



საბოლოო შესაბამისობის ანგარიში

მესტია 02

მიწის შესყიდვისა და განსახლების
სამოქმედო გეგმის განხორციელების
მონიტორინგი

07 ივლისი 2015 წელი



Asian Development Bank

მომზადებულია

შპს "გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის" მიერ

CONTENTS

1. მონიტორინგის მიზანი	4
2. შესავალი.....	4
3. პროექტის აღწერა.....	5
4. არსებული მდგომარეობა.....	7
5. მოთხოვნა შესაბამისობის ანგარიშზე.....	7
6. მონიტორინგის მეთოდოლოგია.....	8
7. შესაფასება და კომპენსაციის გადახდა.....	8
8. დასკვნა.....	11

აბრევიატურები

ADB	აზიის განვითარების ბანკი (აგბ)
AP	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი
AHF	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახი
CSC	მშენებლობაზე ზედამხედველი კონსულტანტი
DMS	დეტალური აზომვები
EMC	გარე მონიტორინგის კონსულტანტი
GEL	ქართული ლარი (ვალუტა)
GoG	საქართველოს მთავრობა
GRC	საჩივრების დაკმაყოფილების კომიტეტი
IA	განმახორციელებელი სააგენტო
IMA	მონიტორინგის დამოუკიდებელი სააგენტო
Km	კილომეტრნიშნული
LAR	მიწის შესყიდვა და განსახლება
LARC	მიწის შესყიდვისა და განსახლების კომისია
LARF	მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჩარჩო დოკუმენტი
LARP	მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა
LFCR	მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის საბოლოო შესაბამისობის ანგარიში
M&E	მონიტორინგი და შეფასება
MFF	მრავალ-ტრანშიანი ფინანსური ინსტრუმენტი
MOF	ფინანსთა სამინისტრო
MRDI	რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო
NAPR	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
PIU	პროექტის განმახორციელებელი ერთეული
PPTA	პროექტის მოსამზადებელი ტექნიკური დახმარება
RoW	გასხვისების ღერეფანი

1. მონიტორინგის მიზანი

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმით გათვალისწინებული ქმედებების სიმცირის გამო, კომპანიამ გადაწყვიტა არ დაექირავებინა გარე კონსულტანტი შეფასებისთვის და თავად შეემუშავებინა საბოლოო შესაბამისობის ანგარიში, რაზედაც წინასწარი თანხმობა მოიპოვა აზიის განვითარების ბანკისგან.

კომპანიის მიზანს წარმოადგენდა შედეგების და ზემოქმედების შეფასება მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელებისას და საბოლოო შესაბამისობის ანგარიშის შემუშავება, რომელიც წარდგენილი იქნება აზიის განვითარების ბანკში.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა და აგრეთვე შესაბამისობის ანგარიში, წარმოადგენენ აზიის განვითარების ბანკის წინაპირობას სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისათვის.

პროექტის მონიტორინგი დაფუძნებულია (1) ADB-ის 2009 წლის უსაფრთხოების პოლიტიკის დებულების (SPS), (2) საქართველოს შესაბამისი კანონმდებლობის და (3) მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის შესაბამისად.

საბოლოო შესაბამისობის ანგარიში წარედგინება აზიის განვითარების ბანკს განხილვისა და კომენტარებისათვის.

წინამდებარე დოკუმენტით წარმოდგენილია საბოლოო შესაბამისობის ანგარიში მესტიის წყლისა და კანალიზაციის ქსელების მშენებლობის პროექტზე. აზიის განვითარების ბანკის მოთხოვნების შესაბამისად კომპანიამ შეისწავლა განხორციელებული “მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმით” გათვალისწინებული პროცედურები აზიის განვითარების ბანკის მიერ მოწონებული იქნა 2014 წლის 03 ნოემბერს ხოლო საქართველოს მთავრობის მიერ 2015 წლის 09 მარტს საქართველოს მთავრობის განკარგულებით №434.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის დასრულების პროცესი აღწერილია ამ დოკუმენტში.

