იქნას გადახდილი იმ შემთხვევაში, თუ ნაწილობრივი ზემოქმედება საფრთხეს უქმნის მთლიან შენობას.

(iv) **სასოფლო-სამეურნეო კულტურები:** ფულადი კომპენსაცია მოქმედი საბაზრო კურსის მიხედვით 1 წლის მოსავლის ღირებულების მიხედვით, როგორც ეს დეტალურად არის აღწერილი ქვემოთ პარაგრაფში (საკომპენსაციო ერთეულის ღირებულების შეფასება (iii)). მოსავლის კომპენსაცია გადახდილ უნდა იქნას როგორც მიწის მფლობელებისთვის, ასევე მოიჯარეებს, მოიჯარე-მონახევრეების სპეციალური ხელშეკრულებების საფუძველზე. მოსავლიანობის მოსალოდნელი დროებითი შემცირების შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივი ზემოქმედების შესაბამისად, AF-ს უნდა გადაეხადოს მოსავლის დამატებითი კომპენსაცია ნაღდი ფულით მოქმედი საბაზრო კურსის მიხედვით შემცირებული მოსავლიანობის განმავლობაში მოსალოდნელი მოსავლის მთლიანი ღირებულების საფუძველზე. (ზოგადად 2-3 წელი).

- (v) **ხეები:** ფულადი კომპენსაცია საბაზრო კურსით, ხის სახეობის, ასაკის და პროდუქტიულობის საფუძველზე.
- (vi) **საქმიანობა:** საქმიანობის მუდმივად დაკარგვის შემთხვევაში, მისი ანაზღაურება მოხდება ნაღდი ფულით, რომელიც შეადგენს 1 წლის შემოსავალს საგადასახადო დეკლარაციის საფუძველზე, ან მისი არარსებობის შემთხვევაში, ოფიციალური მინიმალური ხელფასის საფუძველზე. საქმიანობის დროებით დაკარგვის შემთხვევაში კომპენსაცია მოხდება ნაღდი ფულით საქმიანობის შეწყვეტის პერიოდში 1 წლამდე, საგადასახადო ანგარიშების საფუძველზე, ან არარსებობის შემთხვევაში, მინიმალური ხელფასის საფუძველზე.
- (vii) **მუდმივი მომუშავეები და დასაქმებულები:** დაკარგული ხელფასების ანაზღაურება საქმიანობის შეწყვეტის განმავლობაში მაქსიმუმ 3 თვემდე მუდმივი ზემოქმედების შემთხვევაში. საგადასახადო დეკლარაციის საფუძველზე ან მისი არარსებობის შემთხვევაში დახმარება მინიმალური ხელფასის ოდენობით.
- (viii) **გადაადგილების სუბსიდია:** AP რომლებიც იძულებულნი არიან შეიცვალონ ადგილმდებარეობა მიიღებენ გადაადგილების სუბსიდიას, რომელიც საკმარისია სატრანსპორტო ხარჯების და რჩენის ხარჯების დასაფარად 1 თვის განმავლობაში, მინიმალური ხელფასის ოდენობით დახმარების საფუძველზე.
- (ix) **მნიშვნელოვანი ზემოქმედება (10%-ზე მეტი შემოსავლის დაკარგვა):**
- a. სასოფლო-სამეურნეო შემოსავალი: მოსავლის 1 დამატებითი კომპენსაცია, რომელიც მოიცავს 1 წლის მოსავალს დაზიანებული მიწიდან ან 3 თვის მინიმალურ საარსებო შემოსავალს.
  - b. სხვა შემოსავალი: ერთი დამატებითი კომპენსაცია 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავლით სრულად იქნება ჩანაცვლებული ან რეაბილიტირებული, იმგვარად რომ დაკმაყოფილდეს მათი პროექტამდე არსებული ფუნქციები.

- (x) **მოწყვლადი ადამიანების საარსებო წყარო:** მოწყვლად ჯგუფებს (სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი AP და ოჯახები, სადაც ოჯახის თავი არიან ქვრივები ან მოხუცები) მიეცემათ 3 თვის დახმარება ნაღდი ფულით, მინიმალური საარსებო შემოსავლის საფუძველზე და პროექტთან დაკავშირებული სამუშაოებში დასაქმების პრიორიტეტულობის საფუძველზე.
- (xi) **ადგილობრივი სტრუქტურები და კომუნალური ნაგებობები:** სრულად იქნება ჩანაცვლებული ან რეაბილიტირებული იმგვარად რომ დაკმაყოფილდეს მათი პროექტამდე არსებული ფუნქციები. ადგილობრივი სტრუქტურები და კომუნალური ნაგებობები: სრულად იქნება ჩანაცვლებული ან რეაბილიტირებული, იმგვარად რომ დაკმაყოფილდეს მათი პროექტამდე არსებული ფუნქციები.
- (xii) **მოწყვლადი ადამიანების საარსებო წყარო:** მოწყვლად ჯგუფებს (სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი AP და ოჯახები, სადაც ოჯახის თავი არიან ქვრივები ან მოხუცები) მიეცემათ 3 თვის დახმარება ნაღდი ფულით, მინიმალური საარსებო შემოსავლის საფუძველზე და პროექტთან დაკავშირებული სამუშაოებში დასაქმების პრიორიტეტულობის საფუძველზე.

### 3. საკომენსაციო ერთეულის ღირებულების შეფასება

29. სხვადასხვა ერთეულების საკომპენსაციო ღირებულების შეფასების მეთოდოლოგია წარმოადგენს შემდეგს:

- (i) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეფასდება შეცვლის განაკვეთის მიხედვით ორი სხვადასხვა მეთოდოლოგიის შესაბამისად, რომელიც დამოკიდებულია იმაზე, არსებობს თუ არა ზემოქმედებულ ტერიტორიაზე მიწის აქტიური ბაზრები.

- a. იქ, სადაც არსებობს მიწის აქტიური ბაზარი, მიწის კომპენსაცია მოხდება შეცვლის განაკვეთის მიხედვით მიწის გაყიდვების კვლევის საფუძველზე ზემოქმედების შესწავლამდე ერთი წლის განმავლობაში.
- b. იქ, სადაც არ არსებობს მიწის აქტიური ბაზარი, მიწის კომპენსაცია მოხდება მიწის იმ ნაკვეთის აღდგენითი ღირებულების საფუძველზე, რომელსაც გააჩნია დაკარგული ნაკვეთის ანალოგიური თვისებები, მისაწვდომობა და პროდუქტიულობა. შეფასების მკაფიო მეთოდოლოგია აღნიშნული შემთხვევისთვის დეტალურად არის აღწერილი RP-ში.
- (ii) სახლების/შენობების შეფასება განხორციელდება შეცვლის ღირებულებით კონსტრუქციის ტიპის, მასალების ღირებულების, მშენებლობის ტიპის, სამუშაო ძალის, ტრანსპორტის და სხვა სამშენებლო ხარჯების საფუძველზე. არ გამოიყენება საამორტიზაციო და საოპერაციო ხარჯების დაკავება.
- (iii) წლიური მოსავალი შეფასდება მთლიანი საბაზრო კურსის მიხედვით ფრანკო-ფერმის ფასად პირველი წლის მოსავალთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ ერთ წელზე მეტი კომპენსაცია არის გადასახდელი AP-თვის, პირველი წლის შემდეგ მოსავლის კომპენსაცია მოხდება წმინდა საბაზრო ღირებულებით.
- (iv) ხეების შეფასება მოხდება სხვადასხვა მეთოდოლოგიების შესაბამისად, რომელიც დამოკიდებულია იმაზე, დაკარგული ხეები ტყეა თუ ნაყოფის მომცემია.
- a. ტყის ხეები შეფასდება მათი სახეობების, (ა. ნერგები; ბ. საშუალო ამონაყარი, და გ. ზრდასრული) ასაკის და ღირებულების და მოცულობის საფუძველზე.
- b. ნაყოფიერი/პროდუქტიული ხეები შეფასდება სახეობების და ნაყოფიერების ასაკის (ა. ნერგები; ბ. ზრდასრული, მაგრამ არა ნაყოფის მომცემი; და გ. ნაყოფის მომცემი) საფუძველზე. (ა) და (ბ) პუნქტის ხეების კომპენსაცია მოხდება განხორციელებული ინვესტიციების ღირებულების საფუძველზე; (გ) პუნქტის ხეების კომპენსაცია მოხდება 1

წლის შემოსავალი x ახალი ნაყოფიერი ხეების გასაზრდელად საჭირო წლების რაოდენობაზე - წმინდა საბაზრო ღირებულებით.

30. ერთეულის საკომპენსაციო განაკვეთები შეფასდება უფლებამოსილი ექსპერტის მიერ ADB-თვის მისაღები მკაფიო და გამჭვირვალე მეთოდების საფუძველზე. შემდეგ შეფასებულ საკომპენსაციო განაკვეთებს დაამტკიცებს UWSCG-ს განსახლების განყოფილება.

#### 4. ჩამორთმევის პირობები

31. მიწის შექენა ჩამორთმევის სასამართლო პროცესებით მოიცავს ხანგრძლივ პროცედურებს. აქედან გამომდინარე ასეთი მიდგომა შესაძლებელია მხოლოდ უკიდურეს შემთხვევებში, როდესაც მოლაპარაკებები AP-ს და მიწის შექენისა და განსახლების მუნიციპალური სამსახურს (MLARO) შორის ვერ შედგება და არ არსებობს ალტერნატიული მიწა პროექტის განხორციელებისთვის. თუმცა, აღნიშნულ შემთხვევებში პროექტი არ დაიკავებს საჭირო ნაკვეთებს სანამ: (i) არ დაიწყება შესაბამისი სასამართლო პროცესი, კანონის შესაბამისად (იხილეთ დანართი A); (ii) არ იქნება მიღებული სასამართლო აკრძალვა და არ ეცნობება APs-ს; და (iii) საკომპენსაციო და/ან რეაბილიტაციის თანხები არ იქნება შეტანილი პირობითი დეპონირების ანგარიშზე.

#### G. კვლევები, ზემოქმედების შეფასება და განსახლების დაგეგმვა

32. ქვეპროექტების მომზადება, რომელიც ითვალისწინებს LAR-ს, მოიცავს RPs-ს მომზადებას, მათ შორის (i) დეტალური კვლევის შედეგებს, რომელიც სრულად აფასებს პროექტის ყველა ზემოქმედებას, მათ შორის მნიშვნელოვან ზემოქმედებებს (შემოსავლის ან მიწის 10%-ზე მეტი); (ii) აღწერის შედეგებს, რომელიც სრულად აღრიცხავს ყველა AF-ს და AP-ს რაოდენობას და უზრუნველყოფს საბაზო ინფორმაციას მათი ასაკის, სქესის, განათლების, ეთნიკური ჯგუფის ან

მნიშვნელოვნად დაზარალებული და მოწყველადი AFS-ის შესახებ. აღნიშნული ძირითადი კვლევების გარდა, რომელიც ეფუძნება 100% სტატისტიკურ ნიმუშს, RPs ასევე უზრუნველყოფს ზოგად სოციალურ-ეკონომიკურ ინფორმაციას შემოსავლის წყაროს, შემოსავლის დონეების, ნათესი კულტურების სახეობების და დაზარალებულ ტერიტორიებზე საქმიანობის ტიპის შესახებ, მინიმუმ 20% თუმცა შესაძლებელია უფრო მეტი AF-ს მინიმალური სტანდარტის საფუძველზე, მცირე რაოდენობით AF-ის მქონე პროექტების შემთხვევაში.