2. შესავალი

საქართველოს მთავრობამ აზიის განვითარების ბანკიდან მრავალ-ტრანშიანი საფინანსო კრედიტის სახით მიიღო (500 მილიონი დოლარი) –ის ტრანში, რათა განახორციელოს ურბანული მომსახურების გაუმჯობესების საინვესტიციო პროგრამა, რომლის ერთ-ერთი კომპონენტი მოიცავს მესტიის

წყალმომარაგების და წყალანირების სისტემის გაუმჯობესებას.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა (LARP) მესტიის წყლისა და კანალიზაციის ქსელების მშენებლობის პროექტი მომზადდა საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის (UWSCG) მიერ. მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმა ეფუძნება აზიის განვითარების ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის დებულებას (SPS 2009) და მის მიზანს წარმოადგენდა მიწის შესყიდვისა და განსახლების პროცედურების განხორციელება მესტიაში, იმ ზოგადი პრინციპების და მიდგომის გათვალისწინებით, რათა პროექტის ზემოქმედებაში მყოფ პირებს არ გაუარესებოდათ პირობები და მათი პირობები დარჩენილიყო იგივე პროექტის დასრულების შემდგომ.

საბოლოო შეფასების ანგარიშის მიზანია უზრუნველყოს მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის პროცედურების შეფასება, მისცეს რეკომენდაციები და დასკვნები აზიის განვითარების ბანკს, რათა განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოები.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების შემდგომ კომპანიის განსახლების სპეციალისტები გავიდნენ ობიექტზე და შეხვდნენ პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ მოსახლეობას, მათ ოჯახის წევრებს.

ანგარიში განიხილავს შემდეგ საკითხებს:

- მიწის შესყიდვის გეგმის და განსახლების ჩარჩო გეგმის მიხედვით კომპენსაციების გადახდის მექანიზმის შეფასებას;
- გადამოწმებული იქნა ყველა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების კონპენსაციის გადახდის მექანიზმი მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის მიხედვით;
- გადამოწმებული იქნა შეფასების მართებულობა;
- შეფასებულ იქნა ლეგალიზაციის პროცესის ეფექტურობა და სიზუსტე;
- განხილულ იქნა საჩივრების მექანიზმი;
- შეფასებულ იქნა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების დამოკიდებულება საჯაროობასთან მიმართებაში;

3. პროექტის აღწერა

ქვე - პროექტის აღწერა

სვანეთის რეგიონში ტურისტული განვითარების სტიმულირების მიზნით, საქართველოს მთავრობა ახორციელებს სამუშაოებს ადგილობრივი მოსახლეობის ცხოვრების დონის გასაუმჯობესებლად. ამ ეტაპზე, მესტიის

წყალმომარაგების და კანალიზაციის ქსელები გაუარესებულია და ვერ აკმაყოფილებს მზარდ მოთხოვნას წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო მომსახურების მიმართულებით. აქედან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობა დაინტერესდა აღნიშნული ქსელების რეაბილიტაციითა და მიწოდების გაფართოებით, საკანალიზაციო მომსახურების, მესტიის მასშტაბით, ყველა მოქალაქის უზრუნველყოფით, რის შედეგადაც, ტურისტული და საკურორტო განვითარების პირობების შესაძლებლობა შეიქმნება. პროექტი უზრუნველყოფს დაახლოებით 5.000 ადგილობრივ მოსახლესა და 20.000 ტურისტს ახალი წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ობიექტებით 2040 წლის მოთხოვნის შესაბამისად. პროექტი მოიცავს შემდეგ ზომებს:

- 41.4 კმ წყლის მიწოდების მიწოდება და მონტაჟი
- 7 წნევის დამსშობი ურდულის მონტაჟი
- 25 სახანძრო ჰიდრანტის მონტაჟი
- 1047 შინამეურნეობის მომსახურების მიერთების და მრიცხველების მონტაჟი
- 47.8 კმ საკანალიზაციო მიწოდების მიწოდება და მონტაჟი
- 1.253 საკანალიზაციო ჭის მონტაჟი
- 900 შინამეურნეობის საკანალიზაციო შახტის მონტაჟი (მომსახურების დაერთება)
- წყლისა და საკანალიზაციო კოლექტორებისთვის 5 ხიდზე კვეთის მონტაჟი
- 4 გამომავალი არხის და 1 სეპტიკის ბაკის მონტაჟი
- სერვის ცენტრის შენობის მშენებლობა

აღნიშნული პროექტი თავდაპირველად კლასიფიცირებული იქნა, განსახლებისთვის, როგორც “C” და თითქმის დასრულებულია, გარდა რამდენიმე საკანალიზაციო მონაკვეთში მიწების ჩაწყობის სამუშაოებისა (242.67მ), რომლის მიღსადენის მარშუტის საპროექტო მოდიფიკაციის დასრულება გამოიწვევს მცირე ზემოქმედებას 6 ნაკვეთზე, რომლებიც ქალაქ მესტიის ურბანულ ნაწილში მდებარეობს და სამი მფლობელის საკუთრებაშია. ზემოქმედება გამოწვეულია 1მ სიგანის მიღსადენის ტრანშით და ეხება მხოლოდ არასამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. პროექტის ზეგავლენის მცირე მოცემული მაგნიტუდიდან გამომდინარე, ამჟამად იგი კლასიფიცირდება, როგორც განსახლებისთვის B კატეგორია.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმით, გათვალისწინებული იყო მესაკუთრეებისგან მაქსიმალურად მცირე მიწის ნაკვეთის ნაწილის სერვიტუტის უფლებით დატვირთვა, სათანადო კომპენსაციის სანაცვლოდ.

ქვეპროექტის ზეგავლენით გამოწვეული უფლებამოსილებები შემდეგია:

- კომპენსაცია სერვიტუტის უფლების მოპოვების სანაცვლოდ: მიმდინარე საბაზრო ფულადი კომპენსაციის განაკვეთი ეყრდნობა დამოუკიდებელი ლიცენზირებული შემფასებლის შეფასებას გადასახადებისა და ტრანსაქციის ხარჯების გარეშე.
- კომპენსაცია ხეების სანაცვლოდ: ხის კომპენსაციის საბაზრო ფასი განისაზღვრება მისი მერქნის მოცულობის მიხედვით.

4. არსებული მდგომარეობა

მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმა აზიის განვითარების ბანკის მიერ დამტკიცებული იქნა 2014 წლის 03 ნოემბერს და საქართველოს მთავრობის მიერ 2015 წლის 09 მარტს საქართველოს მთავრობის განკარგულებით №434. დამტკიცებული დოკუმენტაციის მიხედვით განსახლების გეგმის განხორციელების ბიუჯეტი შეადგენდა 15649.72 ლარს.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელება დასრულდა 2015 წლის მაისში, ხოლო საკომპენსაციო თანხები მესაკუთრეებს ჩაერიცხათ პირად საბანკო ანგარიშებზე 2015 წლის ივნისის თვეში, მას შემდეგ რაც სერვიტუტის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

5. მოთხოვნა შესაბამისობის ანგარიშზე

აზიის განვითარების ბანკის მოთხოვნების მიხედვით შესაბამისობის ანგარიშის მიზანია შეფასდეს მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის პროცედურების განხორციელების შესაბამისობა.

განახორციელა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის შესწავლა და ამ პროცესიდან გამომდინარე საბოლოო შესაბამისობის ანგარიშში გაითვალისწინა შემდეგი საკითხები:

- შეფასდა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების კმაყოფილება საჯაროობასთან მიმართებაში;
- შეფასდა მიწის შესყიდვების გეგმის და განსახლების ჩარჩო გეგმის მიხედვით კომპენსაციების გადახდის მექანიზმი;
- გადაამოწმა, რომ ყველა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს გადაეხადათ კონპენსაცია მიწის შესყიდვების გეგმის და განსახლების გეგმის მიხედვით;

- შეფასდა კომპენსაციების შეფასების სისწორე;
- შეფასდა ლეგალიზაციის პროცესის ეფექტურობა და სიზუსტე;
- განიხილა საჩივრების მექანიზმი;

6. მონიტორინგის მეთოდოლოგია

დავალებაზე მუშაობის დროს განსაკუთრებული ყურადღებით იქნა შესწავლილი LARP-ის განხორციელების პროცესში გატარებული ღონისძიებებისა და ADB - სახელმძღვანელოში (SPS 2009 და მანილა 1998) მოცემული განსახლებისათან დაკავშირებული პროცედურების შესაბამისობა.