## H. გენდერული ზემოქმედება და შემცირების ღონისძიებები

33. ქალებს აქვთ მნიშვნელოვანი ეკონომიკური ფუნქცია საპროექტო ტერიტორიებზე და მონაწილეობას იღებენ ფართო დიაპაზონის მქონე შემოსავლის მომტან საქმიანობებში სასოფლო-სამეურნეო და საბაზრო სექტორში. პროექტში განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა იმის უზრუნველყოფას, რომ ქალებმა მიიღონ კომპენსაცია თავიანთი საქმიანობის შესაბამისად და იმის უზრუნველყოფას, რომ ქალები, რომლებიც არიან არაოფიციალური ოჯახების უფორები, გარკვევით იქნან მითითებულნი, როგორც კომპენსაციის და სარეაბილიტაციო პროცესების ბენეფიციარები სესხის საფუძველზე. ზემოაღნიშნულის უზრუნველყოფისთვის გათვალისწინებულ უნდა იქნას შემდეგი ქმედებები:

- (i) ზემოქმედების აღმრიცხველებში ქალების ჩართვა.
- (ii) AFS/APs-ს ზემოქმედების შეფასება, რომელიც მიუთითებს ოჯახების და ხალხის მთლიან რაოდენობას, უნდა მოხდეს გენდერული დაყოფის მიხედვით, რათა ზუსტად დადგინდეს თუ რამდენი ქალი შეიძლება დაზარალდეს პროექტის შედეგად და დადგინდეს მათი პროექტამდე არსებული პირობები.
- (iii) ქალები უნდა იყვნენ კონსულტაციის პროცესის მთავარი მონაწილეები, რათა ჩაერთონ მოლაპარაკებაში კომპენსაციის უფლების მიღებასთან და RP-ს განხორციელებასთან დაკავშირებით.

(iv) სპეციალური ყურადღება უნდა დაეთმოს ქალებზე და სხვა მოწყველად ჯგუფებზე განსახლების გავლენებს RP–ს მონიტორინგის და შეფასების დროს.

## I. საჯარო კონსულტაციები, მონაწილეობა და დოკუმენტების გამჟღავნება

34. ცენტრალური, ადგილობრივი ორგანოების, თვითმართველობის და სოფლების დაინტერესებული ხელმძღვანელი პირები ინფორმირებულები უნდა იყვნენ პროექტის შესახებ, და მათი დახმარებით განხორციელდება დაზიანებული ქონების ინვენტარიზაცია და APs და DMS-ს აღწერა. ასევე RP–ს დასრულებამდე და პროექტის ხელმძღვანელობისთვის მის წარდგენამდე, დაზარალებული პირები სრულად უნდა იქნან ინფორმირებულნი აღწერის და DMS–ს შედეგების შესახებ, და სათანადოდ განხილული უნდა იქნას მათი უპირატესი უფლება კომპენსაციაზე და განსახლების სხვა სახის დამარებებზე. პროცესები და მექანიზმები, რომელიც ითვალისწინებს APs–ს და სხვა დაინტერესებული პირების აქტიურ ჩართვას, დეტალურად უნდა იქნას განხილული RPs–ში, რომელშიც ასევე მითითებული უნდა იყოს დათარიღებული დანართი, მონაწილეების სია და საკონსულტაციო კრებების ოქმები.

35. წინამდებარე RF-ს ქართული ვერსია საინვესტიციო პროგრამის შეფასებამდე უნდა იქნას წარმოდგენილი UWSCG–ს ვებ-გვერდზე და UWSCG–ს დაწესებულებებში. RF-ს ქართული ვერსია უნდა იქნას გამჟღავნებული APs–თვის შესაბამის მუნიციპალურ ორგანოებში და სოფლის ადმინისტრაციაში ქვეპროექტების განსაზღვრის შემდეგ. RF-ს ინგლისური ვერსია წარმოდგენილი უნდა იყოს ADB–ს ვებ-გვერდზე საინვესტიციო პროგრამის განხილვამდე და GoG–ის მიერ RF–ს დამტკიცების შემდეგ. ქვეპროექტებისთვის RP–ს მომზადების და UWSCG-ს და ADB-ს მიერ დამტკიცების შემდეგ მისი წარდგენა მოხდება შესაბამის მუნიციპალურ ორგანოში და/ან სოფლის ადმინისტრაციაში. ქართულ ენაზე შედგენილი ბუკლეტი, სადაც შეჯამებულია კომპენსაციისთვის შესაბამისობის და უფლების დებულებები, გაეგზავნება ყველა AP-ს და AF–ს კომპენსაციის და სარეაბილიტაციო პროცესების

დაწყებამდე და ხელშეკრულების ხელმოწერამდე. საკონსულტაციო პროცესი გაგრძელდება პროექტის განხორციელების მთლიანი ციკლის განმავლობაში.

## J. ორგანიზაციული სტრუქტურა

36. წინამდებარე RF-ში აღწერილი კომპენსაციის და რეაბილიტაციის პროგრამა მოიცავს განსხვავებულ პროცესებს და დინამიკას და სხვადასხვა მოქმედ სუბიექტებს. აღნიშნული სუბიექტები მოიცავს MoRDI-ს, როგორც აღმასრულებელ სააგენტოს და UWSCG-ს როგორც განმახორციელებელ სააგენტოს, მუნიციპალური თვითმმართველობის ორგანოებს, საქართველოს მთავრობას (GoG), საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (NAPR), ADB-ს, არასამთავრობო ორგანიზაციებს და კონსულტანტებს. თითოეული მათგანის ფუნქცია დეტალურად არის აღწერილი მომდევნო პარაგრაფებში და მე-2 ნახაზში ილუსტრირებულ საორგანიზაციო სქემაში.

### 1. MoRDI და UWSCG

37. MoRDI აქვს სრული ფინანსური პასუხისმგებლობა საინვესტიციო პროგრამაზე, მათ შორის RPs-ს დამტკიცებაზე და იმის უზრუნველყოფაზე, რომ UWSCG-ს სამუშაო განხორციელდეს წინამდებარე RF-ს საფუძველზე.

38. UWSCG არის უშუალოდ პასუხისმგებელი LAR-ის ყველა მომდევნო დავალებაზე, როგორც ცენტრალურ, ასევე ადგილობრივ სამთავრობო დონეზე. სხვა დავალებებთან ერთად UWSCG პასუხისმგებელია (i) პროექტის განხილვაზე; (ii) RPs-ს მომზადებასა და განხორციელებაზე, მათ გადახედვაზე ADB-ს და MoRDI-ს დამტკიცების მიზნით; (iii) LAR კონსულტანტების დაქირავებასა და მეთვალყურეობაზე; (iv) LAR-ის მოცულობის განსაზღვრაზე UWSCG-ს თითოეულ მომსახურების ცენტრში ან მუნიციპალიტეტში; (v) სათანადო შიდა მონიტორინგის უზრუნველყოფაზე; და (vi) დამოუკიდებელი მონიტორინგის სააგენტოების ADB-ს რეკომენდაციების შესაბამისად დაქირავებაზე. UWSCG ასევე ვალდებულია

წარმოადგინოს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია საქართველოს მთავრობისგან LAR-ის ბიუჯეტის სასწრაფო განაწილების და APs-თვის შემდგომი გადახდების უზრუნველყოფის მიზნით, უზრუნველყოს LAR-თან დაკავშირებული ყველა საქმიანობის კოორდინაცია და მონაწილეობა მიიღოს ტრენინგში საჭიროების შემთხვევაში. UWSCG-თვის აღნიშნული მრავალგვარი და რთული დავალებების განხორციელებისთვის საჭირო შესაძლებლობების უზრუნველყოფის მიზნით, საინვესტიციო პროგრამა ითვალისწინებს UWSCG-თვის საჭირო ტრენინგს.

**ნახაზი 2: LAR ორგანიზაციული სქემა და ურთიერთკავშირები**



## 2. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები

39. RP-ს მომზადებისთვის და განხორციელებისთვის და პროექტით გათვალისწინებული ყოველდღიური საქმიანობებისთვის მუნიციპალურ დონეზე, UWSCG დაეყრდნობა მიწის შექმნისა და განსახლების მუნიციპალური სამსახურს (**MLARO**)-ს. ეს იქნება ორგანო, რომელიც იფუნქციონირებს პროექტის LAR–თან დაკავშირებული სამუშაოების განმაგლობაში. MLARO დაკომპლექტდება UWSCG-ს მიერ დაქირავებული ერთი ან მეტი ხელმძღვანელი პირით, რომელსაც გააჩნია გამოცდილება LAR–ის საკითხებში ან დროებით იქნება დანიშნული სხვა მუნიციპალური ორგანოების მიერ. ყველა დაინტერესებულ მუნიციპალურ ორგანოს შორის სათანადო კოორდინაციის გარდა, MLARO ინტენსიურ დახმარებას გაუწევს UWSCG-ს და LAR–ის კონსულტანტებს ზემოქმედების კვლევის ჩატარებაში, AP-ის აღწერაში, საჯარო კონსულტაციების განხორციელებაში და შეთანხმების მიღწევისთვის მოლაპარაკებების წარმოებაში. MLARO არის სტრუქტურა, რომელიც პასუხისმგებელია RP–ს განხორციელებაზე და მასთან დაკავშირებულ ყველა ჩვეულებრივ საქმიანობაზე. UWSCG უზრუნველყოფს, რომ MLARO–მ გაიაროს სათანადო მომზადება ფუნქციების ეფექტურად შესრულების მიზნით.

## 3. კონსულტანტები

40. LAR-ის დავალებებში ჩართული უნდა იყოს სხვადასხვა სახის კონსულტანტები:

- (i) **PPTA კონსულტანტები.** მასში შედის LAR–ის საერთაშორისო და ადგილობრივი შესაძლებლობების და კვლევის ჯგუფები, რომლებიც ახორციელებენ კვლევას ადგილზე და ამზადებენ LARPs–ს პირველი ტრანშისთვის.
- (ii) **პროექტის კონსულტანტები.** ეს მოიცავს LAR–ის საერთაშორისო და ადგილობრივი შესაძლებლობების და კვლევის ჯგუფებს, რომლებიც ახორციელებენ იმავე საქმიანობას, რასაც PPTA კონსულტანტები შემდგომი ტრანშებისთვის.

- (iii) **კონსულტანტების მეთვალყურეობის საკითხებში.** ეს მოიცავს LAR-ის საერთაშორისო და ადგილობრივი შესაძლებლობების და კვლევის ჯგუფებს, რომლებიც დახმარებას უწევენ პროექტების განხორციელების მეთვალყურეობის საკითხებში, მათ შორის RP-ს განხორციელების, მონიტორინგის და RP-ს განხორციელების შეფასების საკითხებში საინვესტიციო პროგრამის მეორე და შემდგომი ტრანშებისთვის
- (iv) **დამოუკიდებელი მონიტორინგის სააგენტო (IMA).** აღნიშნული კონსულტანტი დაქირავებული იქნება იმისათვის, რომ განახორციელოს 1-ელი ტრანშის RP-ს განხორციელების მონიტორინგი, შეფასება და დასაბუთება. IMA დაინიშნება შემდგომი ტრანშებისთვის RP-ს მოთხოვნის საფუძველზე.
- (v) **ქონების დამოუკიდებელი შემფასებლები.** ესენი იქნებიან აკრედიტირებული კერძო ფირმები, რომლებიც უნდა იყვნენ დაქირავებულნი PPTA ან პროექტის კონსულტანტების მიერ დაზიანებული ქონების შეფასების მიზნით.

#### 4. სხვა სააგენტოები და ინსტიტუტები

41. მთელ რიგ სხვა დაწესებულებებს ეკისრებათ LAR-ის მომზადების და/ან განხორციელების ფუნქცია საინვესტიციო პროგრამით გათვალისწინებული პროექტებისთვის, მათ შორის ყველაზე აღსანიშნავია:

- (i) **ფინანსთა სამინისტრო (MoF), GoG.** ფინანსებს RPs-ს განხორციელებისთვის ფინანსთა სამინისტრო გამოუყოფს UWSCG-ს, მათთვის RPs-ს და შესაბამისი ბიუჯეტების პრეზენტაციის შემდეგ. ვინაიდან LARPs-ის განხორციელება არის სამშენებლო სამუშაოების დაწყების პირობა, არსებითი მნიშვნელობა აქვს, პრეზენტაციის შემდეგ MoF-მ დაუყოვნებლივ განახორციელოს გადახდები.
- (ii) **სასამართლოები.** ჩამორთმევასთან დაკავშირებით, UWSCG უნდა დაეყრდნოს ადგილობრივ სასამართლოებს, რომლებიც სათანადო სასამართლო პროცესების საფუძველზე განიხილავენ საქმეებს, განახორციელებენ საქმის

მოსმენას და მიიღებენ გადაწყვეტილებას იმის შესახებ შესაძლებელია თუ არა მიწის ჩამორთმევა და გასხვისება და რა ფასად. გასხვისების პროცესების დაჩქარების მიზნით, UWSCG-ს შეუძლია აწარმოოს მოლაპარაკება სასამართლოებთან დაჩქარებული ქმედებების განხორციელების შესახებ.

**(iii) ADB.** საინვესტიციო პროგრამის განხორციელების მონიტორინგის გარდა, ADB განიხილავს ყველა RPs-ს და მკაფიო ხელშეკრულების გაფორმების და სამოქალაქო სამუშაოების დაწყების საკითხებს ყველა პროექტისთვის, რომელიც ითვალისწინებს LAR-ს.

## **K. პრეტენზიები და საჩივრები**

42. საჩივრების დაკმაყოფილების მექანიზმი ხელმისაწვდომი იქნება AP-თვის, რათა გაასაჩივროს მიუღებელი გადაწყვეტილება, წესი ან ქმედება, რომელიც წარმოიქმნება მიწის ან სხვა ქონების კომპენსაციასთან დაკავშირებით. APs სრულად იქნებიან ინფორმირებულნი თავიანთი უფლებების და საჩივრის ზეპირად ან წერილობით წარდგენის პროცედურების შესახებ კონსულტაციის, კვლევის განმავლობაში და კომპენსაციის დროს. ყოველთვის უნდა იქნას ყურადღება გამახვილებული საჩივრების პრევენციაზე, და არა მათი დაკმაყოფილების პროცესებზე. ამის მიღწევა შესაძლებელია LAR-ის ფრთხილი დაპროექტებით და განხორციელებით, APs-თან კონსულტაციის და სრული მონაწილეობის უზრუნველყოფით, დაზარალებულ საზოგადოებას, EA-ს, IA-ს და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს შორის ფართო კავშირის და კოორდინაციის უზრუნველყოფით.

43. RP-ს განხორციელების პროცესში შესაძლო დავების და კონფლიქტების შემცირების მიზნით, უნდა შეიქმნას საჩივრების განხილვის კომისია (GRC) ადგილობრივი თვითმმართველობის ან მუნიციპალიტეტის დონეზე. GRC უნდა შედგებოდეს შემდეგი წევრებისგან:

- (i) MLARO-ს წარმომადგენელი;
- (ii) ხელმძღვანელი, მუნიციპალიტეტის (რაონის) სოციალური საკითხების განყოფილება – თავმჯდომარე;
- (iii) მერების და სოფლის ადმინისტრაციის წარმომადგენელი (გამგებელი)
- (iv) პროექტით დაზარალებული მოსახლეობის დანიშნული არაოფიციალური ხელმძღვანელი პირი;
- (v) ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაციების ან ადგილობრივი (რაიონული დონე) საზოგადოების წარმომადგენელი;

44. UWSCG უზრუნველყოფს, რომ GRC ასევე MLARO გაივლის სათანადო ტრენინგს მათი ფუნქციების ეფექტურობის მიზნით. პროტენზიები და საჩივრების დაკმაყოფილების მექანიზმი შეესაბამება ქვემოთ მე-3 ცხრილში აღწერილ პროცესს.

**ცხრილი 3:** საჩივრების განხილვის (გადაწყვეტილების მიღების) პროცესი

მიწის / მოსავლის კომპენსაციის საკითხები
1. თავდაპირველად, საჩივრების განხილვა უნდა მოხდეს სოფლის დონეზე სოფლის ადმინისტრაციული ორგანოების მონაწილეობით, არასამთავრობო ორგანიზაციების და არაოფიციალური შუამავლების დახმარებით.
2. გადაწყვეტილების მიუღებლობის შემთხვევაში, საჩივარი შეიძლება წარედგინოს GRC-ს. GRC მოიწვევს AP-ს საჩივრის წარდგენიდან ორი კვირის შემდეგ საქმის მოსასმენად. მოსმენიდან ორი დღის შემდეგ, GRC აცნობებს AP-ს შეწყდება თუ არა საქმე ან გაკეთდა თუ არა რეკომენდაციები UWSCG-თვის, საქმეზე

გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებით.

3. თუ GRC-ს ჩარევის შემდეგ არანაირი გადაწყვეტილება არ იქნება მიღებული, საჩივარი შეიძლება პირდაპირ წარედგინოს MLARO-ს. AP-მ საჩივარი უნდა წარადგინოს თავდაპირველ საჩივარზე GRC-ს პასუხის მიღებიდან 2 კვირის შემდეგ და უნდა წარმოადგინოს თავისი სარჩელის დამადასტურებელი დოკუმენტები. MLARO წარმოადგენს პასუხს საჩივრის რეგისტრაციიდან 2 კვირის განმავლობაში. MLARO-ს გადაწყვეტილება უნდა შეესაბამებოდეს RF-ს დებულებებს.

4. თუ საჩივრების განხილვის სისტემა ვერ დააკმაყოფილებს AP-ს, მათ შეუძლიათ წარადგინონ თავიანთი საქმე სტატუტური და საერთო სამართლის ნორმებით მოქმედ სასამართლოს (რაიონული სასამართლო). არასამთავრობო ორგანიზაციებს შეუძლიათ დაეხმარნონ APs-ს აღნიშნულ პროცესში.

## L. მონიტორინგი და შეფასება

45. საინვესტიციო პროგრამით გათვალისწინებული LAR დავალებები დაექვემდებარება როგორც შიდა, ასევე გარეშე მონიტორინგს. შიდა მონიტორინგი უნდა აწარმოოს UWSCG-მ. გარეშე მონიტორინგი განესაზღვრება IMA-ს, რომელიც უნდა დაიქირაოს UWSCG-მ და დაამტკიცოს ADB-მ. IMA-ს შერჩევა მოხდება არასამთავრობო ორგანიზაციებს, სამეცნიერო დაწესებულებებს ან საკონსულტაციო ფირმებს შორის. პროექტის განხორციელების დაწყებისთანავე ADB აცნობებს UWSCG-ს IMA-ს კომპეტენციის ფარგლების შესახებ.

### 1. შიდა მონიტორინგი

46. შიდა მონიტორინგი რეგულარულად უნდა განახორციელოს UWSCG-მ პირდაპირ ან კონსულტანტების მომსახურებების მეშვეობით. მონიტორინგის შედეგები უნდა ეცნობოს ADB-ს პროექტის განხორციელების ყოველკვარტალური ანგარიშების

საშუალებით. შიდა კონტროლის ინდიკატორები უკავშირდება პროცესებს და უშუალო შედეგებს. აღნიშნული ინფორმაციების შეკრება უნდა მოხდეს უშუალოდ MLARO-დან და ყოველთვიურად მოხსენდეს UWSCG-ს RP-ს განხორციელების მიმდინარეობის და შედეგების შესაფასებლად და საჭიროების შემთხვევაში სამუშაო პროგრამის შესწორების მიზნით. ყოველთვიური ანგარიშები ყოველკვარტალურად კონსოლიდირებული იქნება სტანდარტული მეთვალყურეობის ანგარიშებში ADB-თვის. მონიტორინგის კრიტერიუმები:

- (i) საინფორმაციო კამპანია და კონსულტაცია APs-თან;
- (ii) მიწის შექენის სტატუსი და მიწის კომპენსაციის გადახდები;
- (iii) დაზარალებული სტრუქტურების და სხვა ქონების კომპენსაცია;
- (iv) APs-ს გადაადგილება;
- (v) გადახდა შემოსავლის დაკარგვაზე;
- (vi) ჩასანაცვლებელი მიწის ტერიტორიების შერჩევა და განაწილება; და
- (vii) შემოსავლის აღდგენის ღონისძიებები.

47. ზემოაღნიშნული ინფორმაცია უნდა შეაგროვოს UWSCG-მ, რომელიც პასუხისმგებელია პროექტის ყოველდღიური განსახლების საქმიანობების მონიტორინგზე შემდგომი მეშვეობით:

- (i) ყველა AP-ს აღწერის მონაცემების განხილვა;
- (ii) AP-თან კონსულტაცია და გასაუბრება;
- (iii) საქმის ღრმა შესწავლა;

- (iv) AP–ს შერჩევითი კვლევა;
- (v) მთავარი ცნობების მიმწოდებელის ინტერვიუები; და
- (vi) საზოგადოებასთან საჯარო შეხვედრები.

## 2. გარეშე მონიტორინგი

48. გარეშე მონიტორინგი უნდა განხორციელოს სპეციალურმა დამოუკიდებელმა მონიტორინგის სააგენტომ (IMA), რომელიც უნდა დაიქირაოს EA–მ, ან თუ უკვე უზრუნველყოფილია LAR სპეციალისტების მიერ, მეთვალყურეობის კონსულტანტებმა. გარეშე მონიტორინგი უნდა განხორციელდეს ორ ფაზად: ერთხელ RP-ს განხორციელების განმავლობაში და ერთხელ ერთი წლის შემდეგ. მეორე ფაზა უნდა განხორციელდეს მხოლოდ “A” ნიშნით კლასიფიცირებული პროექტებისთვის მნიშვნელოვან ზემოქმედებასთან დაკავშირებით.

49. **ფაზა ერთი: RP-ს განხორციელების დამოუკიდებელი მონიტორინგი.** აღნიშნული ფაზა უნდა განხორციელდეს RP–ით გათვალისწინებული საკომპენსაციო პროგრამის განხორციელების პარალელურად და მოიცავს შემდეგ ამოცანებს:

- (i) RP–ს განხილვა და საინფორმაციო ბუკლეტის გავრცელება;
- (ii) UWSCG–ს მიერ განხორციელებული ქმედებების განხილვა AP–ს ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, სადაც აქცენტი გაკეთდება აღნიშნული ქმედების RP–ს პირობასთან შესაბამისობაზე;
- (iii) ყველა საკომპენსაციო ანგარიშის განხილვა; (iv) უნდა შემოწმდეს კომპენსაცია მთლიანად ყველა AP–თვის იქნა უზრუნველყოფილი თუ არა და RP–ში და AP–ს ხელშეკრულებებში მითითებული ოდენობით.