გადამოწმდა რამდენიმე კერძო პირისა და შინამეურნის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესის შესაბამისობა საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობასთან მიმართებაში; შეაფასა LARP-ის განხორციელების პროცესში ადგილობრივი მმართველობის მონაწილეობა რამდენად ითვალისწინებდა პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირების/შინამეურნეების ჩართულობის წამახალისებელ ღონისძიებებს (შეხვედრები ადგილობრივ მოსახლეობასთან და საჯარო განხილვები).

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების კმაყოფილება მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმასთან მიმართებაში, გამოიკითხა ყველა მიწის თანამესაკუთრე, რაც წარმოადგენს გამოკითხული ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების 100%.

გადამოწმდა ინვენტარიზაციის სიზუსტე და კომპენსაციის გაანგარიშების სამართლიანობა, პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირებისათვის კომპენსაციის გადახდის პროცესში LARP-ით განსაზღვრული პირობებისა და ვადების დაცვის ხარისხი;

7. შეფასება და კომპენსაციის გადახდის მექანიზმი

პროექტის ზემოქმედება იმდენად მცირე იყო, რომ არ მომხდარა მიწის შესყიდვა და არ რაიმე ტიპის ნაგებობაზე ზემოქმედება. პროექტის ფარგლებში მოიჭრა მხოლოდ ორი ხე, რომლის კომპენსაციაც შესაბამისად გადაეხადა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. სხვა ტიპის ზემოქმედება პროექტის ფარგლებში არ ყოფილა.

კომპენსაციის საგანი და ზემოქმედება მიწაზე

კომპენსაციის საგანი იყო სერვიტუტის უფლების სანაცვლოდ კომპენსაციის გაცემა. მიწაზე ზემოქმედებისთვის სერვიტუტის შეთანხმებას დაექვემდებარება 6 მიწის ნაკვეთი, მთლიანი ფართობით 970.68 მ2. აგრეთვე საჭირო გახდა 2 ხის მოჭრა, რომლებიც ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ერთ-ერთი პირის საკუთრებას წარმოადგენდა. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების არის.

პროექტის ფარგლებში არ განხორციელებულა მიწის მუდმივი დაკარგვა, შესაბამისად არ ყოფილა მძაფრი ზემოქმედება მიწაზე. მხოლოდ, კომპანიასა და მესაკუთრეებს შორის გაფორმებული სერვიტუტის ხელშეკრულების მიხედვით, მესაკუთრეებს გასხვისების დერეფანში დაუწესდათ გარკვეული შეეზღუდვები, კერძოდ, გასხვისების დერეფანში არ დარგონ მრავალწლოვანი მცენარეები, ან სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტი, ან არ მოახდინოს სასუქის გამოყენება, რამაც შესაძლოა შეაფერხოს საკანალიზაციო სისტემის დაზიანება.

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებზე დახმარება დოკუმენტაციის ლეგალიზაციაში

ზემოქმედებული პირების მიერ მიწის მფლობელობის ფაქტი ადგილობრივ არქივში არსებული ოფიციალური ინფორმაციით არის დამოწმებული. საარქივო ჩანაწერების კვლევამ გამოავლინა, რომ ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მფლობელი შესულია მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში. იმის მიუხედავად, რომ მესტიის მოსახლეობა განთავისუფლებულია მიწის გადასახადისგან, გადამხდელთა სიები ამ ეტაპზეც ოფიციალურად გამოიყენება, როგორც ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც მიწაზე კერძო საკუთრების უფლებებს განსაზღვრავს. აქედან გამომდინარე, ოფიციალურად დამტკიცებული და დადასტურებულია, რომ ყველა ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთს ჰყავს კანონიერი მფლობელი.