- (iv) AP–ს საინფორმაციო კამპანიით და მათთვის შეთავაზებული საკომპენსაციო/სარეაბილიტაციო პაკეტით დაკმაყოფილების შეფასება;
- (v) ლეგალიზაციის პროცესის განხილვა და მისი ეფექტურობის შეფასება;
- (vi) პრეტენზიების და საჩივრების განხილვა; და
- (vii) AP–ს დაკმაყოფილებულობის კვლევის განხორციელება შერჩეული 20% AP–ით..

50. RP-ს განხორციელებისთანავე მოამზადებს შესაბამისობის ანგარიშს. ანგარიში უნდა მოიცავდეს სათანადოდ არგუმენტირებულ დეტალებს შემდეგთან დაკავშირებით:

- (i) იმ საშუალების შეფასება, რომლის საფუძველზე განხორციელდა კომპენსაცია RP–ს პირობებთან დაკავშირებით;
- (ii) იმის შემოწმება ყველა AP–მ მიიღო კომპენსაცია თუ არა RP–ში განსაზღვრული ოდენობით;
- (iii) კვლევის და ქონების შეფასების სიზუსტის შეფასება;
- (iv) ლეგალიზაციის პროცესის ეფექტურობის და სრულყოფილების შეფასება;
- (v) პრეტენზიების და საჩივრების და მათზე მიღებული გადაწყვეტილების განხილვა;
- (vi) რეაბილიტაციის პროგრამის შეფასება მნიშვნელოვნად დაზარალებული და მოწყვლადი APs–თვის
- (vii) APs–ს დაკმაყოფილების შეფასება;
- (viii) მიღებული ცოდნა გამოყენებულ უნდა იქნას მომდევნო პროექტებისთვის; და

- (ix) RP–ს განხორციელების შეფასება და ADB–თვის რეკომენდაციების გაცემა იმის შესახებ, რომ არანაირი პრეტენზიის წერილი არ არის წარმოდგენილი სამშენებლო სამუშაოების დაწყებასთან დაკავშირებით.

**51. ფაზა ორი: RP-ს შემდგომი განხორციელების შეფასება.** ეს ფაზა განხორციელდება RP–ს სრულად განხორციელების მომდევნო წელს მხოლოდ “A” ნიშნით კლასიფიცირებული პროექტებისთვის მნიშვნელოვან ზემოქმედებასთან დაკავშირებით. ამ კვლევის უცილობელი საფუძველი არის იმის გარკვევა მიღწეულ იქნა თუ არა RP–ს მიზნები. მნიშვნელოვანად დაზარალებული APs–ს სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის საწყისი მონაცემები (მათ შორის სიღარიბის და სოციალური შეფასება), რომელიც განხორციელდა RP–ს მომზადების პროცესში, გამოყენებულ უნდა იქნას პროექტამდე და პროექტის შემდგომი პირობების შესადარებლად. IMA შესთავაზებს სათანადო დამატებით დახმარებას APs –ს, თუ კვლევის შედეგი აჩვენებს, რომ RP–ს მიზნების არ არის მიღწეული. ამ დავალებისთვის, IMA:

- (i) საჭიროებისდა მიხედვით განიხილავს კვლევის მონაცემებს;
- (ii) შეაფასებს APs–ს საარსებო წყაროზე მიწის შექენის/განსახლების პროგრამის ზემოქმედებას ოფიციალური და არაოფიციალური კვლევების მეშვეობით, დაზიანებულ ან დაუზიანებელ საპროექტო ტერიტორიაზე მცხოვრებ მოსახლეობაზე. IMA განახორციელებს APs–ს წარმომადგენლობით შერჩეული ქალების და მამაკაცების ოფიციალურ კვლევას იმ ცვლილებების განსაზღვრის მიზნით, რომელიც განხორციელდა APs–თან დაკავშირებით. პარალელურად, IMA ასევე APs–ს მდგომარეობას შეადარებს დაუზარალებელი მეზობლების მდგომარეობასთან, რომელიც ანალოგიურ პირობებშია APs–ს საარსებო დონის თვალსაზრისით. ფოკუს-ჯგუფების განხილვების და სხვა არასტრუქტურული მონაცემების შეკრების მეთოდები და კონსულტაცია APs–სთან, ხელმძღვანელი პირები და მოსახლეობის ლიდერები ასევე გამოიყენება შეფასების განხორციელებისთვის წინა კვლევის მონაცემების შევსების მიზნით. და

ბოლოს შეფასება ითვალისწინებს პოტენციური განსხვავებული ზემოქმედების ან სარგებლის შესწავლას, რომელიც აქვს APs ქალებს და მამაკაცებს, განსახლების ღონისძიებების შედეგად. კვლევების შედეგი წარმოადგენს IMA-ს განხილვის ანგარიშს პროექტთან დაკავშირებით.

- (iii) ქონების და კომპენსაციის შეფასების შესაბამისობის, გადახდის ვადების, სახსრების ხელმისაწვდომობის და ანაზღაურების შეფასება. აღნიშნულ RP-ს შემდგომ კვლევაში, IMA განსაზღვრავს APs-ს დაკმაყოფილებას ქონების შეფასებაზე, ასევე RP-ს საფუძველზე უზრუნველყოფილი დახმარების ვადისა და მოცულობის შესახებ.
- (iv) მიწის შეძენის/განსახლების პროგრამის გრძელვადიანი ეფექტურობის და მდგრადობის შეფასება, გამოცდილების მიღება მომავალი განსახლების პოლიტიკის ფორმულირებასთან და დაგეგმვასთან და RP-ს მომავალ დაგეგმვასთან და განხორციელებასთან დაკავშირებით. თუ კვლევის შედეგები ასახავს, რომ RP-ს მიზნები არ არის მიღწეული, IMA შესთავაზებს შესაბამის დამატებით დახმარებას APs-თვის.
- (v) RP-ს შემდგომი ანგარიშის წარდგენამდე, IMA უზრუნველყოფს ოფიციალური და არაოფიციალური შეხვედრების ჩატარებას AP-ს წარმომადგენელ ქალებთან და მამაკაცებთან, საზოგადოების ლიდერებთან და სხვა ხელმძღვანელ პირებთან და მოითხოვს უკუ ინფორმაციას განხილვის ანგარიშის ანალიზის/შინაარსის შესახებ. აღნიშნული კონსულტაციების მონაცემები ასევე დაერთდება ანგარიშს.

#### **M. კვალიფიკაციის ამაღლება და ტრენინგი RP-ს განხორციელებასთან დაკავშირებით**

52. LAR-თან დაკავშირებული ყველა დავალების ეფექტური განხორციელების მიზნით საჭიროა კვალიფიკაციის გაღრმავება LAR-ზე, რომელიც ხელმისაწვდომია

UWSCG-ში. საინვესტიციო პროგრამის ძალაში შესვლისთანავე, ADB-ის და სამეთვალყურეო კონსულტანტის დამხარებით, UWSCG განხორციელებს საწარმოო საქმიანობების გაფართოების მოთხოვნების შეფასებას და განსაზღვრავს კვალიფიკაციის ამაღლების ღონისძიებებს და საჭიროების შემთხვევაში დამატებით ექსპერტებს. კვალიფიკაციის ამაღლების ინიციატივების დაფინანსება შეტანილ იქნება საინვესტიციო პროგრამის კვალიფიკაციის ამაღლების კომპონენტის საფუძველზე.

53. როგორც MLARO-ს, ასევე GRC-ს ყველა დაინტერესებული პერსონალი გაივლის ორ დღიან ტრენინგს ADB-ს განსახლების პოლიტიკის და მართვის საკითხებში, რომელიც უნდა უზრუნველყოს UWSCG-ს ან მეთვალყურეობის კონსულტანტის განსახლების სპეციალისტის მიერ დაქირავებულმა კონსულტანტმა. ტრენინგში წარმოდგენილია შემდეგი თემები:

- (i) მიწის შექენის პრინციპები და პროცედურები;
- (ii) საჯარო კონსულტაციები და მონაწილეობა;
- (iii) ანაზღაურების, კომპენსაციის და დახმარების გამოყოფის მექანიზმები;
- (iv) საჩივრების განხილვა; და
- (v) განსახლების ოპერაციების მონიტორინგი. .

## N. განსახლების ხარჯთაღრიცხვა და დაფინანსება

54. ყველა RP-ს მომზადების და განხორციელების ხარჯი, მათ შორის კომპენსაციის თანხა და LAR-ის და ადმინისტრაციული ხარჯი, უნდა ჩაითვალოს პროექტის ხარჯების განუყოფელ ნაწილად და უნდა იქნას შეტანილი შემხვედრი ფონდის სახით საქართველოს მთავრობის მიერ. MoF-ის მიერ განაწილებული ფულადი სახსრები უნდა გადაეცეს APs-ს UWSCG-ის მიერ. თითოეული RP მოიცავს

საბიუჯეტო პუნქტებს, სადაც მითითებულია: (i) ერთეულის საკომპენსაციო განაკვეთები ყველა დაზიანებული საგნისთვის; და დახმარებები; (ii) ერთეულის საკომპენსაციო განაკვეთების გამოთვლისთვის განხორციელებული მეთოდოლოგია; და (iii) ხარჯების ცხრილი ყველა საკომპენსაციო დანახარჯისთვის, მათ შორის ადმინისტრაციული ხარჯებისა და გაუთვალისწინებელი ხარჯებისთვის. დამოუკიდებელი მონიტორინგის დავალებებთან და კვლევის მომზადებასთან და RP-თან დაკავშირებული ხარჯები შესაძლებელია განაწილდეს MFF-ს საფუძველზე.

55. MoRDI პასუხისმგებელია RP-ს განხორციელებისთვის საჭირო, MoF-ის მიერ ფულადი სახსრების დროულად განაწილების უზრუნველყოფაზე. განაწილებების განხილვა უნდა მოხდეს წელიწადში ორჯერ RPs-ს საფუძველზე მითითებული საბიუჯეტო მოთხოვნების შესაბამისად. LAR-ის თითოეული ფინანსური ნაკადისთვის კომპენსაციისა და რეაბილიტაციისთვის ბიუჯეტს UWSCG პირდაპირ გამოუყოფს AP-ს.

## **O. RPs მომზადების და განხორციელების პროცესი**

56. საქართველოში არსებული გამოცდილების საფუძველზე, RP-ს მომზადებას და განხორციელებას შესაძლოა დასჭირდეს რამდენიმე თვე და მოითხოვოს ქვემოთ მე-4 ცხრილში შეჯამებული ეტაპების განხორციელება.

**ცხრილი 4:** განსახლების გეგმის პროცესი

ეტაპი	საქმიანობა	პასუხისმგებლობა
<b>A)</b>	<b>პროექტის შერჩევა</b>	
1	ქვეპროექტების განსახლერა და შემოწმება	UWSCG/კონსულტანტები/AD B
<b>B)</b>	<b>RP მომზადება</b>	
1	პროექტის ზემოქმედების შეფასება სიღარიბეზე და სოციალურ მდგომარეობაზე	UWSCG/ კონსულტანტები
2	სამუშაო პროექტის დასრულება	პროექტის კონსულტანტები
3	კვლევის ფორმების მომზადება აღწერასთან და DMS-თან დაკავშირებით, ადგილობრივი აღწერის და DMS-ს ჯგუფების მომზადება, და შესაბამის ადგილობრივ სამთავრობო ორგანოებთან კოორდინაციის უზრუნველყოფა.	კონსულტანტი
4	საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო და მიწის ნაკვეთების ტოპოგრაფიული რუკების შეგროვება.	კონსულტანტი /MLARO/NAPR
5	დაზრალეულ ტერიტორიებზე საადგილმამულო წიგნების შემოწმება, საკადასტრო რუკების განახლება და ზემოქმედების და შეფასების კვლევების განხორციელება – დეტალური აზომვითი კვლევა (DMS)	კონსულტანტი /MLARO და NVC
7	საჯარო კონსულტაციების განხორციელება	კონსულტანტი /MLARO
8	მოლაპარაკებების წარმოება APs-თან	კონსულტანტი /MLARO
9	აღწერის მონაცემების ინტეგრირება RP-ში.	კონსულტანტი
10	LARP-ის წარდგენა UWSCG-სთვის, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისთვის და ADB-თვის	კონსულტანტი /UWSCG/ADB

	დამტკიცებისთვის.	
<b>C)</b>	<b>RP განხორციელება</b>	
1	RP გამუდმება: RP-ს და საინფორმაციო ბუკლეტების გავრცელება ქართულ ენაზე დაზარალებულ მოსახლეობაში, RP-ს ინგლისური ვერსიის განთავსება ADB-ს ვებ-გვერდზე.	UWSCG/კონსულტანტი/MLA RO/ADB
2	ხელშეკრულების გაფორმების ხელმოწერის დამტკიცება	ADB
3	APs-თვის გადაადგილების შესახებ შეტყობინებების გავრცელება.	UWSCG/MLARO/ ადგ.ორგ.
4	ჩეკების გადახდა მიწის კომპენსაციასთან დაკავშირებით	UWSCG/MLARO
5	ჩეკების გადახდა სხვა კომპენსაციასთან და დახმარება/რეაბილიტაციასთან დაკავშირებით	UWSCG/MLARO
6	დაზიანებული სტრუქტურების/ქონების გადაადგილება / დანგრევა	UWSCG
7	RP-ს განხორციელების განხილვა	UWSCG/ADB
8	თუ RP განხორციელება დამაკმაყოფილებელი იქნება, გაიცემა შეტყობინება სამშენებლო სამუშაოების გაგრძელების შესახებ.	ADB/UWSCG
<b>D)</b>	<b>განხორციელების შემდგომი ამოცანები</b>	
1	RP-ს დამოუკიდებელი შეფასება	IMA
<b>E)</b>	<b>ციკლური/შუქვეტი ამოცანები</b>	
1	შიდა მონიტორინგი. ADB-თვის კვარტალური ანგარიშის წარდგენა LAD-ის შესახებ.	UWSCG
2	დამოუკიდებელი მონიტორინგი: ADB-თვის ნახევარწლიანი ანგარიშების წარდგენა	IMA

3	სახივრების განხილვა/სასამართლო პროცესი	GRC/MLARO/სასამართლო
4	უწყებათაშორისი კოორდინაცია და კომუნიკაცია AP-თან.	UWSCG

## დანართი A

### LAR-ის შმსახემ შირჩეული საქართველოს კანონების და მარეგულირებელი ნორმების მოკლე მიმოხილვა

#### A. საქართველოს კონსტიტუცია

1. კონსტიტუცია განსაზღვრავს კერძო საკუთრების არსს და ხელშეუხებლობის პრეზუმციას, ასევე არეგულირებს საზოგადოებრივი საჭიროებებისთვის მიწის და უძრავი ქონების კომპენსაციასთან და ჩამორთმევასთან დაკავშირებული საკითხებს. საქართველოს კონსტიტუცია უზრუნველყოფს ინფორმაციის საჯაროობას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის შესაბამისად, “საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება გამოცხადებული და დაცულია”. არცერთ ორგანოს არ აქვს უფლება დაარღვიოს საკუთრების და მემკვიდრეობის უნივერსალური უფლება. თუმცა, საზოგადოებრივი საჭიროებების ან უკიდურესი აუცილებლობის შემთხვევაში, საქართველოს კონსტიტუციის 21.3 მუხლი ითვალისწინებს კერძო საკუთრების ჩამორთმევას, მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების ან ორგანულ კანონში განსაზღვრული წესების<sup>3</sup> საფუძველზე, სათანადო და სამართლიანი ანაზღაურებით.

2. საქართველოს კონსტიტუციის სხვა მუხლები ასევე საკანონმდებლო საფუძველს ქმნის მიწის შექენის და განსახლების საკითხებთან დაკავშირებით. ეს ითვალისწინებს სახელმწიფო აქტებს გადაუდებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებისთვის მიწის ჩამორთმევასთან დაკავშირებით, ე.ი. ჩამორთმევის უფლების გამოყენებას (სახელმწიფოს უფლება კერძო საკუთრების იძულებით გასხვისებაზე), ასევე ინფორმაციის გამჟღავნებას და საჯარო კონსულტაციებს, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვას და საჩივრების განხილვას მიწის შექენასთან და მოსახლეობის განსახლებასთან დაკავშირებით.

<sup>3</sup> კანონების იერარქიაში, ორგანული კანონი დგას კონსტიტუციას და სხვა კანონებს შორის, რაც ასახავს ამ უკანასკნელის უდიდეს მნიშვნელობას.

3. კონსტიტუცია იცავს მოქალაქის უფლებას იცხოვროს უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოში და გამოიყენოს ბუნებრივი და კულტურული რესურსები. სახელმწიფო ახორციელებს უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფის დაცვის ღონისძიებებს მოსახლეობისთვის. ადამიანებს აქვთ უფლება მიიღონ “სრული, ნამდვილი და დროული ინფორმაცია” მათი სამუშაო ადგილის და საცხოვრებელი გარემოს შესახებ.

4. კონსტიტუციის 42-ე მუხლი ითვალისწინებს მოქალაქეებისთვის სარჩელის აღძვრის უფლებას, კერძოდ იცავს მათ და ხელს უწყობს სასამართლოში გასაჩივრებას მათი უფლების და თავისუფლების დაცვის მიზნით.

## **B. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი**

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არეგულირებს სამოქალაქო ურთიერთობებს და განსაზღვრავს საკუთრების უფლებებს, ვალდებულებებს, ოჯახურ სამართალს და კანონს მემკვიდრეობის შესახებ. სამოქალაქო კოდექსის ის მარეგულირებელი ნორმები, რომელიც განსაზღვრავს საკუთრების უფლებას ქონებაზე და ითვალისწინებს მშენებლობის უფლებას, სერვიტუტს და სხვა უფლებებს, რომელიც პირდაპირ არის დაკავშირებული წარმოდგენილ პროექტთან.

6. **საკუთრების უფლება.** საკუთრების უფლება მის ბენეფიციარებს ანიჭებს საკუთრების თავისუფლად ფლობის და გამოყენების უფლებას. საკუთრების უფლების შეზღუდვა შესაძლებელია საკანონმდებლო ან ხელშეკრულების საფუძველზე. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მიწის მფლობელს ანიჭებს ნაგულისხმევ უფლებას განახორციელოს სამშენებლო სამუშაოები, თუ ეს არ იკრძალება კანონით ან ნებისმიერი ხელშეკრულებით. უძრავი ქონების გასხვისება არ იზღუდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183 მუხლის შესაბამისად “უძრავი ქონების შესყიდვის მიზნით უნდა გაფორმდეს

წერილობითი ხელშეკრულება და საკუთრების უფლება დარეგისტრირდეს მყიდველის სახელზე საჯარო რეესტრში”. ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ერთი პირი ყიდულობს და მეორე პირი ყიდის უძრავ ქონებას, შესაძლებელია დამოწმდეს ნოტარიულად. ხელშეკრულება ასევე შესაძლებელია დამოწმდეს კანონით განსაზღვრული პირის მიერ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლი. ამჟამად უძრავი ქონების ნასყიდობის გარიგების შესახებ ხელშეკრულება შესაძლებელია დაამოწმოს საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა. რაც შეეხება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის წარმოების დასრულებას და ნამდვილობის პრეზუმპციას, 312 მუხლის 1 პარაგრაფის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში ჩანაწერი ჩაითვლება ზუსტ ჩანაწერად, თუ არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა.

**7. მშენებლობის უფლება.** მფლობელი უფლებამოსილია გადასცეს მიწის ნაკვეთი სხვა პირს დროებით სარგებლობაში (არაუმეტეს 59 წლით) გადასახადის საფუძველზე ან უფასოდ. მიმღებს ენიჭება უფლება ააშენოს შენობები/სტრუქტურები მიწის ნაკვეთზე, ან მის ქვეშ, ასევე გადასცეს აღნიშნული უფლება მემკვიდრეობის ან იჯარის საფუძველზე, სესხის სახით ან ქირით. სამშენებლო უფლებები შესაძლოა ითვალისწინებდეს მიწის ნაკვეთის ისეთ ნაწილს, რომელიც არ არის განსაზღვრული აქტიური მშენებლობისთვის, მაგრამ ითვალისწინებს სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე აშენებული ნაგებობის უკეთ გამოყენებას. სამშენებლო უფლების შეწყვეტისთვის საჭიროა მიწის მფლობელის თანხმობა. აღნიშნული კოდექსის 180 მუხლის შესაბამისად თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზასთან, რაც საჭიროა მისი ადეკვატურად სარგებლობისთვის, სხვა მფლობელს შეუძლია სთხოვოს მეზობელს ნება დართოს მფლობელს ისარგებლოს მისი მიწის ნაკვეთით მისასვლელის უზრუნველყოფის მიზნით. სხენებული მუხლი ასევე გამოიყენება გზების მშენებლობისასთან დაკავშირებით, თუმცა სხვის მიწაზე გავლის უფლების განსაზღვრა საკმაოდ რთული პროცედურაა და გზის მშენებლობის შემთხვევაში, მოიცავს ასეთი უფლებების ელემენტების არსებობის დამტკიცებას. სხვის მიწაზე გავლის უფლების აუცილებლობის შემთხვევაში, გზის პროექტის განმახორციელებელს უნდა ჰქონდეს უფლება განახორციელოს გზის მშენებლობა მფლობელის სურვილის მიუხედავად.

8. **სერვიტუტის უფლება.** ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, ეს უფლება ნიშნავს სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების მფლობელის (ბენეფიციარი) სასარგებლოდ მიწის ნაკვეთზე ან უძრავ ქონებაზე დაწესებულ შეზღუდვებს. ბენეფიციარს ენიჭება უფლება ისარგებლოს შეზღუდული მიწის ნაკვეთით რამდენიმე პირობით და/ან ზღუდავს კონკრეტული საქმიანობების განხორციელებას ან უკრძალავს მიწის მფლობელს გამოიყენოს უფლებები აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. თუმცა, წინამდებრე პროექტთან დაკავშირებით ნებისმიერი უფლების (მათ შორის საკუთრების, სამშენებლო, გავლის და სერვიტუტის უფლებები) გადაცემის პირობები და ვადები უნდა იქნას განსაზღვრული თითოეულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში დადგენილი წესის და მიწის მფლობელსა და ამგვარი ქმედების უფლების მქონე მხარეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნული ხელშეკრულება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

### C. საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ

9. საქართველოს კონსტიტუციის გარდა, რომელიც ადასტურებს სახელმწიფოს ვალდებულებას დაიცვას კულტურული მემკვიდრეობა და მოითხოვს თითოეული მოქალაქე გაუფრთხილდეს და დაიცვას კულტურული მემკვიდრეობა, საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ განსაზღვრავს საკანონმდებლო პრინციპებს საქართველოში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ.

10. აღნიშნული კანონის შესაბამისად, კულტურული მემკვიდრეობის სახელმწიფო დაცვას ახორციელებს კულტურის, ძეგლთა დაცვის და სპორტის სამინისტრო, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები, ასევე სხვა სახელმწიფო დაწესებულებები, კერძო სამართლის საჯარო და იურიდიული პირები; აფხაზეთის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიებზე, აფხაზეთის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი

ორგანოები, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები იყენებენ თავიანთ უფლებებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სფეროში სახელმწიფოსა და საქართველოს მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის გაფორმებული კონსტიტუციური ხელშეკრულების შესაბამისად. საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვის და სპორტის სამინისტრო უზრუნველყოფს საერთო კოორდინაციას და მართავს აღნიშნულ სფეროში განხორციელებულ საქმიანობებს.

11. საკუთრების უფლებებთან დაკავშირებით, კანონში წარმოდგენილია რამდენიმე განსხვავება. სახელდობრ, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული იმ მიწის ნაკვეთის გასხვისებასთან დაკავშირებით, რომელიც მდებარეობს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ძეგლის ზონაში, და ითვლება კულტურულ სიმდიდრედ, ან მდებარეობს არქეოლოგიურად დაცულ ტერიტორიაზე – ფლობის და გამოყენების უფლებით, კანონი ითვალისწინებს ხელშეკრულებას საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვის და სპორტის სამინისტროსთან, მანამდე განსაზღვრული დაცვის და ზრუნვის პირობებით. მეორეს მხრივ, კანონი პირდაპირ კრძალავს კერძო საკუთრებაში არსებული ძეგლების გასხვისებას, რომლის გასხვისება შეიძლება მხოლოდ ფლობის და გამოყენების უფლებით და მოვლა-დაცვის პირობებით და დებულებებით.

#### **D. საქართველოს კანონი ნოტარიუსების შესახებ**

12. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს ნოტარიუსის საქმიანობის ტიპებს და განხორციელების წესებს. ასევე კანონი განსაზღვრავს რომელ ორგანიზაციებს და უფლებამოსილ პირებს, ნოტარიუსების გარდა, აქვთ უფლება აწარმოონ ნოტარიუსის საქმიანობა საქართველოს ტერიტორიაზე და მის ფარგლებს გარეთ. კანონის 42-ე მუხლის საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს აქვთ უფლება განახორციელონ ნოტარიუსის საქმიანობა მემკვიდრეობასთან, ორიგინალი დოკუმენტის სიზუსტესთან დაკავშირებით, რომელიც ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მოქალაქე არის ცოცხალი, ადასტურებს მოქალაქის კონკრეტული ადგილმდებარეობის

ფაქტს. სოფლის მოსახლეობა ხშირად მიმართავს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს კონკრეტული სანოტარო საქმიანობის შესასრულებლად. განსაკუთრებით როდესაც საჭიროა პირის პირადობის დადგენა ან დოკუმენტის დადგენა, ან სანოტარო საქმიანობა საჭიროა ოჯახის გარდაცვლილი უფროსის ახალი წევრით შეცვლისთვის. ეს წესი ხშირად გამოიყენება მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის დროს, როდესაც როგორც მიწის ნაკვეთის მფლობელი, ოჯახის სხვა წევრი რეგისტრირდება გარდაცვლილი წევრის ადგილზე. საქართველოს საკონსულოების წარმომადგენლები (კონსულები), ასევე სხვა მთავარი პირები საკონსულოში უფლებამოსილი არიან განახორციელონ ნოტარიუსის საქმიანობა საქართველოს სახელმწიფოს სახელით, ქვეყნის ტერიტორიის ფარგლებს გარეთ (მუხლი 43). საზღვარგარეთ მყოფ მოქალაქეებს შეუძლიათ მიმართონ საქართველოს საკონსულოს იმ ქვეყანაში, სადაც ისინი იმყოფებიან.

#### **E. საქართველოს კანონი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზაციის შესახებ**

13. აღნიშნული კანონი არეგულირებს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზაციას. აღნიშნული კანონის საფუძველზე, იჯარით გაცემული ან არგაცემული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწა ექვემდებარება პრივატიზაციას. თუმცა, სასოფლო-სამეურნეო მიწის კატეგორიები, რომელიც მითითებულია ქვემოთ, არ ექვემდებარება პრივატიზაციას:

- (i) საძოვრები, იმ საძოვარი მიწების გარდა, რომელიც კანონის მიღებამდე იქნა იჯარით გაცემული; საძოვრები, რომელიც ზედ ეკვრის არსებულ სტრუქტურებს, რომელიც არის ფიზიკური და/ან იურიდიული პირების ან სახელმწიფოს საკუთრებაში კანონით განსაზღვრული წესის შესაბამისად;
- (ii) საქონლის გადასარეკი ადგილები;

- (iii) მიწები, სადაც წყლის რესურსებია, თევზის მოსაშენებელი ხელოვნური ტბების გარდა და საერთო წყალმომარების კატეგორიის მიწები, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით წყლის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
- (iv) მიწები, სადაც ტყის ფონდებია და გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით;
- (v) რეკრეაციული მიწები;
- (vi) ისტორიული ძეგლებისთვის, ბუნებრივი და რელიგიური ძეგლებისთვის გამოყოფილი მიწები;
- (vii) დაცული ტერიტორიების მიწები;
- (viii) სასოფლო-სამეურნეო მიწები, რომელიც განსაზღვრულია, როგორც სარეფორმო მიწა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში;
- (ix) სასოფლო-სამეურნეო მიწები, რომლითაც სარგებლობს საბიუჯეტო ინსტიტუტები და საჯარო სამართლის იურიდიული პირები უზუფრუქტის ფორმით.

14. აღნიშნული ორი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზაცია (ტყის ფონდი და რეკრეაციული მიწა) კვლავ დასაშვებია, თუმცა, მხოლოდ ინფრასტრუქტურის საკურორტო-რეკრეაციული დანიშნულებით განვითარებისთვის საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების შესაბამისად.

## F. საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ

15. მოქმედი კანონი მკვეთრად განსხვავდება 1996 წელს მიღებული თავდაპირველი ვერსიისგან. ცვლილებები, რომელიც აღნიშნულ კანონში შეტანილ იქნა სხვადასხვა დროს (მათ შორის 2000 წლის 14 ივლისის № 389 კანონის საფუძველზე შეტანილი ცვლილებები) მნიშვნელოვნად განსხვავდება თავდაპირველი ფორმატისგან და მაქსიმალურად ამარტივებს აღნიშნული კანონის საფუძველზე დარეგულირებულ პროცედურებს.

16. მუხლი 3.1. განსაზღვრავს, რომ “მიწის ნაკვეთი საოჯახო-საყოფაცხოვრებო სტრუქტურებით, ან მათ გარეშე, რომელიც დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გამოიყენება საქონლის და მცენარეების გაშენებისთვის ითვლება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად” არსებული საოჯახო და დამატებითი ნაგებობებით ან მათ გარეშე. ასევე ოჯახის წევრის წილი საზიარო სათივე ველების, საძოვრების ან სატყეო ტერიტორიების ფარგლებში და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაწილი, რომელიც შეიძლება იყოს “ცალკეული საკუთრების უფლების” საგანი (მუხლი 3.2.).

17. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს, რომ საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ენიჭება სახელმწიფოს, საქართველოს მოქალაქეს, ოჯახს (კომლი) და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, რომელიც ახორციელებს თავის საქმიანობას სასოფლო-სამეურნეო დარგში. გარდა ამისა, კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფოს კერძო და საზოგადოებრივი საკუთრების უფლებას საძოვარ მიწებზე მაღალმთიან რეგიონებში (მუხლი 43).

18. ასევე, აღნიშნული კანონით განსაზღვრული შეზღუდვების შესაბამისად, უცხოელი და იურიდიული პირი, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან საზღვარგარეთ ფლობენ საკუთრების უფლებას მხოლოდ ანდერძით მიკუთვნებულ სასოფლო-

სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე და ასევე უცხოელები, იმ შემთხვევაში, თუ არიან საქართველოს მოქალაქეები, დასაბუთებულად ფლობენ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს. გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია რომ საზღვარგარეთ რეგისტრირებული უცხოელები და იურიდიული პირები ვალდებული არიან მიყიდონ კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები საქართველოს მოქალაქეს, კომლს და საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ექვსი თვის განმავლობაში, მას შემდეგ, რაც მიიღებენ კერძო საკუთრებას მოცემულ მიწის ნაკვეთზე. გარდა ამისა, წინამდებარე მოთხოვნის უზულვებელყოფის შემთხვევაში, უცხოელების და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრება ჩამოერთმევა სასამართლო გადაწყვეტილებით და სათანადო კომპენსაციის სანაცვლოდ. (საქართველოს კანონით დადგენილი სტანდარტები საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ წესებთან დაკავშირებით გარდაუვალი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის, ასევე გამოიყენება მოცემულ შემთხვევაში).

19. მე-6 და მე-8 მუხლების შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის შექმნა ნებადართულია ჩვეულებრივი წესების და საერთო შეზღუდვების საფუძველზე. ჩვეულებრივი წესი ითვალისწინებს მიწის გასხვისებას რაიმე სახის ნებართვის და სხვა შეზღუდვების გარეშე და საერთო შეზღუდვები ითვალისწინებს მიწის გასხვისებას მხოლოდ საზიარო საკუთრების თანამფლობელის თანხმობის საფუძველზე. სასოფლო-სამეურნეო მიწის შექმნის შემთხვევაში, მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება მიწის შესყიდვაზე. (მუხლი 10). გასხვისება შეზღუდულია, თუ ტერიტორია ამ აქტის შემდეგ 5 ჰექტარზე ნაკლები იქნება (მუხლი 9).

20. კანონი ითვალისწინებს საგადასახადო სანქციებს, თუ მიწა არ დამუშავდება 2 წლის განმავლობაში UWSCG და მიწის გადასახადის გადაუხდელობისთვის და სხვა პირისთვის იჯარის პირობით გადაუცემლობისთვის. ასეთ შემთხვევებში კანონი პირდაპირ არ მიუთითებს ჯარიმის სახეს და მხოლოდ მიუთითებს, რომ აღწერილ

შემთხვევებში გამოყენებულ უნდა იქნას სანქციები საგადასახადო კანონმდებლობის საფუძველზე (მუხლი 20).

**G. საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების შესახებ; (სარგებლობა) 2007 წელი**

21. საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების შესახებ (სარგებლობაში) (2007 წელი) არეგულირებს ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ ფაქტობრივად საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების და მასზე არსებული უძრავი ქონების ლეგალიზაციის პროცესს. აღნიშნული კანონის მიზანია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის დამუშავება და ხელი შეუწყოს მიწის ბაზრის განვითარებას ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების და სხვა ორგანიზაციული ერთეულების იმ მიწის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველზე (შემდგომში მითითებული, როგორც “საკუთრების უფლების აღიარება”), რომელიც არის მათ სამართლიან საკუთრებაში, ასევე მათ მიერ სრულად დაკავებული მიწების საკუთრების უფლების აღიარებით. აღნიშნული კანონი ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთებს მასზე არსებული შენობებითა და ნაგებობებით და ოფიციალურ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების, როგორც ლეგალიზებადი საკუთრების მიმდებარე მიწის ნაკვეთებს. კანონი ითვალისწინებს შეზღუდვებს მიწის ნაკვეთის სახის შესაბამისად (მაგალითად დაცული ტერიტორიები და სხვა), რომელსაც არ ითვალისწინებს ზემოხსენებული კანონი.

22. საქართველოს მთავრობამ 2008 წლიდან 2010 წლამდე განახორციელა რამდენიმე უმნიშვნელო ცვლილება “საქართველოს კანონში ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; 2007 წელი” პარლამენტის მიერ წარმოდგენილი ცვლილებების შესაბამისად (შემდეგ თარიღებში: 21.03.2008; 27.06.2008; 23.10.2008; 05.12.2008; 27.03.2009; 31.07.2009; 03.11.2009; 25.12.2009; და 08.04.2010). ცვლილებების მოკლე მიმოხილვა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

23. აღნიშნული კანონი არეგულირებს მიწის საკუთრების უფლების ლეგალიზებას ფიზიკური პირების და იურიდიული პირების მიერ გამოყენებულ ან მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

24. კანონში შეტანილი უმნიშვნელო ცვლილებები უზრუნველყოფს სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანიზაციების პასუხისმგებლობების უფრო მკაფიო განმარტებას მიწის საკუთრების უფლებების ლეგალიზაციის პროცესში.

25. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (NAPR) განისაზღვრება, როგორც რეგისტრაციის პროცესის საფუძველზე *კანონიერი მფლობელებისთვის* მიწის საკუთრების უფლებების დამტკიცების კომპეტენტური ორგანო.

26. საკუთრების აღიარების კომისია (თითოეულ რაიონში) განისაზღვრება, როგორც *არაკანონიერი მფლობელებისთვის* მიწის საკუთრების უფლებების დამტკიცების კომპეტენტური ორგანო განცხადება-დოკუმენტების განხილვის, კანონში და ადგილობრივი მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმებში წარმოდგენილი შეზღუდვების ჩამონათვალის მიხედვით შესაბამისობის შეფასების საფუძველზე. დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში და განმცხადებლის მიერ სათანადო მოსაკრებლების გადახდის შემდეგ, კომისია გასცემს მოწმობას საკუთრების უფლების შესახებ.

27. კანონის I მუხლის შესაბამისად, *კანონიერ საკუთრებაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა* განისაზღვრება, როგორც სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ნაკებობებით ან მათ გარეშე (დასრულებული, მშენებარე ან დანგრეული), რომელთან დაკავშირებით ფიზიკური ან იურიდიული პირის კანონიერი საკუთრების უფლება წარმოიქმნა მოქმედი კანონის ძალაში შესვლის თარიღამდე, ასევე 1994 წლამდე

არაკანონიერად დაკავებული და მუნიციპალურ ტექნიკურ არქივებში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები.

28. *არაკანონიერ საკუთრებაში არსებული მიწა* – სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლით (სრული ან დანგრეული) ან დამხარე ნაგებობებით (დასრულებული) მასზე, რომელიც დაკავებული აქვს ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს ნებართვის გარეშე მოქმედი კანონის ძალაში შესვლამდე და ასევე ნებართვის გარეშე დაკავებული და პირის სარგებლობაში ან კანონიერ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე მიწის ნაკვეთი, იმის გათვალისწინებით, რომ არაკანონიერად დაკავებული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს კანონიერ საკუთრებაში არსებულ მიმდებარე მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე ნაკლები ფართობის და ასევე პირის სარგებლობაში ან კანონიერ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაკავებულია უნებართვოდ და მასზე განთავსებული დამხმარე ნაგებობებით და ტერიტორიით, რომლის ფართობი ნაკლებია კანონიერ საკუთრებაში არსებული მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე და რომელიც განცხადების წარდგენის მომენტში არ არის სახელმწიფოს სარგებლობაში, მოქმედი კანონის 1 მუხლის ა) პარაგრაფში წარმოდგენილი შეზღუდვების გარდა.

29. **მუხლი 3.** კანონის რეგულირების სფერო (5.12.2008 N 614)

1. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს ნებართვის გარეშე დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების მთავარი პირობებს და ასევე სახელმწიფო ერთეულების ავტორიზაციას, რომელიც წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში.
2. სასოფლო და არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელიც დაკავებულია უნებართვოდ, არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

- a) საქონლის გადასარეკი ადგილები;
- b) მიწა წყლის სახელმწიფო ფონდით, იმ მიწის გარდა, რომელიც გამოიყენება და გაცემულია საკუთრებაში “წყლის” შესახებ საქართველოს კანონში მითითებული მოთხოვნების შესაბამისად.
- c) მიწა ტყის სახელმწიფო ფონდით, ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ დაკავებული ნაკვეთების გარდა, რომლის მიცემა საკუთრებაში შესაძლებელია სახელმწიფოს ტყის ფონდის მართვის წარმომადგენელი პირის დასკვნის შესაბამისად და რომლის გამოკლება სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ხელს არ შეუშლის სახელმწიფოს ტყის ფონდის მართვის და დაცვის განხორციელებას.
- d) დახული ტერიტორია, დაცული ლანდშაფტის და მრავალ-სარგებლობის ტერიტორიის გარდა;
- e) რეკრეაციული პარკი, სკვერი და სხვა, “საქართველოს ”საქართველოს კურორტების, საკურორტო ტერიტორიების, სამთო-სათხილამურო ცენტრების და შავი ზღვის სანაპირო ტერიტორიისთვის რეკრეაციული სტატუსის მინიჭების” შესახებ პრეზიდენტის 2005 წლის 29 ნოემბრით დათარიღებულ № 968 ბრძანებაში მითითებული რეკრეაციული ტერიტორიების გარდა.
- f) ისტორიული, კულტურული, ბუნებრივი და რელიგიური ძეგლები;
- g) საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთები (სკვერი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილები (პარკი, სკვერი, ალეა), ტყე-პარკები და ბოტანიკური ბაღი;
- h) თუ განთავსებულია რეზერვუარი, ჰიდროტექნიკური სტრუქტურა და ამ ერთეულის წყალსაცავი ზონა;
- i) თუ განთავსებულია სახელმწიფო ინფრასტრუქტურის ორგანიზაციები (ე.ი. სატრანსპორტო და მიწისქვეშა სამსახურები, წყალმომარაგების, საკანალიზაციო, კავშირგაბმულობის და ელექტროგაყვანილობები).

j) მიწის ნაკვეთები სპეციალური დანიშნულებით (თავდაცვისა და მობილიზაციისთვის);

k) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ორგანიზაციების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ნაკვეთები, სადაც სახელმწიფოს საკუთრება არის განთავსებული, არ ექვემდებარება პრივატიზაციას “სახელმწიფოს საკუთრების პრივატიზაციის, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს სარგებლობის და პრივატიზაციის უფლების გადაცემის” შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად. *(3.11.2009 N 1941 ამოქმედდება გამოქვეყნებიდან 30 დღის შემდეგ);*

l) სასაფლაო და პანთეონი;

m) სანიტარული და თავდაცვითი ზონები;

n) თუ განსაზღვრულია გაზისა და ნავთობის მთავარი მილსადენების და მათთან დაკავშირებული მიწისზედა და მიწისქვეშა საშუალებების მშენებლობისა და გამოყენებისთვის;

3. *(8.04.2010 N 2887)* ქ. თბილისის ტერიტორიაზე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ან არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელიც დაკავებულია ნებართვის გარეშე, ექვემდებარება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანების საფუძველზე განსაზღვრულ მთავარი მაგისტრალის III და IV დამცავ ზონებში აღიარების უფლებას. *(8.04.2010 N 2887)*

## **H. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ (No820 –lis; 2008 წლის 19 დეკემბერი)**

30. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირობებსა და დებულებებს და რეგისტრაციის პროცედურებში მონაწილე სუბიექტების უფლებებს და ვალდებულებებს. აღნიშნული კანონის მიზანია საქართველოს ტერიტორიაზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამტკიცება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველზე. მოცემული კანონი განსაზღვრავს რეგისტრაციის პროცედურების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ

საფუძველს, საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის სააგენტოს უფლებებს და ვალდებულებებს, რომელიც მოქმედებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს დაქვემდებარებაში და ახორციელებს სახელმწიფო რეგისტრაციის პროცედურებს, მათი სამსახურების პირობებსა და დებულებებს და მოსაკრებლის გადახდის ვადებს და პროცედურებს, მოსაკრებლების გადახდისგან გათავისუფლებას და გადახდილი მოსაკრებლის უკან დაბრუნებას. კანონი ასახავს საჯარო რეესტრის ორგანიზაციასთან და ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით დადგენილ წესებს. აღნიშნული კანონის საფუძველზე საკუთრების უფლება, იპოთეკა, მშენებლობის უფლება, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, გაქირავება, იჯარა, ქვე-იჯარა, გასესხება, ლიზინგი, ყველა ვალდებულება უძრავი ქონების საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით და საჯარო სამართლით გათვალისწინებული საკუთრებასთან და გამოყენებასთან დაკავშირებული უფლებები ექვემდებარება რეგისტრაციას (მუხლი 1.1.).

31. მოცემული კანონი ხელს უწყობს ჩამორთმევის და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განსაზღვრული მიწის ზოლის მოპოვების წარმატებულ პროცესს, მფლობელისგან უძრავი ქონების შესყიდვის მიზნით მიწა და უძრავი ქონება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში, თუ ნასყიდობის ხელშეკრულებას იურიდიული ძალა ექნება. საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, კერძო საკუთრების შესყიდვა კანონიერია და საკუთრების უფლება გამოცხადდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

## **I. საქართველოს კანონი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესების შესახებ**

32. საქართველოს კანონი “აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესების” შესახებ (1999 წლის 23 ივლისი) განსაზღვრავს ჩამორთმევის პროცედურებს, ვალდებულებებს და შესრულების წესებს. წესები საკუთრების ჩამორთმევისასთან დაკავშირებით, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნას საქართველოში ზოგიერთ შემთხვევაში, მათ შორის გზის მშენებლობაში,

მიიღება საოლქო (სამოქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილებით პრეზიდენტის ბრძანების საფუძველზე.

33. საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად, საკუთრების ჩამორთმევა ავტომაგისტრალის მშენებლობის პროცესში ნებადართულია აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებისათვის. ჩამორთმევის პროცესი უნდა განახორციელდეს მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტის, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე და შესაბამისი ინსტაციების საფუძველზე. ჩამორთმევა ხორციელდება კომპენსაციის გადახდის საშუალებებით, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს საბაზრო ღირებულებას და უნდა იყოს სამართლიანი. საქართველოს სახელმწიფოს აქვს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლება განახორციელოს საკუთრების შექმნა ჩამორთმევის გზით საკანონმდებლო კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ. (მუხლი 21).

#### **J. საქართველოს კანონი ფიზიკური პირების ან იურიდიული პირების (სარგებლობაში) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ**

34. საქართველოს კანონი “ფიზიკური პირების ან იურიდიული პირების (სარგებლობაში) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების” შესახებ (2007 წელი) არეგულირებს მიწის ნაკვეთების და ფაქტობრივად ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებაში არსებული ქონების დაკანონებას. აღნიშნული კანონი მიწის ნაკვეთებს, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლებით ან ოფიციალურ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმდებარე მიწის ნაკვეთებს, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლებით, განიხილავს ლეგალიზებად დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთებად. აღნიშნული კანონი ითვალისწინებს შეზღუდვების ჩამონათვალს, რომელიც განსაზღვრავს მიწის ტიპს (მაგალითად, დაცული ტერიტორიები), რომელზეც ლეგალიზაციის წესი არ გამოიყენება.

**K. საქართველოს საპროცესო სამოქალაქო კოდექსი**

35. საქართველოს სასამართლოები განიხილავენ საქმეებს საქართველოს საპროცესო სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე დადგენილი წესების შესაბამისად. საპროცესო სასამართლოს მოთხოვნები გამოიყენება სასამართლო პროცესის, ცალკეული საპროცესო საქმის განხორციელების ან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების დროს.

36. საქართველოს საპროცესო სამოქალაქო კოდექსი ასევე არეგულირებს იმ საქმეებს, როდესაც მოპასუხის განსაზღვრა შეუძლებელია. ეს შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს პროექტისთვის იმ შემთხვევებში, როდესაც მიწის მფლობელი არ არის ნაპოვნი და შესაბამისად საკუთრების უფლების მოპოვება მის მიწის ნაკვეთზე იურიდიულად მოქმედი ფორმით შეუძლებელია, ე.ი. შეუძლებელია შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება მიწის მფლობელთან ან შეუძლებელია სხვა სახის დოკუმენტის გაფორმება.

37. ზემოაღნიშნული კანონები და მარეგულირებელი ნორმები იძლევა, საკუთრების უფლებების კანონიერი გამოყენების ქვემოთ წარმოდგენილი სამი მექანიზმის გამოყენების შესაძლებლობას:

სხვის მიწაზე გავლის უფლების მოპოვება ჩამორთმევის გარეშე სათანადო კომპენსაციის გადახდის საფუძველზე (მოლაპარაკებების საფუძველზე ან სასამართლო გადაწყვეტილებით) საქმიანობების დაწყებამდე;

- (i) ჩამორთმევა, რომელიც იძლევა მიწაზე და/ან გზაზე გავლის მუდმივი უფლების მოპოვების შესაძლებლობას კანონის სახელმწიფოს უფლების კერძო საკუთრების გასხვისების შესახებ, ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სათანადო კომპენსაციის გადახდით.

- (ii) კერძო საკუთრების ჩამორთმევა გადაუდებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებისთვის, რომელიც იძლევა მუდმივი უფლებების მოპოვების შესაძლებლობას, მიწაზე და/ან გზაზე ეროვნული უსაფრთხოების ან ინციდენტის პრევენციის მიზნით. ჩამორთმევა უნდა განხორციელდეს პრეზიდენტის ბრძანების საფუძველზე ჩამორთმევის შესახებ დაზარალებული ხალხისთვის სათანადო კომპენსაციის გადახდით.

38. ზემოთ მითითებული მექანიზმების ადეკვატურად გამოყენების შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნება ყველა მხარის კანონიერი ინტერესების სათანადო გათვალისწინება და არსებული კანონმდებლობის სათანადო დაცვა.

## დანართი B

### განსახლების გეგმის სტანდარტული სქემა

#### 1. LAR საკითხები სქემასთან დაკავშირებით

აღნიშნულ თავში აღწერილია სქემით გათვალისწინებული დონისძიებები და საკითხები LAR–თან დაკავშირებით; ალტერნატიული ოპციონები (თუ ასეთი არსებობს), რომელიც ითვალისწინებს მიწის შექენის და მისი შედეგების მინიმუმამდე დაყვანას; და მიზეზები, თუ რატომ არის გარდაუვალი შემდგომი გავლენები.

#### 2. მიწის შექენის და განსახლების მოცულობა

ამ თავში აღწერილია ზემოქმედების საკითხების მომზადება (ვინ განახორციელა და როდის დაიწყო) და გათვალისწინებულია თითოეული ზემოქმედების სრული შეფასება და დაზარალებული ადამიანების აღწერა, როგორც ეს წარმოდგენილია კომპენსაციის პოლიტიკის სტრუქტურაში და პროცედურულ სახელმძღვანელო მითითებებში (CPFPG). აღნიშნული თავი ასევე მოიცავს თითოეული დაზიანებული საგნის ერთეულის საკომპენსაციო განაკვეთის განსაზღვრისთვის გამოყენებული მეთოდოლოგიას და სუბსიდი/დახმარებას.

#### 3. მიზნები, პოლიტიკური სტრუქტურა და უფლებები

CPFPG-ს საფუძველზე, ამ თავში აღნიშნულია შესაბამისობის და საკომპენსაციო სტრუქტურა სქემასთან დაკავშირებით.

#### 4. კონსულტაცია, ინფორმაციას გავრცელება და საჩივრების განხილვაში მონაწილეობა

ამ თავში შეჯამებულია CPFPG–ში მითითებული დაზარალებული ადამიანების საჩივრების განხილვის პროცედურები და აღწერილია საკონსულტაციო/მონაწილეობის პროცესები და საჩივრების განხილვის პროცესები, რომელიც წარმოიქმნა ქვეპროექტში.

## 5. კომპენსაცია, გადაადგილება და შემოსავლის აღდგენა,

აღნიშნულ თავში ასახულია შემოსავლის აღდგენის განსახორციელებელი მექანიზმები.

## 6. ორგანიზაციული სტრუქტურა

აღნიშნულ თავში აღწერილია საორგანიზაციო დონისძიებები სქემასთან დაკავშირებით, CPFPG-ის საფუძველზე. ეს მოიცავს შემდეგ საკითხებს: პასუხისმგებლობები მთავარ ამოცანებზე და დაგეგმვაზე, მოლაპარაკებაზე, კონსულტაციაზე, დამტკიცებაზე, კოორდინაციაზე, განხორციელებაზე, დაფინანსებაზე, მონიტორინგზე და მიწის შეძენის და განსახლების შეფასებაზე.

## 7. განსახლების ბიუჯეტი და დაფინანსება

აღნიშნულ თავში წარმოდგენილია ერთეული საკომპენსაციო განაკვეთი თითოეული დაზიანებული საგნისთვის და შეფასებულია LAR ბიუჯეტი სქემასთან დაკავშირებით. LAR ბიუჯეტი მოიცავს მიწის შეძენის და სავარაუდო მიწის შეძენის ხარჯებს, თანხებს მოსავლის კომპენსაციისთვის და სუბსიდიებისთვის და დახმარებებისთვის, მონიტორინგისა და შეფასების ხარჯებს და ადმინისტრაციულ ხარჯებს და შესწორდება ინფლაციის და მოქმედი გადასახადების შესაბამისად.

## 8. განხორციელების განრიგი

აღნიშნული თავი ითვალისწინებს დროის განრიგს, რომელიც ასახავს LAR პროცესებს და LAR დავალებებს სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

**9. მონიტორინგი და შეფასება**

აღნიშნული თავი განსაზღვრავს ღონისძიებებს ჩვეულებრივი და დამოუკიდებელი მონიტორინგის და შეფასების საქმიანობებთან დაკავშირებით.

## დანართი C

### ბანსახლების გეგმის მოკლე სქემა

#### A. შესავალი

1. პროექტის მოკლე აღწერილობა (საპროექტო ტერიტორიის რუკის წარდგენა);
2. ზემოქმედების ტიპი (შეძენის მოკლე აღწერილობა და სხვა აქტივები)

#### B. დაზარალებული პირების აღწერილობა

1. AP–ს აღწერა, მათ შორის მათი განაწილება სივრცეში;
2. პროექტის AFS–ს გენდერული დაყოფის სოციალურ-ეკონომიკური მახასიათებლები;
  - პროექტით დაზარალებული ოჯახების საერთო რაოდენობა;
  - საქმიანობის ტიპი და შემოსავლის ძირითადი წყარო;
  - ფლობის სტატუსი (მიწა და სახლი/სტრუქტურები);
  - დაზარალებული მიწა და აქტივები: ტერიტორიები, სტრუქტურები და პირობები);
3. დაზარალებული ოჯახების კატეგორიები და რაოდენობა ზემოქმედების ტიპის და ხარისხის მიხედვით;
  - დაზარალებული ოჯახები, რომლებმაც დაკარგეს მთლიანი საკუთრება და საჭიროებენ გადაადგილებას;
  - დაზარალებული ოჯახები რომლებმაც დაკარგეს საკუთრების ნაწილი და არ საჭიროებენ გადაადგილებას;

- პროექტით დაზარალებული მოიჯარეები, უმიწაწყო მუშახელი, არაოფიციალური მოსახლეები და სხვა.
- დაზარალებული ოჯახები, რომელმაც დაკარგეს შემოსავალი და სამუშაო.

**C. საკომპენსაციო და პოლიტიკური უფლებების კრიტერიუმები**

1. საკომპენსაციო პოლიტიკის დეტალები: მიზნები და უფლებების კრიტერიუმები
2. კომპენსაციის უფლება თითოეული კატეგორიის APs-თვის;
3. სხვა დახმარება (ტრანსპორტით დახმარება, რეაბილიტაცია და სხვა).

**D. ხარჯთაღრიცხვა და ბიუჯეტი**

1. მთლიანი ხარჯი თითოეული ტიპის ქონების დაკარგვისთვის და განხორციელების ღონისძიებებისთვის.

**E. საზოგადოების მონაწილეობა, კონსულტაცია და საჩივრების გადაწყვეტა**

1. კონსულტაციები დაინტერესებულ პირებთან პროექტის სხვადასხვა ეტაპზე;
2. არსებული და პროექტთან დაკავშირებული მექანიზმები საჩივრების გადაწყვეტის პროცედურების შესახებ.

**F. ორგანიზაციული სტრუქტურა**

1. ერთეულის/დანაყოფის ორგანიზაციული სტრუქტურა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ფარგლებში ადგილობრივი თვითმმართველობის დონეზე, რომელიც პასუხისმგებელია LAR-ის მართვაზე, მეთვალყურეობაზე და განხორციელებაზე.

**G. განხორციელების განრიგი**

1. მიწის შეძენის განხორციელების განრიგი და პროექტის თითოეული კომპონენტის კომპენსაცია, მათ შორის სხვადასხვა საქმიანობების და მათი შედეგების აღწერილობა.
2. პროექტთან დაკავშირებით მიწის/ქონების შეძენის სხვადასხვა ღონისძიებების განხორციელების განრიგი.

**L. კომპენსაციას დაქვემდებარებულობა და უფლებები პროექტთან დაკავშირებით**