შპს “საქართველოს გაერთიანებულმა წყალმომარაგების კომპანიამ” (UWSCG) ტექნიკური დახმარება აღმოუჩინა ყველა ზემოქმედებულ პირს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების იურიდიულად გამართული და ზუსტი რეგისტრაციის მიზნით. UWSCG-მ ინიციატივით ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მფლობელმა უფასოდ მიიღო საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და მათი ელექტრონული ვერსიები.

მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია სავალდებულო იურიდიულ პროცედურას წარმოადგენს, რათა მიწის რეალური მფლობელის კერძო საკუთრების უფლება კანონით დადგენილი წესის

შესაბამისად დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რათა შემდგომში შეუფერხებლად განხორციელებულიყო სერვიტუტის ხელშეკრულებები გაფორმება და რეგისტრაცია.

გადახდის პროცედურები

ყველა AP გახსნა საბანკო ანგარიში, რომელზეც მათ ჩაერიცხათ საკომპენსაციო თანხები, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში. ვინაიდან ყველ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი იყო ადგილზე არ იყო საჭირო სპეციალური ანგარიშის გახსნა.

საზოგადოების ჩართულობა და საჯაროობა

მონიტორინგის ჩატარების დროს გადამოწმდა ზემოქმედებაში მოქცეული პირების ჩართულობა საჯარო განხილვების ჩატარების დროს და განსახლების გეგმის შემუშავების დროს. ზემოქმედებული პირები აქტიურად იყვნენ ჩართულები ყველა ზემოთ ხსენებულ პროცესებში. მათ წინასწარ ჰქონდათ წარდგენილი ყველა საჭირო ინფორმაცია პროექტის შესახებ.

პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულმა პირებმა დაამოწმეს, რომ მათ ნახეს საინფორმაციო ბროშურა და თავად დოკუმენტი საჯარო შეხვედრების დროს. დოკუმენტი განთავსებული იქნა საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის ინტერნეტ გვერდზე და ასლი გადაცემული ჰქონდა ადგილობრივ მუნიციპალიტეტს. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების უმრავლესობამ დაამოწმა, რომ მათ განსახლების შესახებ გაიგეს საჯარო განხილვიდან და ადგილობრივი მუნიციპალიტეტიდან.

7. დასკვნა:

მონიტორინგის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა განხორციელდა სრული შესაბამისობით, აზიის განვითარების ბანკის და საქართველოს კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

დამტკიცებული განსახლების გეგმა შესრულებული იქნა სრულყოფილად. კომპენსაციები გადახდილი იქნა დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ შეფასებული საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით.

განსახლების განხორციელებამ გამოიწვია პოზიტიური შედეგები. ზემოქედების ქვეშ მოქცეული პირები კმაყოფილნი არიან მიღებული კომპენსაციით. მათ გაეწიათ დახმარება საკუთრების რეგისტრაციის საკითხებში.

კომპენსაციები გადახდილი იქნა ანგარიშის შესაბამისად, სადაც გათვალისწინებული იყო ზიანზე საბაზრო ღირებულება. კომპენსაციები გადახდილი იქნა დამტკიცებული ბიუჯეტის შესაბამისად.

უნდა აღინიშნოს, რომ საჩივრები არ იქნა წარმოდგენილი საკომპენსაციო ოდენობასთან დაკავშირებით. ეს მიუთითებს იმაზე, რომ მოსახლეობა კარგად იქნა ინფორმირებული პროექტის მიზნებზე, ზეოქმედებაზე და ა.შ. მიუხედავად იმისა, რომ ზემოქედების ქვეშ მოქცეული პირები სრულად იყვნენ ინფორმირებული საჩივრების მექანიზმზე არც ერთმა არ წარადგინა საჩივარი.

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების დასრულების გამო რეკომენდირებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყება.