



შენაბამისობის აუდიტის ანგარიში

სახელმწიფო აუდიტის სამსახური



სახელმწიფო აუდიტის სამსახური

„ვამტკიცებ“

ეკონომიკური საქმიანობის სფეროს აუდიტის

დეპარტამენტის უფროსი

თორნიკე შერმადინი

21 მაისი 2021 წელი

N-32/36

ეგზ. N1

სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს
მიერ საინვესტიციო ვალდებულების სანაცვლოდ
სახელმწიფო ქონების გადასყიდვის 2017-2018
წლების შესაბამისობის აუდიტის ანგარიში

სარჩევი

გამოყენებული ტერმინები.....	3
შემაჯამებელი მიმოხილვა	4
ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა	11
აუდიტორის პასუხისმგებლობა	11
აუდიტის საგანი	11
აუდიტის მასშტაბი.....	11
აუდიტის მიზანი	16
აუდიტის მეთოდოლოგია	17
ორგანიზაციის ზოგადი მიმოხილვა.....	18
2. აუდიტის მიგნებები.....	21

გამოყენებული ტერმინები

მთავრობა – საქართველოს მთავრობა.

ეკონომიკის სამინისტრო – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

ჯანდაცვის სამინისტრო – საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო.

სააგენტო – სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

კომისია – „სახელმწიფო ქონების განკარგვის მიზნით დადებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 28 მარტის N67 დადგენილებით შექმნილი კომისია. აღნიშნული კომისია გაუქმდა 2019 წლის 16 აგვისტოს.

ინვესტორი ან კონტრაქტორი – გარკვეული ვალდებულებების შესრულების სანაცვლოდ სახელმწიფო ქონების შემძენი ან სარგებლობაში მიმღები.

პირდაპირი მიყიდვის ფორმა – აუქციონის გარეშე მთავრობის განკარგულების საფუძველზე სახელმწიფო ქონების გადაცემა პირობით ან უპირობოდ.

ექსპერტიზის ბიურო – სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო.

შემაჯამებელი მიმოხილვა

სახელმწიფო აუდიტის სამსახურმა ჩაატარა სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ საინვესტიციო ვალდებულებების სანაცვლოდ სახელმწიფო ქონების გადაცემის 2017-2018 წლების შესაბამისობის აუდიტი. აღნიშნული პროცესი უმეტეს შემთხვევაში რამდენიმეწლიან პერიოდს მოიცავს. შესაბამისად, აუდიტის პროცედურების სრულყოფილად განხორციელებისთვის რიგ შემთხვევაში საჭირო გახდა 2017-2018 წლების მიღმა არსებული მდგომარეობის შესწავლა.¹

ანგარიშში განხილულია საინვესტიციო ვალდებულებების სანაცვლოდ ქონების გადაცემის 53 საკითხი, სადაც სახელმწიფოს ფიზიკური თუ იურიდიული პირებისგან მოთხოვნილი აქვს, დაახლოებით, ორი მილიარდი ლარის ინვესტიციის განხორციელება. აღსანიშნავია, რომ 22 შემთხვევაში სააგენტომ ვერ მოგვაწოდა გადაცემული ქონების ღირებულების აუდიტორული შეფასებები, რაც მნიშვნელოვანი შეზღუდვაა საკითხების აუდიტორულ შეფასებასთან დაკავშირებით. ყველა შემთხვევა უკავშირდება სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შექმნამდე პერიოდს.

აუდიტის შედეგად გამოვლინდა შემდეგი ხარვეზები და ნაკლოვანებები:

კანონმდებლობის გაუმჯობესების შესაძლებლობა

- ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში ვერ ხორციელდება გადაწყვეტილების მიღება საპრივატიზებო პირობებში შესატან ცვლილებებთან დაკავშირებით, რაც ქმნის განუსაზღვრელობას და რისკებს, რომ პრივატიზების პირობებით დადგენილი მიზნები შესრულდება არაჯეროვნად ან დაგვიანებით. არ არსებობს საპრივატიზებო პირობის შეცვლის სანაცვლოდ დასაწესებელი ანაზღაურების დადგენის კანონმდებლობით გაწერილი კრიტერიუმები, რაც ხელს არ უწყობს პროცესის გამჭვირვალობას.

- ინვესტორისთვის ვალდებულების შესრულების ვადის ოფიციალურად შეცვლა საქართველოს მთავრობის პრეროგატივაა, თუმცა სააგენტოს აქვს უფლებამოსილება, ინვესტორს განუსაზღვროს დარღვევის გამოსწორების ვადა. კანონმდებლობით არ არის განსაზღვრული სააგენტოს მიერ ინვესტორისთვის დარღვევის გამოსწორების ვადის დაწესების მაქსიმალური პერიოდი, შესაბამისად, სააგენტოს ფაქტობრივად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება დარღვევების გამოსწორების ვადების დადგენასთან დაკავშირებით, რაც არასათანადო დასაბუთების შემთხვევაში ქმნის გადაწყვეტილების გაუმჭვირვალედ მიღების რისკს.

- შესაბამისი რეგულაციების არარსებობის გამო, შესაძლოა ინვესტორი დაჯარიმდეს წარმოების დაწყების ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის, მაშინ როდესაც წარმოება ფაქტობრივად დაწყებული აქვს. სააგენტო წარმოების დაწყების ფაქტს აღიარებს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება 100%-ით შესრულდება. აღნიშნული მიდგომა შესაძლოა არ იყოს სამართლიანი ინვესტორების მიმართ და გამოიწვიოს სამართლებრივი უთანხმოებები ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს შორის.

- სააგენტოსა და ინვესტორს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები ითვალისწინებს გარკვეული მოცულობის ინვესტიციის განხორციელებას, თუმცა, როგორც წესი, ინვესტიციის აღიარების კრიტერიუმები გაწერილი არ არის. აღნიშნულმა შესაძლოა გამოიწვიოს ინვესტიციის მოცულობის დადასტურების დროში გახანგრძლივება და სასამართლო დავები.

ქონების გადაცემა საჯარო ინტერესების გათვალისწინების გარეშე

ქ. თბილისსა და დაბა გუდაურში განსაკუთრებით მაღალია მოთხოვნა საცხოვრებელი და სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობისათვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე, ასევე კომერციული დანიშნულების

¹ აუდიტის შედეგად შესწავლილი საკითხების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხ. ქვეთავი: აუდიტის მასშტაბი.

შენობა-ნაგებობებზე. შესაბამისად, სახელმწიფოს მხრიდან ასეთი შინაარსის აქტივების გადაცემა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით არ არის მიზანშეწონილი.

ქონების ადგილმდებარეობისა და დადგენილი ვალდებულებების შინაარსიდან გამომდინარე, პრივატიზების პროცესის გასაჯაროება განაპირობებდა საპრივატიზებო ობიექტთან დაკავშირებით ფართო დაინტერესებას. შესაბამისად, მიზანშეწონილი იყო ქონების აუქციონის საფუძველზე რეალიზაცია, რაც უზრუნველყოფდა კონკურენტუნარიან გარემოს და შექმნიდა ქონების ეფექტიანად რეალიზაციის წინაპირობას.

ასევე აღსანიშნავია, რომ ორ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდა შეფასებით ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად. ყოველივე ზემოაღნიშნული ეწინააღმდეგება სახელმწიფო ქონების ეფექტიანად განკარგვის, გამჭვირვალობისა და საჯაროობის პრინციპებს.

მინისტრის ბრძანების შესრულებლობა

სააგენტომ, ვერ წარმოადგინა მყარი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული დებულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, ხელშეკრულების მხარისათვის დამატებითი გამოსასწორებელი ვადის დაწესების შესახებ. მსგავსმა ფაქტებმა შესაძლოა შეამციროს პოტენციური ინვესტორის მოლოდინი პრივატიზების პროცესების საიმედოობასთან დაკავშირებით.

არასწორად განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულებები

- ხელშეკრულებაში ვადებთან, პირგასამტეხლოსთან და სხვა მნიშვნელოვან დეტალებთან დაკავშირებით გარკვეული ჩანაწერების არარსებობა იწვევს მხარეებს შორის გაურკვევლობებს და შეუძლებელს ხდის შეთანხმებული ვალდებულებების შესრულების კონტროლს. ერთ შემთხვევაში ხელშეკრულების ნაკლოვანების გამო, ვერ მივიღეთ რწმუნება დარიცხული პირგასამტეხლოს სისწორეზე. ამასთანავე, შეუძლებელი გახდა იმის დადგენა, პირგასამტეხლო გაბათილებული იყო სააგენტოს მიერ, როგორც არასწორად დარიცხული, თუ ნაპატიებია, რისი სამართლებრივი უფლებაც მას დამოუკიდებლად არ გააჩნდა.

- ნავთობგადამამუშავებელი ქარხნის მშენებლობის ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებული თარიღი პირველ შემთხვევაში გადავადდა 6 თვით, მეორე შემთხვევაში კი – 6 წლით. გადავადების პერიოდებს შორის არსებული მნიშვნელოვანი გადახრა კი, შესაძლებელია განპირობებული იყოს ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ, სააგენტოს მხრიდან რელევანტური ინფორმაციის ფლობის ნაკლოვანებებით.

- სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შეფასების საფუძველზე, სააგენტოს მიერ დადგენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა, მიწის ნორმატიული ფასის გამოყენების შემთხვევაში, გაიზარდებოდა 289,704 ლარით.

- ერთ შემთხვევაში ქონების გადაცემისა და შესასრულებელი ვალდებულებების საკითხი, სააგენტოს მიერ მომზადებულია შესაბამისი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე. შესაბამისად, განკარგულების გამოცემისთანავე, ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო დადგენილი ვალდებულების შესრულება. აღნიშნული მიუთითებს სააგენტოს კონტროლის მექანიზმების სისუსტეზე.

- ერთ შემთხვევაში სამედიცინო დაწესებულებასთან დაკავშირებით საპრივატიზებო პირობები საქმიანობის პროფილის შენარჩუნებასთან დაკავშირებით არ იყო სათანადო დეტალების მითითებით განსაზღვრული. შედეგად, ინვესტორს 13 სახეობის სამედიცინო მომსახურებიდან 11 სახეობის შეწყვეტის შემთხვევაში დაუდასტურდა საქმიანობის პროფილის შენარჩუნება. საპრივატიზებო პირობის ზოგადმა შინაარსმა შესაძლოა ხელი შეუშალოს მხარეებს საბოლოო მიზნის მიღწევაში.

- სამედიცინო ცენტრის შექმნისათვის ორი დამოუკიდებელი სამართალწარმოების სახით, ინვესტირებისთვის გადაცემულია ორი სხვადასხვა მიწის ნაკვეთი, საიდანაც ერთ-ერთზე, ერთდროულად ორი კომპანია გახდა უფლებამოსილი და ვალდებული, ეწარმოებინა სამედიცინო ცენტრის შექმნის სამუშაოები. მეორე ნაკვეთზე კი არანაირი საქმიანობა არ განხორციელებულა და ფაქტობრივად ვერ დასტურდება ამ მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესაბამისობა პრივატიზების საწყის მიზანთან მიმართებით და ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნებას.

არასრულად განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულებები

- ერთ შემთხვევაში ქონების გადაცემიდან 6 წლის განმავლობაში დადგენილი არ იყო საპრივატიზებო პირობის შესრულების ვადა. აღნიშნული კი, სხვა გარემოებებთან ერთად, შესაძლოა იყოს პროექტის განხორციელების გაჭიანურების ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი.

- საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებით და მის საფუძველზე გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მკაფიოდ არ იყო განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების თარიღი, ასევე თავდაპირველად არ იყო განსაზღვრული განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა. ფაქტობრივად, 11 წლის განმავლობაში სარემონტო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები არ ყოფილა დასრულებული და შესაბამისად, გადაცემულ ქონებაზე არც სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების ვალდებულების შესრულება დასტურდება.

ვალდებულების შესრულების თარიღის არარსებობა დიდი ალბათობით იწვევს სახელმწიფოს მიერ განსაზღვრული მიზნის მიღწევის დროში გადავადებას და ზრდის სახელმწიფო ქონების არამართლზომიერად განკარგვის რისკს.

- ექვს შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების პრივატიზებაზე გამოცხადებულ აუქციონებში მხოლოდ ზოგადი სახის პირობა იყო განსაზღვრული, რამაც შესაძლოა მომავალში განაპირობოს განუსაზღვრელობა ფაქტობრივად განხორციელებულ და აუქციონით განსაზღვრულ პირობებთან შესაბამისობის დადგენაში. აღნიშნული კი განაპირობებს სახელმწიფო ქონების განკარგვის არაეფექტიანობას, ასეთი ქონების საპრივატიზებოდ გამოტანის თავდაპირველ მიზნებთან მიმართებით.

ხელშეკრულების პირობების არასათანადოდ განსაზღვრა

- ერთ შემთხვევაში სააგენტოსა და ინვესტორს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არ იყო სრულყოფილი, რადგან განსაზღვრული არ იყო ვალდებულების შესრულების ვადები და ინვესტიციის მოცულობა. შესაბამისად, სააგენტო მოკლებული იყო მაკონტროლებელი ქმედებების განხორციელების, მათ შორის, პირგასამტეხლოს დაკისრების შესაძლებლობას.

ქონების გადაცემის სანაცვლოდ დადგენილი ვალდებულების, დაახლოებით, 15 წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის მიუხედავად, ქონება რჩება კერძო საკუთრებაში. შედეგად, სააგენტო ვერ უზრუნველყოფს პრივატიზებული სახელმწიფო ქონების კონტროლს, რაც ზრდის სახელმწიფო საკუთრების არაჯეროვნად გამოყენების რისკებს.

- ერთ შემთხვევაში სამედიცინო დაწესებულებასთან დაკავშირებით სახელმწიფო ქონების გადაცემის შესახებ პრეზიდენტის განკარგულებასა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ იყო განსაზღვრული რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი. შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით ნაკლოვანი ხელშეკრულების გაფორმების და სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს არასაკმარისი ქმედებების გამო, ქონების პრივატიზებიდან, დაახლოებით, 11 წლის შემდეგაც სრულყოფილად არ არის მიღწეული თავდაპირველი მიზანი სამედიცინო დაწესებულების ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით.

არასაკმარისი ქმედებები ვალდებულებების შესრულებლობაზე

ინვესტორების მიერ ვალდებულებების არასრულად შესრულების მიუხედავად, სააგენტო ხშირ შემთხვევაში არ ატარებს საკმარის და ადეკვატურ ღონისძიებებს მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, რაც შეიძლება მოიცავდეს შემდეგ ქმედებებს:

- ვალდებულებების შესრულების მუდმივი მონიტორინგი;
- ვალდებულების შესრულების გამოსწორების ვადების დაწესება;
- პირგასამტეხლოს მოთხოვნა;
- ვალდებულებების ცვლილების მიზანშეუწონლობის შემთხვევაში ინვესტორის ინფორმირება;
- სამინისტროში საკითხის განმეორებითი წარდგენა;
- ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა;
- ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნება;
- ვალდებულების შესრულების საკითხის დადგენა.

აღსანიშნავია, რომ სააგენტოს მხრიდან პასიური ქმედება გარკვეულ შემთხვევებში მრავალი წლის განმავლობაში გაგრძელდა, რაც მიუთითებს შესაბამისი კონტროლის მექანიზმების სისუსტეებზე.

არ ტარდება საკმარისი ქმედითი ღონისძიებები ვალდებულებების შესრულების შესახებ მტკიცებულებების მოსაპოვებლად, რაც ზრდის სახელმწიფო ქონების არამართლზომიერად გამოყენების რისკს.

ამასთანავე, სააგენტოს მიერ განხორციელებული აქტიური ქმედებები გაზრდიდა ქვეყანაში ეკონომიკურ აქტივობას. დროული და თანმიმდევრული გადაწყვეტილებები ხელს შეუწყობს: საინვესტიციო გარემოს მეტად გაჯანსაღებას, ინვესტიციების ზრდას და მოსახლეობის დასაქმებას, რაც დადებითად აისახება საერთო ეკონომიკურ მდგომარეობაზე.

სააგენტოს დაგვიანებული ქმედება

- საინვესტიციო ვალდებულებების და შესრულების ვადების რამდენჯერმე შეცვლის მიუხედავად, ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულება ერთი მრავალპროფილიანი სამედიცინო დაწესებულების ამოქმედებასთან დაკავშირებით, არც 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არის შესრულებული.

ინვესტორისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს პატიებისა და შესრულების ვადების გახანგრძლივებასთან დაკავშირებით, კომისიის მიერ მიღებული რეკომენდაციის მიუხედავად, 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მთავრობისთვის შესაბამისი თხოვნით არ მიუმართავთ.

- ერთ შემთხვევაში ინვესტორის მიერ ნაკისრი საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების აღიარებასთან დაკავშირებული საკითხი ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში არ არის დარეგულირებული.

სათანადო დასაბუთების გარეშე ვალდებულებების შესრულებისთვის დამატებითი ვადების დადგენა

- მოქმედი კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, სააგენტოს მხრიდან გადაწყვეტილებები ვალდებულებების შეცვლის, მათ შორის, შესრულების თარიღების გადავადებასთან დაკავშირებით, ორ შემთხვევაში მიღებულია არგუმენტირებული დასაბუთების გარეშე.

ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული სხვა ნაკლოვანებები

- სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ აუქციონის წესით გასხვისებულ ქონებასთან დაკავშირებით, ინვესტორს პირობით შეუმცირა პირგასამტეხლო იმ გარემოების მიუხედავად, რომ ვალდებულებები იყო შესრულებული.

ამასთანავე იმის გამო, რომ საინვესტიციო ვალდებულებების მოცულობა არ იყო განსაზღვრული, მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე შეუძლებელი გახდა საბანკო გარანტიის მოთხოვნა. შესაბამისად, ინვესტორის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სააგენტოს დარიცხული პირგასამტეხლოს ამოღების მიზნით, შესაძლოა დაუდგეს სასამართლო დავის წარმოების საჭიროება, რაც პირგასამტეხლოს ამოღების პროცესს დროში გაახანგრძლივებს.

- ერთ შემთხვევაში ინვესტორთან მიმართებით საინვესტიციო ვალდებულების მნიშვნელოვანი ზრდის მიუხედავად (2,000,000 ლარიდან გაიზარდა 20,000,000 ლარამდე), საბანკო გარანტიის ოდენობა არ შეცვლილა, რაც ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მნიშვნელოვნად ამცირებს დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას.

- 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სააგენტოს მიერ დადასტურებული არ არის ინვესტორის მიერ სასტუმროს, ღია აუზების და ნავმისადგომების მშენებლობისა და ექსპლოატაციის დაწყების ვალდებულებების შესრულება. ამასთანავე, მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შენობაზე არც სამშენებლო ნებართვის გაცემა დასტურდება და არც ექსპლოატაციაშია მიღებული, სასტუმრო ფაქტობრივად ფუნქციონირებს.

აღსანიშნავია რომ, ინვესტორს სახელმწიფოსთვის არ დაუბრუნებია, სახელმწიფო ბიუჯეტიდან სესხის სახით გაცემული 2,000,000 ლარი და მისგან მისაღები საპროცენტო სარგებელი.

- სახელმწიფოს ჰიდროენერგეტიკის სფეროსთვის მნიშვნელოვანი დოკუმენტაციის მესამე პირზე გადაცემა საფრთხეს უქმნიდა მის დაცულობას დაკარგვისა და განადგურებისაგან. ინვესტორმა ვერ უზრუნველყო მისი სათანადო მოვლა-შენახვა და მასალები საბოლოოდ დაუბრუნდა სახელმწიფო უწყებებს, თუმცა აუდიტის პროცესში ვერ მივიღეთ რწმუნება, ვალდებულების შესრულების თაობაზე. კერძოდ, ვერ დგინდება სრულად, არის თუ არა შენახული და დაცული საარქივო მასალები.

გაცემული რეკომენდაციები

რეკომენდაცია N1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან ერთად, შეიმუშაოს საპრივატიზებო პირობის შეცვლის/გაუქმების სანაცვლოდ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელი საფასურის განსაზღვრის მეთოდოლოგია, სადაც დეტალურად იქნება გაწერილი თანხის გაანგარიშების კრიტერიუმები. შესაბამისი ინიციატივები საქართველოს მთავრობას წარედგინოს მხოლოდ განსაზღვრული მეთოდოლოგიით დადგენილი გაანგარიშებების საფუძველზე.

რეკომენდაცია N2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ დააწესოს მაქსიმალური პერიოდი, რომლის ფარგლებშიც სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო იქნება უფლებამოსილი, განსაზღვროს ინვესტორის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების გამოსწორების ვადები.

დაწესებულ მაქსიმალურ ზღვარზე მეტი დროით გადავადების დასაბუთებული აუცილებლობა, უნდა განიხილებოდეს როგორც საპრივატიზებო პირობების შეცვლა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, საჭიროებდეს მთავრობის გადაწყვეტილებას.

რეკომენდაცია N3. სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობამ იმსჯელოს და მიზანშეწონილობის შემთხვევაში შეიმუშაოს რეგულაციები, რა შემთხვევებში იქნება შესაძლებელი წარმოების დაწყების აღიარების დადასტურება ინვესტიციის სრული ოდენობით განუხორციელებლობის დროს.

რეკომენდაცია N4. სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ შეიმუშაოს ინვესტიციის აღიარების კრიტერიუმები, რომლის მიხედვითაც იხელმძღვანელებს ინვესტორებთან ურთიერთობაში. ამასთანავე, კონტრაქტორების მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მკაფიოდ ჩამოყალიბების მიზნით, ინვესტიციის აღიარების კრიტერიუმების შესახებ ინფორმაცია შეიტანოს ყველა ხელშეკრულებაში.

რეკომენდაცია N5. სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ქონების პრივატიზების შემთხვევაში საქართველოს მთავრობისთვის წარსადგენი წინადადებების მომზადებისას, სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ შეიმუშაოს ისეთი პროცედურები და კონტროლის მექანიზმები, რომლებიც მაქსიმალურად უზრუნველყოფს, გათვალისწინებულ იქნეს ყველა არსებული გარემოება და დაკმაყოფილდეს საჯარო ინტერესები.

რეკომენდაცია N6. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ხელმძღვანელობას

კანონმდებლობით დაშვებული არ არის საპრივატიზებო პირობების შეცვლა, 2013 წლიდან განხორციელებულ აუქციონებზე. ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, მყიდველებისაგან დამოუკიდებელი, ობიექტური და დასაბუთებული მიზეზების არსებობისას

მიზანშეწონილია, რომ საკანონმდებლო დონეზე განისაზღვროს შესაბამისი რეგულაციები, რაც სახელმწიფო ინტერესების შესაბამისად, დაადგენს საპრივატიზებო პირობების შეცვლის შესაძლებლობებს.

რეკომენდაცია N7. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ხელმძღვანელობას

საინვესტიციო ვალდებულების თანხობრივი გამოხატულების არარსებობის შეთხვევებთან მიმართებით, მიზანშეწონილია ინიცირებულ იქნეს შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებები საბანკო გარანტიის წარდგენის ვალდებულების თაობაზე და შემუშავდეს გარანტიის ოდენობის განსაზღვრასთან დაკავშირებული მეთოდოლოგია.

1. შესავალი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა

სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია განხორციელებული საქმიანობის მოქმედი კანონმდებლობით და სხვა მარეგულირებელი ნორმებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე. ხელმძღვანელობა ასევე პასუხისმგებელია, სახელმწიფო აუდიტის სამსახურისთვის აუდიტის მიზნებიდან გამომდინარე, მოწოდებული ინფორმაციის სისრულესა და სისწორეზე.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ასევე მოიცავს შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებას, დანერგვასა და შენარჩუნებას, რაც საჭიროა საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის პროცესის იმგვარად წარმართვისათვის, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით ან განზრახ არამართლზომიერი ქმედებით (თაღლითობით) გამოწვეულ არსებით შეუსაბამობებს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

აუდიტორი პასუხისმგებელია აუდიტის ანგარიშში ასახული გარემოებების სისწორეზე. აუდიტი წარიმართა უმაღლესი აუდიტორული ორგანოების საერთაშორისო სტანდარტების (ISSAI 4000) შესაბამისად.

აღნიშნული სტანდარტით მოითხოვება აუდიტორის სამუშაო შეესაბამებოდეს ეთიკის ნორმებს. სტანდარტი ითვალისწინებს აუდიტის იმგვარად დაგეგმვასა და ჩატარებას, რომ მოპოვებულ იქნეს საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებები დასკვნის გამოსატანად იმის შესახებ, შეიცავს თუ არა სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017-2018 წლების აუდიტის საგნით გათვალისწინებული საქმიანობა დადგენილ კრიტერიუმებთან მიმართებით არსებითი შეუსაბამობის ფაქტებს.

აუდიტორული პროცედურები წარიმართა აუდიტორის პროფესიულ მსჯელობებზე დაყრდნობით გონივრული რწმუნების მისაღებად, რაც მოიცავს პროცედურების ჩატარებას იმ შეფასებულ მნიშვნელოვან შეუსაბამობების რისკებზე, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. მიგვაჩნია, რომ ჩატარებული აუდიტორული პროცედურები საკმარისი და შესაფერისი საფუძველია აუდიტორული დასკვნების გამოსატანად.

აუდიტის საგანი

აუდიტის საგნად განისაზღვრა საინვესტიციო ვალდებულებების სანაცვლოდ სახელმწიფო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული საკითხები.

აუდიტის მასშტაბი

სახელმწიფო ქონების გადაცემის სანაცვლოდ საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების პროცესი უმეტეს შემთხვევაში რამდენიმეწლიან პერიოდს მოიცავს. შესაბამისად, აუდიტის პროცედურების სრულყოფილად განხორციელებისთვის რიგ შემთხვევაში საჭირო გახდა 2017-2018 წლების მიღმა არსებული მდგომარეობის შესწავლა. აუდიტის მასშტაბად განისაზღვრა შემდეგი:

1. საინვესტიციო ვალდებულებების სანაცვლოდ 2017-2018 წლებში სახელმწიფო ქონების გადაცემის კანონშესაბამისობა და გაფორმებული ხელშეკრულებებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობა.
2. ხელშეკრულებები, რომლებიც გაფორმდა 2017 წლამდე და საინვესტიციო ვალდებულებების ან/და მათი ნაწილის შესრულება მოიცავდა 2017-2018 წლებს.

3. მოქმედი ხელშეკრულებები, რომელთა საფუძველზეც საინვესტიციო ვალდებულებები უნდა შესრულებულიყო 2017 წლამდე და შესრულებული არ იყო 2017-2018 წლების პერიოდისათვის ან/და ამავე პერიოდში შესრულდა ნაწილობრივ/მთლიანად.

აუდიტმა მოიცვა იმ სახელშეკრულებო ურთიერთობათა შესწავლა, რომელთა შესახებ ინფორმაცია სააგენტომ აუდიტის ჯგუფს რეესტრის სახით წარუდგინა. აღსანიშნავია, რომ ზემოთ მითითებული სამი მიმართულებით მოთხოვნილი დოკუმენტაციის ნაწილი ასევე ეხება სააგენტოს შექმნამდე პერიოდს. სახელმწიფო აუდიტის სამსახურისთვის მოწოდებული რეესტრის სისრულის გადამოწმება შეუძლებელია, რადგან პრივატიზებული ობიექტების შესახებ ერთიანი ელექტრონული ბაზა დღემდე არ არის შექმნილი. შესაბამისად, აუდიტორებისთვის წარმოდგენილი ინფორმაციის სისრულესა და სისწორეზე პასუხისმგებელია სააგენტოს ხელმძღვანელობა.

აუდიტის კრიტერიუმები

აუდიტის ძირითად კრიტერიუმებად განისაზღვრა შემდეგი საკანონმდებლო და მარეგულირებელი ნორმები:

- საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 10 დეკემბრის N328 დადგენილება „სახელმწიფო ქონების საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურისა და სარგებლობაში გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილება „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“;
- საქართველო მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N390 დადგენილება „ქონების მმართველის უფლებამოსილებებისა და მათი განხორციელების წესისა და ფორმის დადგენის შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 30 მაისის N365 დადგენილება „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის დამტკიცების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 20 ოქტომბრის N326 დადგენილება „სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემისას საჯარო აუქციონის ჩატარების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“;
- საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 28 მარტის N67 დადგენილება „სახელმწიფო ქონების განკარგვის მიზნით დადებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანება „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის N1-1/172 ბრძანება „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის დამტკიცების შესახებ“;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბრის N1-1/1487 ბრძანება „სახელმწიფო ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“;
- სხვა კრიტერიუმები (რაც მითითებულია ძირითად ტექსტში).

აუდიტის დეტალურ კრიტერიუმებად განისაზღვრა შემდეგი საკანონმდებლო და მარეგულირებელი ნორმები:

1. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით,² ხოლო საკითხს ამზადებს³ სააგენტო.⁴ სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილებით⁵ (მიგნება: N9, N10, N11, N12, N18, N20).
2. სააგენტოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების დეპარტამენტის გაყიდვების მხარდაჭერის სამსახურის ერთ-ერთი ფუნქციაა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონის ფორმით, პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების ინიცირება და შესაბამისი წინადადებების მომზადება⁶ (მიგნება: N9, N10, N11, N12).
3. სამინისტრო იხილავს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების შესყიდვის მსურველის განცხადებას, რის შემდეგაც სათანადო წინადადებას წარუდგენს საქართველოს პრეზიდენტს, რომელიც საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას და ადგენს პირდაპირი მიყიდვის წესით გასაყიდი ქონების პირობებს⁷ (მიგნება N21).
4. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრება, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის შესაბამისი გადაწყვეტილებით⁸ (მიგნება N13).
5. კარგი მმართველობის პრინციპებიდან გამომდინარე, ქონების გადაცემის შემთხვევაში იმ მიზნით, რომ დასაბუთებულად განისაზღვროს საპრივატიზებო პირობის შესრულების ადეკვატურობა დადგენილ ვალდებულებებთან მიმართებით, მნიშვნელოვანია მისი დეტალურად და ნათლად აღწერა (მიგნება: N3, N12, N13, N23, N24, N25, N26).
6. სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ან პირობიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზების მიზანია საკუთრების უფლება გადაეცეს იმ მყიდველს, რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო პრივატიზებისთვის დადგენილ პირობებს⁹ (მიგნება: N53).

² 2013 წლის 29 ნოემბრამდე საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით.

³ 2012 წლის 17 სექტემბრამდე სამინისტრო, განსაკუთრებულ შემთხვევებში - საქართველოს მთავრობა.

⁴ ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მუხლი 1, პუნქტები: 2 და 5.

⁵ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 10 დეკემბრის N328 დადგენილებით დამტკიცებული წესი.

⁶ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მუხლი 7, პუნქტი 2⁶ (2019 წლის რედაქციით).

⁷ ეკონომიკის მინისტრის 2004 წლის 20 სექტემბრის N1-1/102 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მუხლი 2, პუნქტი 2; დებულება ძალადაკარგულია 2007 წლის 26 სექტემბრიდან.

⁸ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 აგვისტოს N659 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საპრივატიზებო, სარეგებლობაში და მართვის უფლებით გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის“ მუხლი 2, პუნქტი 1⁸; წესი მოქმედებდა 2012 წლის 27 სექტემბრამდე.

⁹ ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების მიხედვით, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მუხლი 1, პუნქტი 3.

7. სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე ეკონომიკის მინისტრის ბრძანებით¹⁰ განსაზღვრულია, თუ რა მონაცემები უნდა იქნეს შეტანილი ხელშეკრულებაში.¹¹ ხელშეკრულებაში ასევე აისახება „სხვა მონაცემები დასადები ხელშეკრულების სპეციფიკის გათვალისწინებით“ (მიგნება: N8, N15, N22, N27).
8. სახელმწიფო ქონების შემძენი ვალდებულია, შეძენილი სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შემდგომი გამოყენებისას დაიცვას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და მათ შესრულებაზე, პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს მოთხოვნისთანავე წარუდგინოს ინფორმაცია¹² (მიგნება N52, N53).
9. ინვესტიციად მიიჩნევა ყველა სახის ქონებრივი და ინტელექტუალური ფასეულობა ან უფლება, რომლის დაზანდება მოხდება და გამოიყენება შესაძლო მოგების მიზნით საქართველოს ტერიტორიაზე განხორციელებულ სამეწარმეო საქმიანობაში¹³ (მიგნება N8).
10. საპრივატიზებო პრობად საინვესტიციო ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია, საქართველოს მთავრობის მიერ განკარგულების მიღებიდან ხელშეკრულების გაფორმებამდე წარადგინოს საინვესტიციო ვალდებულების არანაკლებ 10%-ის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომლის ვადა არანაკლებ 4 თვით უნდა აღემატებოდეს საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების ვადას. საბანკო გარანტია უზრუნველყოფს მყიდველის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად დაკისრებული პირგასამტეხლოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და მისი შემცირება დასაშვებია საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით¹⁴ (მიგნება: N49, N50).
11. სახელმწიფო ქონების საპრივატიზებო/საკუთრებაში გადაცემის პრობის გაუქმების სანაცვლოდ, სახელმწიფო ქონების მიმღებ პირს შესაძლოა მოეთხოვოს სათანადო ანაზღაურება, რომლის ოდენობას განსაზღვრავს საქართველოს მთავრობა. აღნიშნული ანაზღაურება მიემართება საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში, გარდა სააგენტოს კუთვნილი ანაზღაურებისა¹⁵ (მიგნება: N2, N3, N30).
12. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების შემძენი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა, რაც განისაზღვრება ხელშეკრულებით. დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა კი, სააგენტოს მიერ განიხილება ხელშეკრულების მოშლის ცალმხრივ საფუძველად. ასეთ შემთხვევაში პრივატიზებული ქონება ბრუნდება სახელმწიფო საკუთრებაში და სახელმწიფო ქონების შემძენს არ უნაზღაურდება

¹⁰ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანება „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“, მუხლი 3, პუნქტი 4.

¹¹ მაგალითად: შეძენილი ქონების დასახელება, შემაღენლობა, ნასყიდობის საფასური და გადახდის ვადები, შეძენის პირობები და ა.შ.

¹² ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მუხლი 4, პუნქტი 2.

ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 11 სექტემბრის N1-1/1366 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მუხლი 8, პუნქტი 1. გაუქმებულია 2010 წლის 10 აგვისტოდან.

¹³ „საინვესტიციო საქმიანობის ხელშეწყობისა და გარანტიების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 1.

¹⁴ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 20, პუნქტები: 1 და 2.

¹⁵ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 49¹ და ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების მუხლი 5.

გადახდილი თანხები და გაწეული დანახარჯები¹⁶ (მიგნება: N4, N5, N6, N14, N19, N24, N25, N29, N30, N31, N32, N33, N34, N35, N36, N37, N38, N39, N41, N42, N43, N46, N47, N51).

13. ხელშეკრულების მხარე უფლებამოსილია საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის პირობის შეცვლის, გაუქმების ან დაკისრებული პირგასამტეხლოს პატიების შესახებ დასაბუთებული მოთხოვნით მიმართოს სააგენტოს, რომელიც განიხილავს მიმართვას და საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით, წარუდგენს წინადადებას საქართველოს მთავრობას გადაწყვეტილების მისაღებად¹⁷ (მიგნება: N6, N9, N11, N16, N31, N33, N44, N45, N48) .
14. საქართველოს მთავრობის პრეროგატივაა საპრივატიზებო პირობების შეცვლისა და პირგასამტეხლოსაგან გათავისუფლების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება¹⁸ (მიგნება N1).
15. წილებისა და აქციების პრივატიზების მიზნით დადებული შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების დარღვევის გამო, ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, პრივატიზებული ქონება ბრუნდება სახელმწიფო საკუთრებაში¹⁹ (მიგნება N24).
16. სააგენტოს სახელშეკრულებო ვალდებულებათა მონიტორინგის სამსახურის ფუნქციაა სააგენტოს მიერ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით დადებული ხელშეკრულებებით მხარის მიერ ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულების მონიტორინგი,²⁰ მათ შორის, კონტრაქტებისაგან, შესაბამისი აუდიტორული დასკვნის წარდგენის მოთხოვნა²¹ (მიგნება: N25, N29, N38, N39, N40, N42) .
17. სააგენტოს სახელშეკრულებო ვალდებულებათა მონიტორინგის სამსახურის ფუნქციაა, სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით მხარის მიერ შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენის საფუძველზე, სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების დადასტურების მიზნით, შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება²² (მიგნება: N36, N40).
18. სამინისტროს მიერ მყიდველზე საკუთრების უფლების დადასტურების შემდეგ, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მყიდველის მიერ პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო ხელშეკრულებით²³ (მიგნება: N53).
19. ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში სახელმწიფო ქონების განმკარგავი სუბიექტი გაცემს

¹⁶ ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მუხლი 4, პუნქტები: 9 და 10.

ეკონომიკის მინისტრის 2004 წლის 19 ოქტომბრის N1-1/150 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მუხლი 6, პუნქტები: 3 და 4.

¹⁷ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 49¹, პუნქტი 1 და ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანება „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების დამტკიცების თაობაზე“, მუხლი 4, პუნქტი 9 და მუხლი 5, პუნქტი 1.

¹⁸ ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მუხლი 4, პუნქტი 9 და მუხლი 5, პუნქტი 1.

¹⁹ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 42, პუნქტი 8.

²⁰ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მუხლი 9, პუნქტი 4³.

²¹ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მუხლი 9, პუნქტი 4³.

²² საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მუხლი 9, პუნქტი 4³.

²³ ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 11 სექტემბრის N1-1/1366 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების აუქციონის წესით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მუხლი 8, პუნქტი 3. ბრძანება გაუქმებულია 2010 წლის 10 აგვისტოდან.

ვალდებულების სრულად ან მისი ნაწილის შესრულების დადასტურებას წერილობით ან ელექტრონული ფორმით²⁴ (მიგნება: N36, N43).

20. აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების გადაცემისას, ქონების მმართველი საქართველოს მთავრობას საპრივატიზებო პირობის შეცვლის შესახებ მიმართავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პრივატიზება განხორციელებულია 2012 წლის 31 დეკემბრამდე²⁵ (მიგნება N49).
21. „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის მიხედვით, საწარმოს შექმნა და წარმოების დაწყება უნდა განხორციელდეს მთავრობის შესაბამისი განკარგულების გამოცემიდან ორი წლის განმავლობაში. აღნიშნული ვალდებულების შესრულების მიზნით კი, ამავე ვადაში ინვესტორმა უნდა განახორციელოს განსაზღვრული ინვესტიცია სრული ოდენობით,²⁶ წინააღმდეგ შემთხვევაში სააგენტო წარმოების დაწყების ფაქტს არ ადასტურებს (მიგნება N7).
22. „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის მიხედვით, უძრავი ქონების გადაცემა ხორციელდება ქონების საბაზრო ღირებულების ოთხმაგი ოდენობის საინვესტიციო პირობის სანაცვლოდ²⁷ (მიგნება N17).
23. ჰოსპიტალური სექტორის განვითარების გენერალური გეგმა ითვალისწინებდა არსებული ჰოსპიტალური ქსელის ფიზიკურ განახლებას, კერძო სამედიცინო სერვისების მიმწოდებლების განვითარებას და არსებული ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით დადგენილი სტანდარტების მისაღწევად ახალი საავადმყოფოების მშენებლობას²⁸ (მიგნება N51).
24. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაუცველობის შემთხვევაში, აქციების ან წილის მმართველი პირი იღებს გაფრთხილებას წერილობითი სახით, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა²⁹ (მიგნება N28).

აუდიტის მიზანი

აუდიტის მიზნებია:

- ა) დასკვნის ჩამოყალიბება საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვების გზით იმის შესახებ, რამდენად შესაბამისობაშია აუდიტის საგანი სათანადო კრიტერიუმთან, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით;
- ბ) აუდიტის ანგარიშის მომხმარებლებისათვის ინფორმაციის მიწოდება მიგნებების, დასკვნებისა და სადაც შესაფერისია, რეკომენდაციების შესახებ.

²⁴ ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბრის N1-1/1487 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის შესახებ დებულების“ მუხლი 8, პუნქტი 7.

²⁵ „სახელმწიფო ქონების“ შესახებ საქართველოს კანონის მუხლი 49¹, პუნქტები: 1 და 3.

²⁶ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 30 მაისის N365 დადგენილებით დამტკიცებული პროგრამის მუხლი 7, პუნქტი 4.

²⁷ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 30 მაისის დადგენილებით დამტკიცებული პროგრამის მუხლი 7, პუნქტი 4⁰.

²⁸ საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 იანვრის N11 დადგენილებით დამტკიცებული „ჰოსპიტალური სექტორის განვითარების გენერალური გეგმის“ მუხლი 2, პუნქტები: 1 და 2.

²⁹ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 1 ოქტომბრის N1-1/1596 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების პრივატიზების ცალკეული ფორმების განსაზღვრისა და სხვა სუბიექტებისათვის მათი მართვის უფლებით გადაცემის წესის“ მუხლი 7, პუნქტი 2.

აუდიტის მეთოდოლოგია

აუდიტის საგნის შესასწავლად გამოყენებულია შემდეგი მეთოდები:

- გამოკითხვა;
- დოკუმენტური შემოწმება;
- გარე დადასტურება;
- ხელახალი გაანგარიშება;
- ძირითადი აუდიტორული პროცედურები;
- ანალიზური პროცედურები.

ორგანიზაციის ზოგადი მიმოხილვა

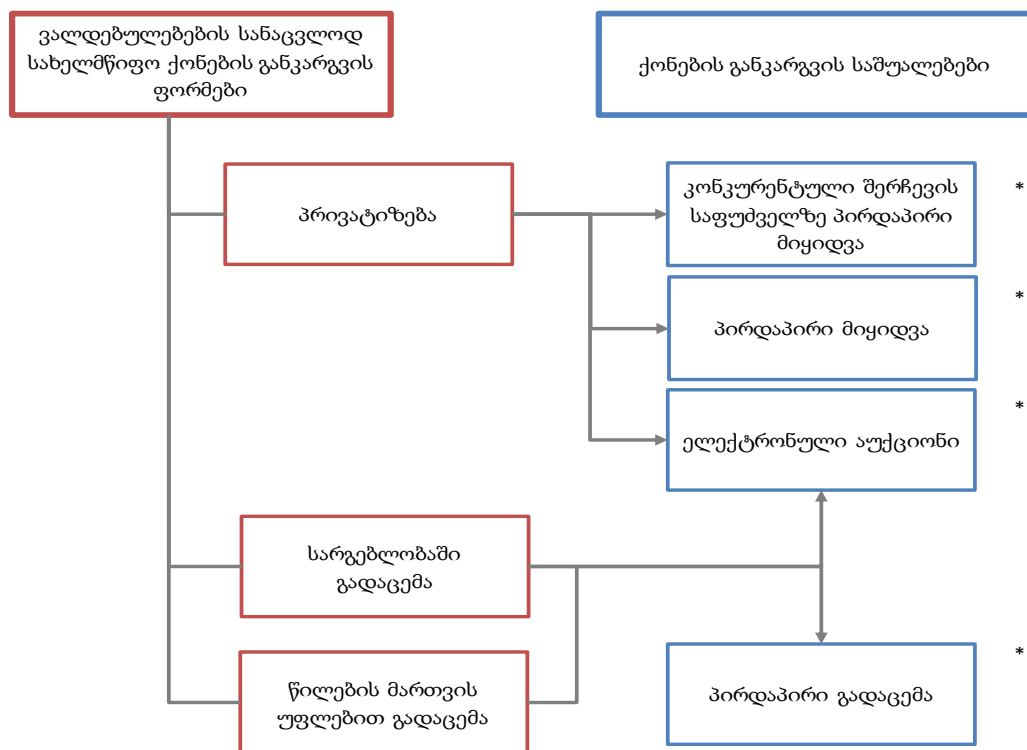
სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი ორგანიზაცია, რომელიც ფუნქციონირებს 2012 წლის 17 სექტემბრიდან.

სააგენტოს ერთ-ერთი ძირითადი ფუნქციაა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებასთან, მართვის უფლებით და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებული საკითხების ორგანიზება და ქონების გადაცემის სანაცვლოდ დადგენილი ვალდებულებების შესრულების მონიტორინგი.

ორგანიზაცია თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ერთეულების მეშვეობით.

საინვესტიციო ვალდებულებების სანაცვლოდ სახელმწიფო ქონების განკარგვა ხორციელდება პრივატიზებისა და სარგებლობაში გადაცემის გზით. აგრეთვე ხორციელდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული წილების მართვის უფლების გადაცემა დადგენილი ვალდებულებების შესრულების პირობით.

გრაფიკი N1. საინვესტიციო ვალდებულებების სანაცვლოდ სახელმწიფო ქონების განკარგვის ფორმები და საშუალებები



* საჭიროა მთავრობის გადაწყვეტილება.

** საჭიროა მთავრობის გადაწყვეტილება, იმ შემთხვევაში, თუ საწყისი საპრივატიზებო თანხა ან/და სარგებლობაში გადაცემის წლიური საფასური განისაზღვრება აუდიტორის დასკვნის საფუძველზე მიღებულ თანხაზე ნაკლები ოდენობით.

საინვესტიციო ვალდებულებების სანაცვლოდ სახელმწიფო ქონების გადაცემის საშუალებებია: ელექტრონული აუქციონი, პირდაპირი მიყიდვა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა (იხ. გრაფიკი N1).

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საპრივატიზებო საფასური სხვადასხვა პერიოდში ძირითადად განისაზღვრებოდა შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:

ა) ქონების ნარჩენი საბალანსო ღირებულება;³⁰

ბ) დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა;

გ) საქართველოს პრეზიდენტის/მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საპრივატიზებო ან/და სარგებლობაში გადაცემის საფასური შესაძლებელია განისაზღვროს დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნის საფუძველზე დადგენილზე ნაკლებ ფასად იმ შემთხვევაში, თუ ქონების შემძენს განესაზღვრება საინვესტიციო ვალდებულებები. აღნიშნული უნდა შეთანხმდეს საქართველოს მთავრობასთან.

საინვესტიციო ვალდებულებების ოდენობები და შესაბამისი პირობები დგინდება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევასთან მიმართებით, გამონაკლისია – საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული – „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის უძრავ ქონებაზე ხელმისაწვდომობის კომპონენტის ფარგლებში განხორციელებული სახელმწიფო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული პირობები, კერძოდ:

პროგრამის ფარგლებში უძრავი ქონების გადაცემა ხორციელდება სიმბოლურ ფასად – ერთ ლარად. ქალაქ თბილისში მდებარე ქონების გადაცემის სანაცვლოდ, საინვესტიციო ვალდებულება უნდა შეადგენდეს შესაბამისი ქონების საბაზრო ღირებულების ექვსმაგ, ხოლო საქართველოს სხვა ტერიტორიაზე – ოთხმაგ ოდენობას. ქონების გადაცემა ხორციელდება საქართველოს მთავრობის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური განკარგულების საფუძველზე.

აღსანიშნავია, რომ ხელშეკრულების მხარე უფლებამოსილია, ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული/დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს პატიების შესახებ დასაბუთებული თხოვნით მიმართოს ქონების მმართველს (სააგენტოს), რომელიც განიხილავს მიმართვას და საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს მთავრობას განსახილველად წარუდგენს წინადადებას პატიების შესახებ. 2019 წლის 16 აგვისტომდე მსგავს საკითხებს განიხილავდა სახელმწიფო ქონების განკარგვის კომისია.³¹ კომისიის გადაწყვეტილება ატარებდა სარეკომენდაციო ხასიათს და გამოიყენებოდა საქართველოს მთავრობისათვის წინადადების წარდგენისთვის.

ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მყიდველს შესაძლოა მიეცეს დარღვევის გამოსწორების ვადა და მიეთითოს პირგასამტეხლოს ოდენობა, რომლის დარიცხვაც გრძელდება გამოსწორებამდე თითოეულ დღეზე. პირგასამტეხლოსგან სრულად და/ან ნაწილობრივ გათავისუფლება კი, მხოლოდ საქართველოს მთავრობის პრეროგატივაა.

³⁰ გაუქმდა საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 10 დეკემბრის N328 დადგენილებით.

³¹ კომისია გაუქმდა 2019 წლის 16 აგვისტოს, რის შემდეგაც მის უფლებამოსილებას ახორციელებდა სააგენტო. კომისია განიხილავდა ინვესტორის მიმართვებს, თუ ცვლილება ითვალისწინებდა: სახელშეკრულებო პირობის ვადის არანაკლებ ერთი წლით ცვლილებას, საინვესტიციო ვალდებულების არანაკლებ 100,000 ლარით შემცირებას ან საპატიებელი დაკისრებული/დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს ოდენობა აღემატებოდა 100,000 ლარს. კომისიის მუდმივმოქმედი წევრები იყვნენ: ეკონომიკის მინისტრი (კომისიის თავმჯდომარე), სააგენტოს თავმჯდომარე (კომისიის თავმჯდომარის მოადგილე), ეკონომიკის მინისტრის მოადგილე, იუსტიციის მინისტრის პირველი მოადგილე, ფინანსთა მინისტრის მოადგილე, შინაგან საქმეთა მინისტრის მოადგილე, რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის მოადგილე, მთავრობის ადმინისტრაციის უფროსის მოადგილე, ეკონომიკის სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსი, სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილე და საქართველოს ბიზნესომბუდსმენი.

კანონმდებლობით განსაზღვრულია პირგასამტეხლო საპრივატიზებო საფასურის გადაუხდელო და განუხორციელებელი ინვესტიციების ოდენობებზე, რაც შეადგენს 0.1%-ს, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.³² სხვა სახის პირგასამტეხლოების დაკისრება კი განისაზღვრება გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებით და ინდივიდუალური ხასიათისაა. გამონაკლისია „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში გადაცემული ქონების შემთხვევები, სადაც პირგასამტეხლოების პირობები ყველა ინვესტორისთვის იდენტურია.

„აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში გაფორმებული ხელშეკრულებებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს სახეობები და ოდენობები:

- წარმოების შექმნისა და ამ მიზნით, ინვესტიციის განსაზღვრული ოდენობის დადგენილ ვადაში განუხორციელებლობისთვის – 0.1%, დარღვევის დღიდან – ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;
- წარმოების პროფილის დადგენილი ვადით შენარჩუნების და შეთავაზებული პროდუქციის წლიური მოცულობის უზრუნველყოფის შეუსრულებლობისთვის – 500 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან – ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;
- ინვესტიციების შესაბამის ვადებში განხორციელების, წარმოების პროფილის დადგენილი ვადით შენარჩუნების და შეთავაზებული პროდუქციის წლიური მოცულობის უზრუნველყოფის დამადასტურებელი აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნების წარუდგენლობისთვის – 50 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან – ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;
- ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესახებ, გამყიდველის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაციის წარმოდგენლობისთვის – 500 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან – ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;
- საბანკო გარანტიის თანხის ოდენობის შემცირების შემთხვევაში, მის სრულ ოდენობამდე შეუვსებლობისთვის – საბანკო გარანტიის შესავსები თანხის 0.1%-ის ოდენობით.

აღსანიშნავია, რომ რიგ შემთხვევებში პირგასამტეხლოების ოდენობები ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში, ჯამურად აღწევს არაადეკვატურად დიდ თანხებს. სასამართლოებში არსებული პრაქტიკიდან გამომდინარე, ასეთ პირგასამტეხლოებთან დაკავშირებით, დარიცხვის კანონიერების მიუხედავად, განხილულ საქმეებზე მიიღება მათი მკვეთრი შემცირების გადაწყვეტილებები. მითითებული განპირობებულია იმ მოტივით, რომ პირგასამტეხლო უნდა იყოს გონივრული სანქცია.

³² 2020 წლის სექტემბრიდან, საინვესტიციო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს განუხორციელებელი ინვესტიციის 0,05 %-ს.

2. აუდიტის მიგნებები

აუდიტის შედეგად გამოვლინდა მიგნებები შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით: კანონმდებლობის გაუმჯობესების შესაძლებლობა, ქონების გადაცემა საჯარო ინტერესების გათვალისწინების გარეშე, მინისტრის ბრძანების შეუსრულებლობა, არასწორად განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულებები, არასრულად განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულებები, ხელშეკრულების პირობების არასათანადოდ განსაზღვრა, არასაკმარისი ქმედებები ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე, სააგენტოს დაგვიანებული ქმედება, სათანადო დასაბუთების გარეშე ვალდებულებების შესრულებისთვის დამატებითი ვადების დადგენა და ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული სხვა ნაკლოვანებები.

კანონმდებლობის გაუმჯობესების შესაძლებლობა

მიგნება N1 (კრიტერიუმი N14)

პრივატიზებული ობიექტი	ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ნოჯიხევში მდებარე 207.8 ჰა საერთო ფართის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ორი ნაკვეთი. ³³
ინვესტორი	შპს „კატევე ხობი“
საპრივატიზებო პირობა	მინიმუმ, 90%-ზე დაფნის პლანტაციის გაშენება, 10%-ის კეთილმოწყობა. ³⁴ საინვესტიციო ვალდებულება 1,100,000 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 7 აპრილი (ხელშეკრულების გაფორმებიდან ორი წელი)
შეფასების ღირებულება	415,700 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	200,000 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
საფუძველი	მთავრობის 2015 წლის 29 იანვრის N82 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ხელშეკრულების გაფორმებიდან, დაახლოებით, ერთი წლის შემდეგ, ინვესტორის მიმართვისა და კომისიის მიერ გაცემული რეკომენდაციის საფუძველზე,³⁵ მთავრობის განკარგულებით³⁶ შეიძვალა საპრივატიზებო პირობა და დაფნის ნაცვლად განისაზღვრა თხილის პლანტაციების გაშენება, რაზეც დამატებით მიეცა 25 თვე.³⁷ ინვესტორმა, გასაშენებელი კულტურის ჩანაცვლების საჭიროება ახსნა დაფნის წარმოების ორგანიზების და ტექნოლოგიების სირთულეებით, რისი გათვალისწინებაც სათანადოდ დაგეგმვის და ბიზნესგეგმის შედგენის შემთხვევაში თავიდანვე იყო შესაძლებელი.

შედეგად, მთავრობის განკარგულების გამოცემიდან³⁸ 15 თვის შემდეგ მოხდა გადაწყვეტილების მიღება დაფნის წარმოების თხილის წარმოების ჩანაცვლების შესახებ, რაც ნიშნავს იმას, რომ გადაცემული ქონება ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში ვერ იქნა გამოყენებული.

აღნიშნულის შემდგომ, კომპანიამ კიდევ ორჯერ ითხოვა სახელშეკრულებო პირობების შეცვლა. პირველ შემთხვევაში მოთხოვნილი იყო შესრულების ვადების გახანგრძლივება, ხოლო მეორე შემთხვევაში – გასაშენებელი ფართობის შემცირება 90%-დან 68.98%-მდე.

სააგენტომ ინვესტორს პირველი წლის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსწორების ვადად 8 თვე განუსაზღვრა, ხოლო განაშენიანების ფართობის შემცირების რეკომენდაციით³⁹ მიმართა მთავრობას,

³³ ს/კ 45.07.24.007 - 1,142,024 კვ.მ, ს/კ 45.07.24.006 - 936,275 კვ.მ.

³⁴ შემოღობვა და ქარსაფარი ზოლ(ებ)ის მოწყობა.

³⁵ კომისიის 2016 წლის 25 მარტის N35 სხდომის ოქმი.

³⁶ მთავრობის 2016 წლის 18 მაისის N849 განკარგულება.

³⁷ ვალდებულების შესრულების პერიოდად განისაზღვრა 2019 წლის 18 მაისი.

³⁸ 2015 წლის 29 იანვრის N82 განკარგულება.

³⁹ კომისიის 2018 წლის 19 აპრილის N51 და 2018 წლის 15 ნოემბრის N53 ოქმები.

რომელმაც, დაახლოებით, ერთი წლის შემდეგ აცნობა სააგენტოს, რომ საკითხი არ განხილულა.⁴⁰ აღნიშნული პერიოდისთვის ვალდებულების შესრულების ვადა გასული იყო და შედეგად, კომპანია დაჯარიმდა 200 ლარით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.⁴¹

მიგნება N2 (კრიტერიუმი N11)

პრივატიზებული ობიექტი	ქ. თბილისში, ლოლბერიძის ქუჩა N67-ში მდებარე 12,895 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ⁴²
ინვესტორი	შპს „ვუდმასტერი“
საპრივატიზებო პირობა	ავეჯის, მერქნისა და მისი ნაწარმის, ყველა სახის საათებისა და მათი ნაწილების მწარმოებელი საწარმოს შექმნა. საინვესტიციო ვალდებულება - 1,793,760 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2018 წლის 13 ივნისი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	298,960 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო პროგრამის „აწარმოე საქართველოში“ ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 13 ივნისის N1126 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორმა დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, რადგან დათქმულ ვადაში 1,793,760 ლარის ნაცვლად განახორციელა 595,920 ლარის ინვესტიცია. კომპანიამ მოითხოვა⁴³ ვალდებულებების გამოსყიდვა და პირგასამტეხლოსგან გათავისუფლება,⁴⁴ რაზეც კომისია დაეთანხმა⁴⁵ და ვალდებულების გამოსყიდვის ღირებულებად განსაზღვრა 350,000 ლარი. შესაბამისი რეკომენდაცია ეკონომიკის სამინისტრომ საქართველოს მთავრობისათვის წარსადგენად სააგენტოსგან მიიღო 2018 წლის 25 დეკემბერს. 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით, საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება არ არის მიღებული.⁴⁶

ამასთანავე, კანონმდებლობით დადგენილია საპრივატიზებო პირობის შეცვლის სანაცვლოდ, ანაზღაურების გაანგარიშების წესი, თუმცა ეხება მხოლოდ ცალკეულ შემთხვევას.⁴⁷ აღნიშნული წესის გამოყენებისას გადასახდელი თანხა განისაზღვრებოდა 371,909 ლარის⁴⁸ ოდენობით, რაც 21,909 ლარით მეტია კომისიის მიერ დადგენილ თანხაზე.

⁴⁰ მთავრობაში 2018 წლის 21 დეკემბერს გაგზავნილი კომისიის N51 სხდომის ოქმით გათვალისწინებული რეკომენდაცია განუხილველად მობრუნდა 2019 წლის 4 ოქტომბერს. აღსანიშნავია, რომ სააგენტოს კომპანიისთვის არ უცნობებია მთავრობიდან მიღებული პასუხის შესახებ.

⁴¹ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, ჯარიმის თანხამ შეადგინა 194,200 ლარი, თუმცა კომპანიამ სრულად შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და პირგასამტეხლო მთლიანად ეპატა.

⁴² ს/კ 01.18.13.034.033.

⁴³ 2018 წლის 15 მაისის წერილი.

⁴⁴ 2018 წლის 15 ნოემბრისთვის პირგასამტეხლო შეადგენდა 250,438 ლარს (კომისიის 2018 წლის 15 ნოემბრის სხდომის ოქმი).

⁴⁵ კომისიის 2018 წლის 15 ნოემბრის სხდომის ოქმი N53.

⁴⁶ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2020 წლის 13 ოქტომბრის N4/56103 წერილი სახელმწიფო აუდიტის სამსახურს.

⁴⁷ „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში გაცემული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევები. მუხლი 7, პუნქტი 4¹.

⁴⁸ „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის მუხლი 7, პუნქტი 4¹, ქვეპუნქტი „ა.ბ“-ს მიხედვით, თბილისში მდებარე ქონების საბაზრო ღირებულების 100,000-დან 500,000 ლარის ჩათვლით შემთხვევაში, გაანგარიშება კეთდება შემდეგნაირად: გადასახდელი თანხა = (საბაზრო ღირებულებას - (განხორციელებული ინვესტიცია/6))x2; ანუ (298,960 - (678,033/6))x2=371,909 ლარი.

მიგნება N3 (კრიტერიუმი N5, N11)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ სიღნაღში, რუსთაველის ქუჩაზე მდებარე 1,499.35 კვ.მ საერთო ფართის შენობა-ნაგებობები და მათზე დამაგრებული 2,811 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ⁴⁹
ინვესტორი	შპს „აისი“
საპრივატიზებო პირობა	მინიმუმ, 500,000 აშშ დოლარის ინვესტიციით თანამედროვე სასტუმროს და რესტორნის მოწყობა და 300,000 ლარის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება სიღნაღის პოლიციის შენობაში.
პირობის შესრულების ვადა	2007 წლის 31 დეკემბერი
შეფასების ღირებულება	120,000 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	150 აშშ დოლარი - აუქციონის წესით
საფუძველი	სამინისტროსა და შპს „აისი“ შორის 2007 წლის 20 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

საპრივატიზებო პირობა განსაზღვრულია არასრულყოფილად, რადგან მოითხოვებოდა „თანამედროვე“ სასტუმროს და რესტორნის აშენება, თუმცა არ იყო დაკონკრეტებული ვალდებულების შეფასების კრიტერიუმები.

აღსანიშნავია, რომ დადგენილი ვალდებულების შესრულების პერიოდი გაგრძელებულია, დაახლოებით, 8 წლით, 2015 წლის 1 ოქტომბრამდე. მიუხედავად ამისა, პირობა მაინც ვერ შესრულდა. ინვესტორს გაუქმდა საპრივატიზებო პირობა და მის სანაცვლოდ განესაზღვრა ბიუჯეტში 120,000 ლარის⁵⁰ და 10,000 აშშ დოლარის გადახდა. საპრივატიზებო პირობის გაუქმებაზე მთავრობის განკარგულების გამოცემის თარიღისთვის, კომპანიას უდასტურებოდა 366,500 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება. აღსანიშნავია, რომ კომპანიას ეპატია დასაკისრებელი/დაკისრებული პირგასამტეხლო, საერთო ჯამში – 714,869 აშშ დოლარის ოდენობით.⁵¹

დასკვნა

ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში ვერ ხორციელდება გადაწყვეტილების მიღება საპრივატიზებო პირობებში შესატან ცვლილებებთან დაკავშირებით, რაც ქმნის განუსაზღვრელობას და რისკებს, რომ პრივატიზების პირობებით დადგენილი მიზნები შესრულდება არაჯეროვნად ან დაგვიანებით. არ არსებობს საპრივატიზებო პირობის შეცვლის სანაცვლოდ დასაწესებელი ანაზღაურების დადგენის კანონმდებლობით გაწერილი კრიტერიუმები, რაც ხელს არ უწყობს პროცესის გამჭვირვალობას.

რეკომენდაცია N1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან ერთად, შეიმუშაოს საპრივატიზებო პირობის შეცვლის/გაუქმების სანაცვლოდ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელი საფასურის განსაზღვრის მეთოდოლოგია, სადაც დეტალურად იქნება გაწერილი თანხის გაანგარიშების კრიტერიუმები. შესაბამისი ინიციატივები საქართველოს მთავრობას წარედგინოს მხოლოდ განსაზღვრული მეთოდოლოგიით დადგენილი გაანგარიშებების საფუძველზე.

⁴⁹ საკადასტრო კოდი N56.14.18.2019.

⁵⁰ აღსანიშნავია, რომ 120,000 ლარად იყო შეფასებული ქონება 2007 წლის 1 თებერვალს, დაახლოებით, 9 წლით ადრე და დიდი ალბათობით, საპრივატიზებო ვალდებულების გაუქმების თარიღისთვის აღნიშნული ქონების ღირებულება იქნებოდა შედარებით მაღალი.

⁵¹ მთავრობის 2017 წლის 6 ივლისის N1402 განკარგულება.

მიგნება N4 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ აღდგომლიანთკარში მდებარე 13,067 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე დამატებული შენობა-ნაგებობები. ⁵²
ინვესტორი	შპს „სამშენებლო კერამიკა“
საპრივატიზებო პირობა	კერამიკული ნაწარმის მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 1,293,908 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 11 იანვარი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	323,477 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 11 იანვრის N16 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორმა ვალდებულებები განსაზღვრულ ვადაში სრულად ვერ შეასრულა. განხორციელებულია მხოლოდ პირველი წლის პერიოდისათვის დადგენილი – 323,477 ლარის ინვესტიცია. სააგენტომ კონტრაქტორს, საწარმოს გახსნის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსწორების ვადად განუსაზღვრა დამატებით 10 თვე – 2019 წლის 1 დეკემბრამდე პერიოდი.⁵³ აღსანიშნავია, რომ ინვესტორს ხელშეკრულება შეუწყდა 2020 წლის 3 თებერვალს და ქონება დაბრუნებულია სახელმწიფოს საკუთრებაში.⁵⁴

მიგნება N5 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	ქ. ხაშურში, ბეჟაურის ქუჩაზე მდებარე 4,350 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა. ⁵⁵
ინვესტორი	შპს „ქსენია“
საპრივატიზებო პირობა	ერთ-ერთი პირობა: პოლიმერული მასალების მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და წარმოების დაწყებიდან მეორე წელს შემოთავაზებული წლიური პროდუქციის მთლიანი მოცულობის 50%-ის წარმოება.
პირობის შესრულების ვადა	2018 წლის 24 დეკემბერი (წარმოების დაწყებიდან მეორე წელი).
შეფასების ღირებულება	87,588 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 24 დეკემბრის N2412 განკარგულება
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

აუდიტორული დასკვნის მიხედვით,⁵⁶ ვალდებულების შესრულების ვადაგადაცილებამ 121 დღე შეადგინა, რის გამოც ინვესტორს დაეკისრა 60,500 ლარის⁵⁷ ოდენობის პირგასამტეხლოს გადახდა 2019

⁵² ს/კ 72.03.14.062.

⁵³ სააგენტოს 2019 წლის 7 თებერვლის N4/7177 წერილი.

⁵⁴ ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღისათვის პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენდა 476,008 ლარს. სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციით, 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით გადახდილი პირგასამტეხლო შეადგენს 130,000 ლარს.

⁵⁵ ს/კ 69.08.38.198.

⁵⁶ შპს „PKF ჯორჯიას“ 2019 წლის 14 მაისის დასკვნა.

⁵⁷ ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, პირგასამტეხლო თითო გადაცილებულ დღეზე შეადგენდა 500 ლარს.

წლის 1 ნოემბრამდე,⁵⁸ რაც შემდგომ გადაუვადდა 2020 წლის 28 თებერვლამდე.⁵⁹ საერთო ჯამში პირგასამტეხლოს გადახდისათვის დაწესებული პერიოდი შეადგენს, დაახლოებით, 8 თვეს.⁶⁰

მიგნება N6 (კრიტერიუმი: N12, N13)

პრივატიზებული ობიექტი	თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვარდისუბანში მდებარე 18,895 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ⁶¹
ინვესტორი	ფიზიკური პირი ⁶²
საპრივატიზებო პირობა	არანაკლებ 20-ნომრიანი სასტუმროს აშენება და ფუნქციონირების დაწყება, 20 ავტომობილზე გათვლილი ავტოსადგომი, რესტორნები და ა.შ. მინიმუმ, 1,000,000 ლარის ინვესტიციით.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 18 დეკემბერი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	329,046 ლარი ⁶³
პრივატიზების ღირებულება	100,000 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
საფუძველი	მთავრობის 2017 წლის 26 სექტემბრის N2018 განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ფიზიკური პირისთვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“; სააგენტოსა და გიორგი თალილაშვილს შორის 2017 წლის 18 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორმა მოითხოვა ვადის გახანგრძლივება და ვალდებულებების ცვლილება,⁶⁴ რის შესასრულებლად, სააგენტომ განსაზღვრა დამატებითი ვადა 2022 წლის 19 მარტამდე.⁶⁵

ფაქტობრივად, დარღვევის გამოსწორების ვადად განსაზღვრულია თავდაპირველად გათვალისწინებულზე (ორი წელი) ხანგრძლივი პერიოდი (ორი წელი და სამი თვე). აღნიშნული, თავისი შინაარსით, არის საპრივატიზებო პირობის არსებითი ცვლილება, რაც საჭიროებდა მთავრობის გადაწყვეტილებას.

დასკვნა

ინვესტორისთვის ვალდებულების შესრულების ვადის ოფიციალურად შეცვლა საქართველოს მთავრობის პრეოგატივას, თუმცა სააგენტოს აქვს უფლებამოსილება, ინვესტორს განუსაზღვროს დარღვევის გამოსწორების ვადა. კანონმდებლობით არ არის განსაზღვრული სააგენტოს მიერ ინვესტორისთვის დარღვევის გამოსწორების ვადის დაწესების მაქსიმალური პერიოდი. სააგენტოს ფაქტობრივად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება დარღვევების გამოსწორების ვადების დადგენასთან დაკავშირებით, რაც არასათანადო დასაბუთების შემთხვევაში ქმნის გადაწყვეტილების გაუმჭვირვალედ მიღების რისკს.

რეკომენდაცია N2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

⁵⁸ სააგენტოს 2019 წლის 2 ივლისის N4/39167 წერილი.

⁵⁹ სააგენტოს 2019 წლის 8 აგვისტოს N4/47519 წერილი.

⁶⁰ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, პირგასამტეხლო 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით არ არის გადახდილი.

⁶¹ ს/კ 53.19.31.346.

⁶² გიორგი თათილაშვილი.

⁶³ ექსპერტიზის ბიუროს 2017 წლის 6 აპრილის N001896717 დასკვნა.

⁶⁴ ინვესტორის 2019 წლის 17 და 19 დეკემბრის წერილები.

⁶⁵ სააგენტოს 2020 წლის 16 იანვრის წერილი N4/2570. აღსანიშნავია, რომ გამოსწორების დამატებითი ვადის პერიოდის განმავლობაში, ინვესტორს ერიცხება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ დააწესოს მაქსიმალური პერიოდი, რომლის ფარგლებშიც სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო იქნება უფლებამოსილი განსაზღვროს ინვესტორის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების გამოსწორების ვადები.

დაწესებულ მაქსიმალურ ზღვარზე მეტი პერიოდით გადავადების დასაბუთებული აუცილებლობა უნდა განიხილებოდეს როგორც საპრივატიზებო პირობების შეცვლა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უნდა საჭიროებდეს მთავრობის გადაწყვეტილებას.

მიგნება N7 (კრიტერიუმი N21)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ბათუმში, დაბა ხელვაჩაურში მდებარე 5,441 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ⁶⁶
ინვესტორი	შპს „ბლოკი“
საპრივატიზებო პირობა	ცემენტის ან ანალოგიური მასალების ნაწარმის საწარმოს შექმნა და წარმოების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 1,354,664 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 29 ოქტომბერი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	338,666 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 29 ოქტომბრის N2336 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

აუდიტორის დასკვნის მიხედვით,⁶⁷ კომპანიამ დადგენილ ვადაში განახორციელა 1,188,345 ლარის ინვესტიცია, რაც ჯამურად განსახორციელებელი ინვესტიციის 88%-ს შეადგენს. ამავე დასკვნით დადგენილია, რომ წარმოება დაწყებულია 2016 წლის 3 აპრილს. დარჩენილი 166,319 ლარის ინვესტიციის ვალდებულება კი კომპანიამ, დაახლოებით, 6 თვის ვადაგადაცილებით, 2018 წლის 10 მაისს შეასრულა.⁶⁸

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტებითა და ინვესტორთან ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებიდან გამომდინარე, სააგენტომ წარმოების დაწყების თარიღად მიიჩნია ის თარიღი, როდესაც ინვესტიცია 100%-ით შესრულდა.

აღსანიშნავია, რომ პრაქტიკულ საქმიანობაში, დადგენილი ინვესტიციის სრული ოდენობის განუხორციელებლობის პირობებშიც შესაძლებელია წარმოების დაწყება. დადგენილი რეგულაციები ასეთ შემთხვევებს არ ითვალისწინებს და სააგენტო წარმოების დაწყებას აღიარებს, მხოლოდ ინვესტიციის სრული ოდენობით განხორციელების დადასტურების შემდგომ. უმჯობესია განისაზღვროს კრიტერიუმები, რომელთა მიხედვით შესაძლებელი იქნება წარმოების დაწყების პირობა შესრულებულად ჩაითვალოს, ინვესტიციის პირობის 100%-ით შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

დასკვნა

ინვესტორმა წარმოება ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში დაიწყო, თუმცა განსახორციელებელი ინვესტიციის მხოლოდ 88%-ის შესრულება შეძლო. აღნიშნული მიზეზის გამო, სააგენტომ წარმოების დაწყების ფაქტი არ აღიარა და კონტრაქტორს დაარიცხა 127,267 ლარის პირგასამტეხლო,⁶⁹ მათ შორის, 95,500 ლარი წარმოების დაწყების დავიანების გამო.

⁶⁶ ს/კ 445463739

⁶⁷ შპს აუდიტური კონცერნი „ცოდნისას“ 2017 წლის 27 ნოემბრის დასკვნა.

⁶⁸ შპს „აუდიტ-პროფესიონალის“ 2018 წლის 20 მაისის დასკვნა.

⁶⁹ აღსანიშნავია, რომ ინვესტორს მთლიანი დარიცხული პირგასამტეხლო ეპატია ვალდებულების შესრულების პირობით, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 23 მაისის N1209 განკარგულებით.

მიუხედავად იმისა, რომ პირგასამტეხლოსთან დაკავშირებით სააგენტომ იმოქმედა ხელშეკრულების პირობების სრული დაცვით, შესაძლოა, აღნიშნული მიდგომა არ იყოს სამართლიანი ინვესტორების მიმართ. ანალოგიურმა შემთხვევებმა, შესაძლოა, გამოიწვიოს სამართლებრივი უთანხმოებები ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს შორის.

რეკომენდაცია N3. სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობამ იმსჯელოს და მიზანშეწონილობის შემთხვევაში შეიმუშაოს რეგულაციები, რა შემთხვევებში იქნება შესაძლებელი წარმოების დაწყების აღიარების დადასტურება ინვესტიციის სრული ოდენობით განუხორციელებლობის დროს.

მიგნება N8 (კრიტერიუმი: N7, N9)

პრივატიზებული ობიექტი	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის სოფელ არშაში მდებარე, 2,150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ⁷⁰
ინვესტორი	შპს „ყაზბეგური“
საპრივატიზებო პირობა	პირუტყვის სასაკლაოს მოწყობა და ფუნქციონირების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 368,396 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 25 მაისი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	92,099 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 25 მაისის N1036 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	იხ. ქვემოთ მიგნების შინაარსი.

ინვესტორთან გაფორმებული ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტის მიხედვით განსაზღვრული იყო მყიდველის ვალდებულება, რომ გადაცემულ ქონებაზე მოეწყო პირუტყვის სასაკლაო და დაეწყო ფუნქციონირება, ხოლო ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტი მყიდველისგან მოითხოვდა 3.1.1 პუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების მიზნით 368,396 ლარის ინვესტიციის განხორციელებას.

კონტრაქტორმა წარადგინა აუდიტის დასკვნები⁷¹ ინვესტიციების შესახებ, თუმცა სააგენტო აუდიტორის დასკვნას არ დაეთანხმა და ინვესტიცია სრულად განხორციელებულად არ ჩათვალა.

ინვესტორებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების დიდი ნაწილი არ მოიცავს „ინვესტიციის“ დეტალურ განმარტებას, რამაც შესაძლოა ინვესტორსა და სააგენტოს შორის წარმოშვას სამართლებრივი დავები. აღსანიშნავია, რომ სააგენტოს მიერ ერთ-ერთ ინვესტორთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მკაფიოდ არის გაწერილი ინვესტიციის აღიარების კრიტერიუმები,⁷² რაც შესაძლოა ჩათვალოს კარგი პრაქტიკის მაგალითად.

დასკვნა

სააგენტოსა და ინვესტორს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები ითვალისწინებს გარკვეული მოცულობის ინვესტიციის განხორციელებას, თუმცა, როგორც წესი, ინვესტიციის აღიარების კრიტერიუმები გაწერილი არ არის. აღნიშნულმა შესაძლოა გამოიწვიოს ინვესტიციის მოცულობის დადასტურების დროში გახანგრძლივება და სასამართლო დავები.

⁷⁰ ს/კ 74.03.13.963

⁷¹ შპს „PKF ჯორჯიას“ 2018 წლის 9 ივლისის და 17 ოქტომბრის დასკვნები და 2019 წლის 12 ივლისის დასკვნა.

⁷² შპს „იტონგ კავკასუსთან“ 2015 წლის 6 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება.

რეკომენდაცია N4. სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ შეიმუშაოს ინვესტიციის აღიარების კრიტერიუმები, რომელთა მიხედვით იხელმძღვანელებს ინვესტორებთან ურთიერთობაში. ამასთანავე, კონტრაქტორების მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მკაფიოდ ჩამოყალიბების მიზნით, ინვესტიციის აღიარების კრიტერიუმების შესახებ ინფორმაცია შეიტანოს ყველა ხელშეკრულებაში.

ქონების გადაცემა საჯარო ინტერესების გათვალისწინების გარეშე

მიგნება N9 (კრიტერიუმი N1, N2, N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარე, საერთო ჯამში 1,775 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ორი ნაკვეთი. ⁷³
ინვესტორი	ფიზიკური პირები ⁷⁴ (უფლებამონაცვლე შპს „ჩემპიონთა სახლი“)
საპრივატიზებო პირობა	არანაკლებ 30 ადამიანზე გათვლილი, ინვენტარით აღჭურვილი, სპორტული კომპლექსის მშენებლობა და მისი ფუნქციონირების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 400,000 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 16 დეკემბერი (3 წელი)
შეფასების ღირებულება	378,262 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	379,000 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	მთავრობის 2016 წლის 7 ოქტომბრის N2182 გაკანონდებული; სააგენტოსა და ფიზიკურ პირებს შორის 2016 წლის 14 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორებმა 2019 წლის 29 ოქტომბრის⁷⁵ და 2020 წლის 21 სექტემბრის წერილებით მოითხოვეს ვალდებულების შესრულების ვადის გაზრდა.⁷⁶

სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანების⁷⁷ მიხედვით, ხელშეკრულების ფარგლებში მშენებარე ორი შენობა საცხოვრებელი კორპუსებია, რომელთაგან ერთ-ერთში უნდა განთავსდეს სპორტული კომპლექსი. ამავე ბრძანების თანახმად, შენობების საერთო ფართიდან (10,509.5 კვ.მ) სპორტული მოედნის ფართი შეადგენს მთლიანი ფართის 7.7%-ს (810.2 კვ.მ).

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების გადაცემა ფაქტობრივად განხორციელებულია არა მხოლოდ სპორტული კომპლექსის მშენებლობისათვის, არამედ ასევე საცხოვრებელი კორპუსების ასაშენებლად. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მთავრობის განკარგულებით შეზღუდული არ არის გადასაცემი უძრავი ქონების სხვა მიზნებისათვის გამოყენება, საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა მოქცეულია კანონიერ ფარგლებში საპრივატიზებო ვალდებულებების შესრულებასთან მიმართებით.

⁷³ ს/კ 01.14.15.001.226 - 1,381 კვ.მ და ს/კ 01.14.15.001.249 - 394 კვ.მ.

⁷⁴ ავთანდილ ჭრიკიშვილი და ვარლამ ლიპარტელიანი.

⁷⁵ სააგენტოში რეგისტრაციის ნომერი და თარიღი: N111705/9; 29.10.2019 წ.

⁷⁶ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, 2020 წლის 21 სექტემბრის მდგომარეობით ვალდებულებები შესრულებული არ არის და დარიცხული პირგასამტეხლო შეადგენს 183,665 ლარს. პირგასამტეხლო არ არის გადახდილი. წარმოდგენილი ინფორმაციის მიხედვით, ინვესტორის 2020 წლის 21 სექტემბრის მომართვასთან დაკავშირებით, სააგენტოში მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება.

⁷⁷ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 24 მარტის N3163715 ბრძანება.

მიგნება N10 (კრიტერიუმი N1, N2)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, ბაღდათის ქუჩაზე, ნაკვეთი 23/040-ში მდებარე 26,295 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ⁷⁸
ინვესტორი	შპს „პრაიმ არქი“ (ყოფილი შპს „ლუქსორი“)
საპრივატიზებო პირობა	გადაცემულ ქონებაზე ან/და მის ნაწილზე მრავალფუნქციური (მათ შორის, საცხოვრებელი) დანიშნულების შენობა/ნაგებობ(ებ)ის სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო, აგრეთვე ტერიტორიის კეთილმოწყობის სამუშაოების წარმოება. საინვესტიციო ვალდებულება - 30,000,000 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 3 სექტემბერი
შეფასების ღირებულება	3,234,285 აშშ დოლარი
პრივატიზების ღირებულება	2,900,000 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 4 ივნისის N1179 განკარგულება; სააგენტოსა და შპს „ლუქსორს“ შორის 2015 წლის 3 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება.

საპრივატიზებო პირობის შესრულებაზე წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, მთავრობის ზემოაღნიშნული განკარგულებითა და მის საფუძველზე გაფორმებული ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებები შესრულებულია.⁷⁹ აუდიტორულ დასკვნაზე თანდართული ფოტომასალის მიხედვით, აშენებულია საცხოვრებელი კომპლექსი.

აღსანიშნავია, რომ ქონების გადაცემა განხორციელებულია ქონების შეფასებით ღირებულებაზე 334,285 აშშ დოლარით ნაკლებ ფასად.⁸⁰

მიგნება N11 (კრიტერიუმი N1, N2, N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N5-ში მდებარე 4,170 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ⁸¹
ინვესტორი	შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“. ⁸²
საპრივატიზებო პირობა	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის/კომპლექსის მშენებლობა და ექსპლუატაციაში მიღება და 2,600,000 ლარის ინვესტიციის განხორციელება.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 12 თებერვალი.
შეფასების ღირებულება	1,538,342 ლარი. ⁸³
პრივატიზების ღირებულება	500,000 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 18 დეკემბრის N2337 განკარგულება და 2015 წლის 12 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

⁷⁸ ს/კ 01.17.12.023.044

⁷⁹ შპს „გრანტ თორნთონის“ 2019 წლის 2 აგვისტოს აუდიტორული დასკვნა.

⁸⁰ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 10 დეკემბრის N328 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მიხედვით, სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილებით. ამასთანავე, პირდაპირი მიყიდვის ფორმის გამოყენებამდე აღნიშნულ ქონებაზე 2015 წლის 1 აპრილს გამოცხადებული აუქციონი არ შედგა. აუქციონზე საწყისი ფასი შეადგენდა 3,237,000 აშშ დოლარს.

⁸¹ ს/კ 01.14.05.007.157

⁸² 2015 წლის 13 ივლისიდან ქონების თანამესაკუთრე ფიზიკური პირი - ლერი ხაბელოვია. ამასთანავე, 2015 წლის 26 აგვისტოდან ქონების მესაკუთრეა შპს „საბურთალო პალასი“, რომლის დამფუძნებლები არიან შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ და აღნიშნული ფიზიკური პირი.

⁸³ სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნა N005417814; 08/10/2014.

საქართველოს მთავრობის განკარგულებების საფუძველზე,⁸⁴ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პერიოდი გადავადდა ორჯერ და კონტრაქტორი ვალდებულების შესრულების პირობით გათავისუფლდა პირგასამტეხლოსგან. ბოლო განკარგულების მიხედვით, შესრულების პერიოდად განისაზღვრა 2019 წლის 31 დეკემბერი, თუმცა არც ამ თარიღისათვის იყო დასრულებული მშენებლობა.⁸⁵ ამასთანავე, ამ შემთხვევაში გადავადების მიზეზი გახდა პროექტში შეტანილი ცვლილება, რომლის შესაბამისად ასაშენებელ კომპლექსს ემატებოდა სამი საცხოვრებელი სახლი.

ამასთანავე, ქონების გადაცემა განხორციელებულია შეფასებით ღირებულებაზე 1,038,342 ლარით ნაკლებ ფასად.

მიგნება N12 (კრიტერიუმი N1, N2, N5)

პრივატიზებული ობიექტი	გუდაურში მდებარე - 977კვ.მ, ⁸⁶ 3,812 კვ.მ ⁸⁷ და 1,456 კვ.მ ⁸⁸ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.
ინვესტორი	შპს „გუდაური რესორტი“
საპრივატიზებო პირობა	- ერთ-ერთ უძრავ ქონებაზე (3,812 კვ.მ) ან/და მის ნაწილზე, არანაკლებ 75 ავტომობილზე გათვლილი ავტოსადგომის მოწყობა, არანაკლებ 1,000 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და ექსპლოატაციაში მიღება; - დანარჩენი 3 უძრავი ქონების (ჯამურად: 2,433 კვ.მ) ან/და მათი ნაწილის კეთილმოწყობა, რაც მოიცავს გამწვანებას და გარე განათებას; - მინიმუმ 600,000 ლარის ინვესტიციის განხორციელება.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 7 ოქტომბერი (3 წელი)
შეფასების ღირებულება	465,955 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	466,000 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 სექტემბრის N1830 განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შპს „გუდაური რესორტისთვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“; სააგენტოსა და შპს „გუდაური რესორტს“ შორის 2016 წლის 5 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

აღსანიშნავია, რომ მთავრობის განკარგულებით ინვესტორისთვის განსაზღვრული ვალდებულება – 2,433 კვ.მ ფართობზე ან მის ნაწილზე გამწვანების და გარეგანათების მოწყობა, არ არის სრულყოფილი, რადგან არ არის დადგენილი ის მინიმალური ზღვარი, რა ფართობზეც უნდა შესრულებულიყო აღნიშნული სამუშაოები.⁸⁹

⁸⁴ 2017 წლის 3 ნოემბრის N2295 და 2019 წლის 23 მაისის N1211 განკარგულებები.

⁸⁵ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით ვალდებულებები შესრულებული არ არის და მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ვალდებულებების გადავადებასთან დაკავშირებით. კომპანიისთვის დარიცხული პირგასამტეხლო 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგენს 446,150 ლარს, რაც გადახდილი არ არის.

⁸⁶ ს/კ - 74.06.11.752 - 829კვ.მ და ს/კ - 74.06.11.712 - 148კვ.მ.

⁸⁷ ს/კ 74.06.11.830

⁸⁸ ს/კ 71.62.58.291

⁸⁹ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, დარღვეულია 2019 წლის 8 ოქტომბრამდე 75 ავტომობილზე გათვლილი ავტოსადგომის მოწყობისა და არანაკლებ 1 000 კვ.მ ფართის მქონე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის ვალდებულება და 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენს 172,000 ლარს, რაც არ არის გადახდილი.

მიგნება N13 (კრიტერიუმი N4, N5)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, თორნიკე ერისთავის ქუჩა N2/4-ის მიმდებარე 10,810კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 25,890 კვ.მ შენობა-ნაგებობები. ⁹⁰
ინვესტორი	შპს „ტურბოლაინ ინვესტი“
საპრივატიზებო პირობა	სარემონტო/სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელება.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 23 თებერვალი (5 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის
პრივატიზების ღირებულება	625,500 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 23 თებერვლის N23/02/03 განკარგულება და 2012 წლის 23 თებერვალს ეკონომიკის სამინისტროსა და ინვესტორს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	იხ. ძირითადი ტექსტი

ინვესტორთან გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული არ ყოფილა ინვესტიციის მოცულობა. უძრავი ქონება, შპს „ტურბოლაინ ინვესტი“ 2012 წლის 29 თებერვალს გაასხვისა შპს „დიდუბე მეგა ტრეიდი“, რომელსაც გადაეცა შესაბამისი ვალდებულებები.

ამავე პერიოდში, ქალაქ თბილისის საკრებულოს მიერ დადგენილი⁹¹ 1 კვ.მ მიწის ნორმატიული ფასი აღნიშნული აქტივის ადგილმდებარეობისთვის შეადგენდა 145 ლარს. ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ საბაზრო ფასი ნორმატიულ ღირებულებას, როგორც წესი, აჭარბებს. თავდაპირველმა ინვესტორმა მხოლოდ მიწის ფართობზე გადაანგარიშებით 1 კვ.მ ფართზე გადაიხადა 58 ლარი, მაშინ როდესაც გადაცემული ქონება ასევე მოიცავდა 25,890 კვ.მ კომერციული დანიშნულების შენობას.

სააგენტოში წარდგენილი აუდიტორული დასკვნის მიხედვით,⁹² კომპანიის მიერ 5 წლის განმავლობაში განხორციელებული ინვესტიცია შეადგენდა 4,877,900 ლარს.

დასკვნა

ქ. თბილისისა და დაბა გუდაურში განსაკუთრებით მაღალია მოთხოვნა საცხოვრებელი და სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობისათვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე, ასევე კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობებზე. შესაბამისად, სახელმწიფოს მხრიდან ასეთი შინაარსის აქტივების გადაცემა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით არ არის მიზანშეწონილი.

ქონების ადგილმდებარეობისა და დადგენილი ვალდებულებების შინაარსიდან გამომდინარე, პრივატიზების პროცესის გასაჯაროება განაპირობებდა საპრივატიზებო ობიექტთან დაკავშირებით ფართო დაინტერესებას. შესაბამისად, მიზანშეწონილი იყო ქონების აუქციონის საფუძველზე რეალიზაცია, რაც უზრუნველყოფდა კონკურენტუნარიან გარემოს და შექმნიდა ქონების ეფექტიანად რეალიზაციის წინაპირობას.

ასევე აღსანიშნავია, რომ სამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდა შეფასებით ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად. ყოველივე ზემოაღნიშნული ეწინააღმდეგება სახელმწიფო ქონების ეფექტიანად განკარგვის, გამჭვირვალობისა და საჯაროობის პრინციპებს.

რეკომენდაცია N5. სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელობას

პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ქონების პრივატიზების შემთხვევაში საქართველოს მთავრობისთვის წარსადგენი წინადადებების მომზადებისას, სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ

⁹⁰ საკადასტრო კოდი N01.13.06.002.003; შ/ნ N1 (შენიშვნა) N2, N3, N4; აუდიტორული კომპანია ფინანსური მართვის ჯგუფის 2016 წლის 16 ოქტომბრის დასკვნის მიხედვით.

⁹¹ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2012 წლის 27 იანვრის N1-1 გადაწყვეტილება „დედაქალაქის ტერიტორიაზე მიწის ნორმატიული ფასის და სასყიდლოანი სარგებლობის საწყისი წლიური ქირის ოდენობის დადგენის შესახებ“.

⁹² დასკვნა წარდგენილია შპს „დიდუბე მეგა ტრეიდი“-ს მიერ 2017 წლის 1 თებერვლის წერილით.

შეიმუშაოს ისეთი პროცედურები და კონტროლის მექანიზმები, რომლებიც მაქსიმალურად უზრუნველყოფს ყველა არსებული გარემოების გათვალისწინებას და საჯარო ინტერესების დაკმაყოფილებას.

მინისტრის ბრძანების შეუსრულებლობა

მიგნება N14 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ გურჯაანში, სარაჯიშვილის ქუჩა N53-ში მდებარე 32,595 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ⁹³
ინვესტორი	შპს „წალკა აგრო“
საპრივატიზებო პირობა	სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის შესანახი სამაცივრე მეურნეობის მოწყობა.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 15 მაისი (2 წელი).
შეფასების ღირებულება	180,000 ლარი.
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 15 მაისის N959 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

დადგენილი პირობის შეუსრულებლობის გამო, სააგენტომ შეწყვიტა მყიდველთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. გადაცემული ქონება დაბრუნებულია სახელმწიფო საკუთრებაში და საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის საბანკო გარანტიიდან 72,000 ლარი მიმართულია სახელმწიფო ბიუჯეტში. აუდიტის პროცესში, ვერ მოვიპოვეთ მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე სააგენტოს მიერ ინვესტორისთვის გამოსასწორებელი ვადის დაწესებას.⁹⁴

დასკვნა

სააგენტომ, ვერ წარმოადგინა მყარი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული დებულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, ხელშეკრულების მხარისათვის დამატებითი გამოსასწორებელი ვადის დაწესების შესახებ. მსგავსმა ფაქტებმა შესაძლოა შეამციროს პოტენციური ინვესტორის მოლოდინი პრივატიზების პროცესების საიმედოობასთან დაკავშირებით.

⁹³ ს/კ 51.01.59.202.

⁹⁴ აღსანიშნავია, რომ ინვესტორი სააგენტოს მხრიდან რამდენჯერმე იყო გაფრთხილებული ხელშეკრულების შესაძლო მოშლის შესახებ.

არასწორად განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულებები

მიგნება N15 (კრიტერიუმი N7)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ განმუხურში მდებარე 14,699 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ⁹⁵
ინვესტორი	შპს „განმუხურის სასტუმრო“
საპრივატიზებო პირობა	საშუალო ან/და მაღალი კლასის სასტუმროს მშენებლობა და ფუნქციონირების უზრუნველყოფა.
პირობის შესრულების ვადა	სასტუმროს პროექტის ნულოვანი ფაზის ⁹⁶ დასრულებიდან 18 თვის განმავლობაში. 1,000,000 აშშ დოლარის მიმართვა სასტუმროს მშენებლობისათვის, ნულოვანი ფაზის დასრულებიდან ერთი წლის ვადაში.
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 18 მაისის N18/05/03 განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „განმუხურის სასტუმროსთვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „განმუხურის სასტუმროს“ შორის 2011 წლის 27 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

მთავრობის განკარგულებით და მის საფუძველზე გაფორმებული ხელშეკრულებით დადგენილი არ იყო ნულოვანი ფაზის სამუშაოების დასრულების თარიღი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასტუმროს მშენებლობის დასრულების კონკრეტული პერიოდი ფაქტობრივად არ განსაზღვრულა. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, სასტუმროს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული არ იყო.

ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით აუდიტორის დასკვნის წარმოდგენლობის გამო, მყიდველისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლო 2014 წლის 11 ივლისის მდგომარეობით შეადგენდა 476,000 ლარს,⁹⁷ ხოლო საბანკო გარანტიის წარმოდგენლობისთვის – 1,110 ლარს.⁹⁸

დაკისრებულ პირგასამტეხლოსთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ 2019 წელს 31 ივლისს ჩატარებულ კომისიის სხდომაზე⁹⁹ განხილულია ვალდებულებების და მათი შესრულების ვადების შეცვლის საკითხი. კომისიის სხდომის ოქმის მიხედვით, სააგენტოს წარმომადგენლის ინფორმაციით, მყიდველს ერიცხებოდა პირგასამტეხლო მხოლოდ საბანკო გარანტიის წარმოდგენლობის გამო. დასკვნის წარმოდგენლობისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლო, ნახსენები არ არის.

2019 წლის 16 აგვისტოს წერილით სააგენტო მყიდველისგან ითხოვდა¹⁰⁰ მხოლოდ გარანტიის წარმოდგენლობის გამო დარიცხულ პირგასამტეხლოს, რაც მყიდველმა გადაიხადა.¹⁰¹ სააგენტოს განმარტებით, დასკვნის წარმოდგენლობისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლო მოთხოვნილი არ ყოფილა იმ მიზეზით, რომ სამუშაოები საერთოდ არ სრულდებოდა და შესაბამისად, დასკვნაც წარმოდგენილი ვერ იქნებოდა. თუმცა, დარიცხული პირგასამტეხლოს გაბათილების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია აუდიტის ჯგუფმა ვერ მოიპოვა.

⁹⁵ საკადასტრო კოდი N43.29.42.074.

⁹⁶ შენობის საძირკვლის მოწყობა.

⁹⁷ 2014 წლის 18 ივლისის სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ შპს „განმუხურის სასტუმროს“ დირექტორის სახელზე გაგზავნილი N4/27144 წერილი.

⁹⁸ 2014 წლის 8 აგვისტოს შპს „განმუხურის სასტუმროს“ წერილი, სააგენტოში რეგისტრაციის თარიღი: 11.08.2014 წ.

⁹⁹ თავისუფალი ტურისტული ზონების განვითარების ხელშეწყობის კომისიის 2019 წლის სხდომის ოქმი N1.

¹⁰⁰ 2019 წლის 16 აგვისტოს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N4/49223 წერილი.

¹⁰¹ 2019 წლის 27 სექტემბრის სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N100832 სამსახურებრივი ბარათი.

დარიცხული პირგასამტეხლოს პატიების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება საქართველოს მთავრობის დისკრეციული უფლებამოსილებაა. ამასთანავე, ხელშეკრულების პირობებით დაკონკრეტებული არ არის მოთხოვნები, სამუშაოების საერთოდ შეუსრულებლობის პირობებში დასკვნის წარმოდგენის ან/და წარმოუდგენლობის შესახებ.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 12 აგვისტოს განკარგულებით,¹⁰² ზემოაღნიშნული ვალდებულებები შეცვლილია და დაკონკრეტებულია მათი შესრულების ვადები. 100-ნომრიანი სასტუმროს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების, ექსპლოატაციაში მიღებისა და ფუნქციონირების დაწყების პერიოდად განსაზღვრულია ცვლილების ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამი წელი, რისთვისაც დადგენილია 3,000,000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება.

აგრეთვე აღსანიშნავია, რომ ხელშეკრულების თავდაპირველი პირობების თანახმად, სასტუმროს სამშენებლო პროექტი დაფინანსდა საბიუჯეტო სახსრებით – 326,519 ლარის ოდენობით, თუმცა 2019 წლის შეცვლილი ხელშეკრულება აღარ ითვალისწინებს საბიუჯეტო სახსრებით დაფინანსებული პროექტის მიხედვით სასტუმროს მშენებლობას. შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ პროექტის შესამუშავებლად გაწეული ხარჯი 326,519 ლარი, არაეფექტიანი აღმოჩნდა.

დასკვნა

ხელშეკრულებაში ვადებთან, პირგასამტეხლოსთან და სხვა მნიშვნელოვან დეტალებთან დაკავშირებით გარკვეული ჩანაწერების არარსებობა იწვევს მხარეებს შორის გაურკვევლობებს და შეუძლებელს ხდის შეთანხმებული ვალდებულებების შესრულების კონტროლს. ხელშეკრულების ნაკლოვანების გამო, ვერ მივიღეთ რწმუნება დარიცხული პირგასამტეხლოს სისწორეზე. ამასთანავე, შეუძლებელია დადგენა, პირგასამტეხლო გაბათილებულია სააგენტოს მიერ, როგორც არასწორად დარიცხული, თუ ნაპატიებია, რისი სამართლებრივი უფლებაც მას დამოუკიდებლად არ გააჩნდა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სასტუმროს სამშენებლო პროექტი დაფინანსდა საბიუჯეტო სახსრებით, თუმცა მისი გამოყენება არ მომხდარა. შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ პროექტის შესამუშავებლად გადახდილი 326,519 ლარი, არაეფექტიანი აღმოჩნდა.

მიგნება N16 (კრიტერიუმი N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ხოზის მუნიციპალიტეტის სოფელ ყულევში მდებარე 599,970 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ¹⁰³
ინვესტორი	შპს SOCAR Georgia Investments (სახელის შეცვლის შემდეგ შპს „ფაზის ოილ“)
საპრივატიზებო პირობა	გადაცემულ უძრავ ქონებაზე კარბამიდის მწარმოებელი ქარხნის მშენებლობა და ექსპლოატაციაში შეყვანა. საინვესტიციო ვალდებულება - 100,000,000 აშშ დოლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 26 ივნისი (5 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 30 მარტის N30/03/08 განკარგულება, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს SOCAR Georgia Investments-ისათვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“; ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს SOCAR Georgia Investments-ს შორის 2012 წლის 26 ივნისის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

¹⁰² საქართველოს მთავრობის N1797 განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „განმუხურის სასტუმროსთვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 18 მაისის N18/05/03 განკარგულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობებისგან განსხვავებული პირობების დადგენის შესახებ.

¹⁰³ ს/კ N45.15.22.020

პრეზიდენტის ზემოაღნიშნულ განკარგულებაში და შესაბამისად, მის საფუძველზე გაფორმებულ ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებების შედეგად,¹⁰⁴ კარბამიდის საწარმოს ნაცვლად განსაზღვრულია ნავთობგადამამუშავებელი ქარხნის შექმნა. განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა გაიზარდა 20,000,000 აშშ დოლარით, ხოლო მშენებლობის დასრულების თარიღი გადავადდა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

2019 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, ინვესტორს შესრულებული არ ჰქონდა ნაკისრი ვალდებულებების უმრავლესობა¹⁰⁵ და მასზე დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენდა 1,289,500 ლარს.

აღსანიშნავია, რომ კარბამიდის საწარმოს ნაცვლად ნავთობგადამამუშავებელი ქარხნის ვალდებულების განსაზღვრა მასშტაბური ცვლილებაა, რაც ინვესტორის მხრიდან საჭიროებდა დაგეგმვითი სამუშაოების ხელახალ შესრულებას, დამატებით დროს და რესურსებს, მშენებლობის ვადა კი მხოლოდ 6 თვით, 2019 წლის 31 დეკემბრამდე გაიზარდა, რაც მიუთითებს ვადების გადაწევის ფორმალურ ხასიათზე. აღნიშნულის დამადასტურებელია ის გარემოებაც, რომ 2019 წლის 2 აგვისტოს წერილით¹⁰⁶ ინვესტორის მიერ მოთხოვნილია, ქარხნის მშენებლობის და ექსპლოატაციაში მიღების ვადის მორიგი გადაწევა 2024 წლის 1 ივლისამდე, 2019 წლის 1 ოქტომბრის წერილით¹⁰⁷ კი – 2026 წლის 1 იანვრამდე.¹⁰⁸

დასკვნა

ნავთობგადამამუშავებელი ქარხნის მშენებლობის ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებული თარიღი პირველ შემთხვევაში გადავადდა 6 თვით, მეორე შემთხვევაში კი – 6 წლით. გადავადების პერიოდებს შორის არსებული მნიშვნელოვანი გადახრა, შესაძლებელია, განპირობებული იყოს ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ, სააგენტოს მხრიდან რელევანტური ინფორმაციის ფლობის ნაკლოვანებებით.

მიგნება N17 (კრიტერიუმი N22)

პრივატიზებული ობიექტი	სილნალის მუნიციპალიტეტის სოფელ ტიბაანში მდებარე - 5,729 კვ.მ, 6,857 კვ.მ და 14,213 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. ¹⁰⁹
ინვესტორი	შპს „კამარა ექსპრესი“
საპრივატიზებო პირობა	საკვები პროდუქტების მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 84,880 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 3 დეკემბერი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	21,220 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 დეკემბრის N2595 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

¹⁰⁴ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 28 ნოემბრის N2095 (კარბამიდის ქარხნის მშენებლობა გადავადდა 2019 წლის 27 ივნისამდე) და 2016 წლის 11 მაისის N790 განკარგულებები (კარბამიდის ქარხნის მაგივრად განისაზღვრა ნავთობგადამამუშავებელი ქარხნის მშენებლობა, საინვესტიციო ვალდებულებად განისაზღვრა 120,000,000 აშშ დოლარი და შესრულების თარიღი გადავადდა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე).

¹⁰⁵ მათ შორის, ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება და ნავთობგადამამუშავებელი ქარხნის მშენებლობის დასრულება და ექსპლოატაციაში შეყვანა.

¹⁰⁶ სააგენტოში რეგისტრაციის თარიღი: 02.08.2019 წ.

¹⁰⁷ სააგენტოში რეგისტრაციის ნომერი და თარიღი: N102072/9, 01.10.2019.

¹⁰⁸ 2020 წლის 20 თებერვლის N309 განკარგულების საფუძველზე, 2020 წლის 16 მარტს ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება.

¹⁰⁹ ს/კ 56.37.41.009, ს/კ 56.37.41.010 და ს/კ 56.37.41.011.

ექსპერტიზის ბიუროს მიერ 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეფასებულია 0.8 ლარად.¹¹⁰ ამავე პერიოდისთვის, სიღნაღის მუნიციპალიტეტის სოფლებში 1კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი 3.4944 ლარს შეადგენდა.¹¹¹

ექსპერტიზის ბიუროს მიერ გადასაცემი ქონება ჯამურად შეფასდა 21,220 ლარად, მაშინ როდესაც მიწების ნორმატიული ფასი 93,646 ლარი იყო. ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ საბაზრო ფასი ნორმატიულ ღირებულებას, როგორც წესი, აჭარბებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტომ კონტრაქტორს საინვესტიციო ვალდებულებად განუსაზღვრა 84,880 ლარი, რაც ნორმატიული ფასით შეფასების შემთხვევაში, მინიმუმ, 289,704 ლარით გაიზრდებოდა და შეადგენდა 374,585 ლარს.¹¹²

დასკვნა

სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შეფასების საფუძველზე, სააგენტოს მიერ დადგენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა, მიწის ნორმატიული ფასის გამოყენების შემთხვევაში, გაიზრდებოდა 289,704 ლარით.

მიგნება N18 (კრიტერიუმი N1)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე მდებარე 10,877 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ¹¹³
ინვესტორი	ა(ა)იპ – საზოგადოებრივ საქმეთა ინსტიტუტი.
საპრივატიზებო პირობა	ერთ-ერთი პირობა: 500 სტუდენტზე გათვლილი საუნივერსიტეტო კორპუს(ებ)ის, საკონფერენციო დარბაზ(ებ)ის, ბიბლიოთეკ(ებ)ის, არანაკლებ 500 კვ.მ ფართის ღია ტიპის სპორტული მოედნ(ებ)ის, არანაკლებ 80 ავტომობილზე გათვლილი ავტოსადგომისა და ეზოს აშენება-მოწყობა. მინიმუმ, 4,000,000 ლარის ინვესტიციის განხორციელება.
პირობის შესრულების ვადა	2020 წლის 14 აგვისტომდე, მაგრამ მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არა უმეტეს 36 თვე.
შეფასების ღირებულება	1,468,587 ლარი.
პრივატიზების ღირებულება	750,000 ლარი.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 17 ნოემბრის N2441 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

აღსანიშნავია, რომ გადაცემული მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა ისეთი სტატუსი,¹¹⁴ რომელიც მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით არ ითვალისწინებდა საუნივერსიტეტო კორპუსების განაშენიანებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ა(ა)იპ – საზოგადოებრივ საქმეთა ინსტიტუტს უარი ეთქვა მისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე „სპეციალური ზონის“ სტატუსის მინიჭების შესახებ, რაც ინსტიტუტს შესაძლებლობას მისცემდა გადაცემულ ნაკვეთზე აეღო შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა. ინსტიტუტისათვის გადაცემულ მიწას შესაბამისი სტატუსი მიენიჭა მხოლოდ 2019 წლის 15 მარტს.

¹¹⁰ სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა N003610915 – 22.06.2015.

¹¹¹ სიღნაღის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 თებერვლის N5 დადგენილება სიღნაღის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის შესახებ.

¹¹² $(5,729+6,857+14,213)*3.4944*4=374,585$ ლარი.

¹¹³ ს/კ 01.18.06.013.019

¹¹⁴ „საცხოვრებელი ზონა 2“ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1, პუნქტი 2.

მიუხედავად იმისა, რომ ვალდებულების შესრულების საბოლოო თარიღად განსაზღვრული იყო 2020 წლის 14 აგვისტო,¹¹⁵ ვალდებულება 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობითაც შეუსრულებელია.

დასკვნა

ქონების გადაცემისა და შესასრულებელი ვალდებულებების საკითხი, სააგენტოს მიერ მომზადებულია შესაბამისი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე. შესაბამისად, განკარგულების გამოცემისთანავე, ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო დადგენილი ვალდებულების შესრულება. აღნიშნული მიუთითებს, სააგენტოს კონტროლის მექანიზმების სისუსტეზე.

მიგნება N19 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	თეთრიწყაროში მდებარე 2,001 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ¹¹⁶
ინვესტორი	შპს „ირაო მედი“ (უფლებამონაცვლე - შპს „ჯეო ჰოსპიტალისი“, ხოლო შემდგომ - შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრი“)
საპრივატიზებო პირობა	15-საწლიანი საავადმყოფოს შექმნა და სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება 7 წლის განმავლობაში. ¹¹⁷
პირობის შესრულების ვადა	2011 წლის 1 დეკემბრამდე საავადმყოფოს შექმნა და შექმნიდან 7 წლის განმავლობაში სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება.
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის
პრივატიზების ღირებულება	10,005 ლარი
საფუძველი	საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „ირაო მედი“ შორის 2010 წლის 12 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ჯანდაცვის სამინისტროს წერილის მიხედვით,¹¹⁸ აღნიშნულ საავადმყოფოში 2013 წლის 4 დეკემბრის მდგომარეობით შპს „ჯეო ჰოსპიტალსმა“ შეაჩერა ქირურგიული, რენიმაციული, გინეკოლოგიური, სამენო, ნეონატოლოგიური, ოტორინოლარინგოლოგიური, ინფექციური, ოფთალმოლოგიური და ონკოლოგიური სტაციონარული სამედიცინო სერვისების ფუნქციონირება, ხოლო 2015 წლის 5 მარტიდან დამატებით შეჩერდა თერაპიული და პედიატრიული სტაციონარული სერვისები.¹¹⁹ აღნიშნულის შედეგად, 13-დან დარჩა მხოლოდ 2 მიმართულება – სტაციონარული გადაუდებელი სამედიცინო დახმარება და ამბულატორიული სერვისები. შეწყვეტილი სტაციონარული სამედიცინო სერვისების ფუნქციონირება არ აღადგინა არც შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრმა“.

7 წლის განმავლობაში სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების ვალდებულების დასადასტურებლად წარდგენილი დოკუმენტაციის¹²⁰ მიხედვით, ჯანდაცვის სამინისტრო¹²¹ ადასტურებს შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრის“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. ამასთანავე, სამინისტროს 2011-2015 წლებში არ უმსჯელია ვალდებულების შესრულების საკითხთან დაკავშირებით.¹²²

¹¹⁵ ხელშეკრულების გაფორმებიდან, 2017 წლის 14 თებერვლიდან - 42 თვე.

¹¹⁶ ს/კ 84.01.35.047; შემდგომში დაიყო ორ ნაკვეთად: ს/კ 84.01.35.110 - 903 კვ.მ და ს/კ 84.01.35.111 - 1,098 კვ.მ.

¹¹⁷ საავადმყოფოს აშენების, ექსპლუატაციაში მიღების და საჭირო სალიცენზიო პირობების ვალდებულების შესრულებიდან.

¹¹⁸ 2013 წლის 4 დეკემბრის N01/108546 ჯანდაცვის სამინისტროს წერილი.

¹¹⁹ სსიპ - სამედიცინო საქმიანობის სახელმწიფო რეგულირების სააგენტოს 2015 წლის 5 მარტის N02/15296 წერილი.

¹²⁰ N13/820-10 წერილით წარმოდგენილი 2019 წლის 1 ნოემბრის N01/18704 მოწერილობა.

¹²¹ შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრის“ მოთხოვნის საფუძველზე გაფორმებულ ხელშეკრულებაში 2019 წლის 2 ივლისს შეტანილი ცვლილებით, ვალდებულების შესრულების დადასტურება შესაძლებელი გახდა მითითებული სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე (ცვლილებამდე განსაზღვრული იყო მხოლოდ აუდიტორული დასკვნა).

¹²² სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციით, ხელშეკრულების ფარგლებში ნაკისრი - სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების ვალდებულების შესრულების მდგომარეობასთან დაკავშირებით, სააგენტომ 2020 წლის 31 მარტის წერილით მიმართა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს, რასთან დაკავშირებითაც სააგენტო ელოდება სამინისტროს პოზიციას.

დასკვნა

საპრივატიზებო პირობები საქმიანობის პროფილის შენარჩუნებასთან დაკავშირებით არ იყო სათანადო დეტალების მითითებით განსაზღვრული. შედეგად, ინვესტორს 13 სახის სამედიცინო მომსახურებიდან 11-ის შეწყვეტის შემთხვევაში დაუდასტურდა საქმიანობის პროფილის შენარჩუნება. საპრივატიზებო პირობის ზოგადმა შინაარსმა შესაძლოა ხელი შეუშალოს მხარეებს საბოლოო მიზნის მიღწევაში.

მიგნება N20 (კრიტერიუმი N1)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ქარელში მდებარე 4,000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ¹²³ და 23,282 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ¹²⁴
ინვესტორი	შპს „ალიანს მედი“ და შპს „ალიანს მედი“
საპრივატიზებო პირობა	ქარელში 30-საწოლიანი მრავალპროფილიანი საავადმყოფოს შექმნა.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 26 დეკემბერი
შეფასების ღირებულება	წარმოდგენილია მხოლოდ 23,282 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შეფასება - 342,644 ლარი.
პრივატიზების ღირებულება	8,064 ლარი და 342,644 ლარი.
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 30 ივლისის N30/07/03 განკარგულება და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 26 დეკემბრის N2659 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

საავადმყოფოს შექმნის ვალდებულების დადგენილ ვადაში შეუსრულებლობის გამო, მთავრობის 2016 წლის 26 დეკემბრის N2658 განკარგულებით განხორციელდა საპრივატიზებო პირობების მოდიფიცირება. კერძოდ, შპს „ალიანს მედი“-ის უფლებამონაცვლე შპს „ახალ კლინიკას“¹²⁵ დაევალა ქარელში 30-საწოლიანი სამედიცინო ცენტრის შექმნა – 2012 წელს უკვე გადაცემულ ქონებაზე (ს/კ 68.10.45.124)¹²⁶ ან 68.10.45.028 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე.¹²⁷

ამავდროულად, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 26 დეკემბრის N2659 განკარგულებით, სამედიცინო ცენტრის შექმნისათვის ქალაქ ქარელში, ს/კ 68.10.45.028 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საკუთრებაში ასევე გადაეცა შპს „ალიანს მედის“.¹²⁸

დადასტურებულია, შპს „ალიანს მედის“ მიერ 30-საწოლიანი საავადმყოფოს შექმნა 2019 წლის აგვისტოს ჩათვლით პერიოდში 68.10.45.028 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 68.10.45.124 საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე რაიმე სახის საქმიანობის განხორციელება ვერ დასტურდება. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააგენტოს არ გამოუყენებია მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილება ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით. აღნიშნული ქონება სახელმწიფო საკუთრებაში 2020 წლის 15 სექტემბრისთვის არ არის დაბრუნებული.¹²⁹

დასკვნა

სამედიცინო ცენტრის შექმნისათვის ორი დამოუკიდებელი სამართალწარმოების სახით, გადაცემულია ორი სხვადასხვა მიწის ნაკვეთი, საიდანაც ერთ-ერთზე, ერთდროულად ორი კომპანია გახდა

¹²³ ს/კ 68.10.45.124

¹²⁴ ს/კ 68.10.45.028

¹²⁵ 2016 წლის 26 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მესაკუთრე იყო შპს „ალიანს მედი სერვისი“; 2017 წლის 20 ივლისიდან სს „სამედიცინო კორპორაცია ევექსი“ (სახელის ცვლილების გათვალისწინებით სს „ევექსის ჰოსპიტლები“).

¹²⁶ 2016 წლის 26 დეკემბრის მდგომარეობით ქონება ირიცხებოდა შპს „ახალი კლინიკის“ საკუთრებაში.

¹²⁷ 2016 წლის 26 დეკემბრის მდგომარეობით ქონება ირიცხებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში; 2016 წლის 30 დეკემბრის კი, ქონება დარეგისტრირდა შპს „ალიანს მედის“ საკუთრებაში (განცხადების N882016914326).

¹²⁸ საპრივატიზებო თანხა - 342,644 ლარი.

¹²⁹ მისი მესაკუთრე 2020 წლის 1 იანვრისათვის იყო შპს „ალიანს მედი სერვისი“. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან: განცხადება N882017643018, მომზადების თარიღი: 19.07.2017 წ.

უფლებამოსილი და ვალდებული, ეწარმოებინა სამედიცინო ცენტრის შექმნის სამუშაოები, მეორე ნაკვეთზე კი არანაირი საქმიანობა არ განხორციელებულა და ფაქტობრივად ვერ დასტურდება ამ მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესაბამისობა პრივატიზების საწყის მიზანთან მიმართებით და ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნებას.

არასრულად განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულებები

მიგნება N21 (კრიტერიუმი N3)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, გუდიაშვილის ქუჩა N3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები, საერთო ფართობი 1,917 კვ.მ და მათზე დამაგრებული 1,894 კვ.მ მიწა.
ინვესტორი	შპს City M
საპრივატიზებო პირობა	აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მყიდველის მიერ აშენებული შენობის საერთო ფართობის 30%-ის სამუზეუმო-საექსპოზიციო მიზნებისათვის სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემა.
პირობის შესრულების ვადა	თავდაპირველად არ იყო განსაზღვრული.
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	1,000 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის წესით.
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2006 წლის 31 ივლისის N428 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

აღსანიშნავია, რომ საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების ვადა განისაზღვრა ქონების გადაცემიდან, დაახლოებით, 6 წლის შემდეგ და დადგინდა 2014 წლის 1 მაისი. საქართველოს მთავრობის განკარგულებების საფუძველზე,¹³⁰ ვადები გადაწეულია კიდევ ორჯერ და ვალდებულების შესრულების თარიღად განსაზღვრულია 2021 წლის 1 ივნისი. ვალდებულების შეუსრულებლობის ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი იყო ის გარემოება, რომ ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამსახური ექსპლოატაციაში არ იღებდა შენობას.

აუდიტის დასკვნის¹³¹ მიხედვით, მრავალფუნქციური კომპლექსის ექსპლოატაციაში მიღებამდე აშენებული შენობის საერთო ფართი შეადგენდა 10,500 კვ.მ-ს, რომლის 30%-იც უნდა გადაეცეს სახელმწიფოს.

დასკვნა

ქონების გადაცემიდან 6 წლის განმავლობაში დადგენილი არ იყო საპრივატიზებო პირობის შესრულების ვადა. აღნიშნული კი, სხვა გარემოებებთან ერთად, შესაძლოა იყოს პროექტის განხორციელების გაჭიანურების ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი.

¹³⁰ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 22 ნოემბრის N2465 და 2020 წლის 2 ივლისის N1144 განკარგულებები.

¹³¹ შპს „ბიდიოს“ 2018 წლის 11 ოქტომბრის დასკვნა.

მიგნება N22 (კრიტერიუმი N7)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, თევდორე მღვდლის ქუჩა N13-ში მდებარე 1,517.74 კვ.მ საერთო ფართის შენობა-ნაგებობები ¹³² და მათზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთი. ¹³³
ინვესტორი	შპს „გრანდი“ (უფლებამონაცვლე - შპს „გია ჭკუასელის კლინიკა“)
საპრივატიზებო პირობა	სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების უზრუნველყოფა 10 წლის განმავლობაში.
პირობის შესრულების ვადა	ვერ დგინდება.
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	174,100 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 2 ივნისის N356 განკარგულება; სამინისტროსა და შპს „გრანდის“ ¹³⁴ შორის 2008 წლის 26 ივნისის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	შეუმღებელია განსაზღვრა, რადგან პირობის შესრულების ვადა ვერ დადგინდა.

ქონების გადაცემის მომენტისთვის არ იყო დადგენილი, როდიდან უნდა დაწყებულიყო ათწლიანი პერიოდის ათვლა, ხელშეკრულების გაფორმებიდან, თუ სამედიცინო დაწესებულების მოწყობიდან.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 წლის შემდეგაც ვერ დასტურდებოდა სამედიცინო პროფილით საქმიანობის უზრუნველყოფა. მხოლოდ 2019 წლის 21 ოქტომბრიდან დადგინდა, რომ პრივატიზებულ ქონებაზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები უნდა დასრულდეს და სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება უნდა დაიწყოს არა უგვიანეს 2020 წლის 31 დეკემბრისა.¹³⁵ ამასთანავე, განისაზღვრა ინვესტიციის მოცულობა – 800,000 ლარის ოდენობით.

დასკვნა

საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებით და მის საფუძველზე გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მკაფიოდ არ იყო განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების თარიღი, ასევე თავდაპირველად არ იყო განსაზღვრული განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა. ფაქტობრივად, 11 წლის განმავლობაში სარემონტო-სარეაბილიტაციო სამუშაოები არ ყოფილა დასრულებული და შესაბამისად, გადაცემულ ქონებაზე არც სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების ვალდებულების შესრულება დასტურდება.

ვალდებულების შესრულების თარიღის არარსებობა დიდი ალბათობით იწვევს სახელმწიფოს მიერ განსაზღვრული მიზნის მიღწევის დროში გადავადებას და ზრდის სახელმწიფო ქონების არამართლობიერად განკარგვის რისკს.

მიგნება N23 (კრიტერიუმი N5)

რამდენიმე შემთხვევაში აუქციონის ერთ-ერთ პირობად დადგენილია სასტუმროს აშენება, თუმცა არ არის განსაზღვრული მინიმალური კრიტერიუმები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს ასაშენებელი ობიექტი ან/და თანხობრივად გამოხატული საინვესტიციო ვალდებულებები. მსგავსი პირობებით პრივატიზებულია შემდეგი ობიექტები:

- ქობულეთში, სოფელ ციხისძირში მდებარე 3,303 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები;¹³⁶

¹³² სარდაფი - 715.22კვ.მ და პირველ სართულზე - 802.52კვ.მ.

¹³³ ს/კ N01.13.07.21.024.01.502 და ს/კ N01.13.07.21.024.01.503.

¹³⁴ უფლებამონაცვლე - შპს „გია ჭკუასელის კლინიკა“.

¹³⁵ საქართველოს პრეზიდენტის 2019 წლის 21 ოქტომბრის განკარგულება N2221.

¹³⁶ აუქციონი N706, ლოტი 1, განაცხადის N706BV118 (29.08.2018); გაყიდვის ფასი - 810,000 ლარი.

- ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამში მდებარე 5,240 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით;¹³⁷
- ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩის N49-ის მიმდებარედ არსებული 1,259 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;¹³⁸
- ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩუმათელეთში მდებარე 30,511 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული 27 ერთეული შენობა/ნაგებობით.¹³⁹

რამდენიმე შემთხვევაში სააგენტომ განსაზღვრა კონტრაქტორის მიერ განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა, თუმცა არ დააკონკრეტა, რა სახის ღონისძიებებზე უნდა ყოფილიყო მიმართული დადგენილი ოდენობის ფულადი ინვესტიციები. მსგავსი პირობებით პრივატიზებულია შემდეგი ობიექტები:

- გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვაზისუბანში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 15,729 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.¹⁴⁰ საინვესტიციო ვალდებულებად დადგენილია 2,500,000 ლარი.
- ქალაქ თბილისში, იუმაშევის ქუჩა N11-ის მიმდებარედ არსებული 4,148 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით.¹⁴¹ საინვესტიციო ვალდებულებად დადგენილია 880,000 ლარი.

დასკვნა

სახელმწიფო ქონების პრივატიზებაზე გამოცხადებულ აუქციონებში მხოლოდ ზოგადი სახის პირობის განსაზღვრამ შესაძლოა მომავალში განაპირობოს განუსაზღვრელობა ფაქტობრივად განხორციელებულ და აუქციონით განსაზღვრულ პირობებთან შესაბამისობის დადგენაში. აღნიშნული კი, განაპირობებს სახელმწიფო ქონების განკარგვის არაეფექტიანობას, ასეთი ქონების საპრივატიზებოდ გამოტანის თავდაპირველ მიზნებთან მიმართებით.

ხელშეკრულების პირობების არასათანადოდ განსაზღვრა

მიგნება N24 (კრიტერიუმი N5, N12, N15)

პრივატიზებული ობიექტი	შპს „კრწანისი 2000“-ის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილი. ¹⁴²
ინვესტორი	ფიზიკური პირი ¹⁴³
საპრივატიზებო პირობა	შპს „კრწანისი 2000“-ის საწესდებო კაპიტალში არსებული შენობა-ნაგებობების აღდგენა-რეკონსტრუქცია.
პირობის შესრულების ვადა	არ არის განსაზღვრული.
შეფასების ღირებულება	37,817 ლარი ¹⁴⁴
პრივატიზების ღირებულება	20,010 აშშ დოლარი - კონკურსის წესით.
საფუძველი	ეკონომიკის მინისტრის 2005 წლის 13 სექტემბრის ბრძანება N1-1/993. 2005 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

¹³⁷ აუქციონი N340, ლოტი 1, განაცხადის N340BV118 (08.05.2018); გაყიდვის ფასი - 70,000 ლარი.

¹³⁸ აუქციონი N846, ლოტი 1, განაცხადის N846BV117 (19.10.2017); გაყიდვის ფასი - 275,000 ლარი.

¹³⁹ აუქციონი N253, ლოტი 1, განაცხადის N253BV118, (03.04.2018); გაყიდვის ფასი - 895,000 ლარი.

¹⁴⁰ აუქციონი N522, ლოტი 1, განაცხადის N522BV118 (04.07.2018); გაყიდვის ფასი - 84,000 ლარი.

¹⁴¹ აუქციონი N946, ლოტი 1, განაცხადის N946BV118 (27.11.2018); გაყიდვის ფასი - 372,000 ლარი.

¹⁴² ქ. თბილისი, წინააღმდეგობის ქუჩა.

¹⁴³ ელდარ ველთაური.

¹⁴⁴ საწარმოს საწყისი გასაყიდი ფასის დადგენის 2002 წლის 1 ივლისის აქტი.

გაფორმებული ხელშეკრულების¹⁴⁵ მიხედვით დადგენილი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის, ინვესტორს ეკისრება პირგასამტეხლო, რაც დამოკიდებულია დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობასა და ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობაზე, თუმცა ხელშეკრულებაში არ არის განსაზღვრული განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა და შესრულების ვადები. შესაბამისად, შეუძლებელია კონტრაქტორისთვის ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო პირგასამტეხლოს დაკისრება.

აღსანიშნავია, რომ აუდიტორული დასკვნის¹⁴⁶ მიხედვით, გადაცემულ ქონებაზე განხორციელებული სამუშაოების ღირებულება 2016 წლის მდგომარეობით შეადგენდა 9,045 ლარს, ხოლო სააგენტოს ინფორმაციით,¹⁴⁷ 2017 წლის 15 აგვისტოს მდგომარეობით გადაცემულ ქონებაზე აღდგენა-რეკონსტრუქციის სამუშაოები არ მიმდინარეობდა.

ინვესტორის მიერ ვალდებულების შესრულება სააგენტოს მხრიდან დადასტურებული არ არის 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით.

დასკვნა

სააგენტოსა და ინვესტორს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არ არის სრულყოფილი, რადგან განსაზღვრული არ არის ვალდებულების შესრულების ვადები და ინვესტიციის მოცულობა. შესაბამისად, სააგენტო მოკლებულია მაკონტროლებელი ქმედებების განხორციელების, მათ შორის, პირგასამტეხლოს დაკისრების შესაძლებლობას.

ქონების გადაცემის სანაცვლოდ დადგენილი ვალდებულების, დაახლოებით, 15 წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის მიუხედავად, ქონება რჩება კერძო საკუთრებაში. შედეგად, სააგენტო ვერ უზრუნველყოფს პრივატიზებული სახელმწიფო ქონების კონტროლს, რაც ზრდის სახელმწიფო საკუთრების არაჯეროვნად გამოყენების რისკებს.

¹⁴⁵ 2005 წლის 26 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

¹⁴⁶ 2016 წლის 5 დეკემბერს წარმოდგენილი წერილი N97472/ფ, თან ერთვის შპს „ფინანსური მართვის ჯგუფის“ აუდიტორული დასკვნა.

¹⁴⁷ ქონების აღრიცხვისა და მონიტორინგის დეპარტამენტის 2017 წლის 15 აგვისტოს სამსახურებრივი ბარათი N72778.

მიგნება N25 (კრიტერიუმი N5, N12, N16)

პრივატიზებული ობიექტი	ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის N269-ში მდებარე 16,083 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ¹⁴⁸ და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ¹⁴⁹
ინვესტორი	სს „ქობულეთის საკურორტო პოლიკლინიკა“ ¹⁵⁰
საპრივატიზებო პირობა	- ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება განუსაზღვრელი ვადით; - 2011 წლის 18 იანვრამდე პოლიკლინიკაში არანაკლებ 70 ადამიანის დასაქმება 2 წლის ვადით; - 2014 წლის 18 იანვრამდე პოლიკლინიკის ე.წ. სამინებელ კორპუსსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე არანაკლებ 50,000 ლარის ღირებულების სარემონტო და კეთილმოწყობის სამუშაოების განხორციელება.
პირობის შესრულების ვადა	იხ. ზემოთ
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	1 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 24 დეკემბრის N949 განკარგულება და 2010 წლის 18 იანვარს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებით და ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული არ იყო:

1. გადაცემული ქონების რა ნაწილზე უნდა ყოფილიყო უზრუნველყოფილი სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება და შესაძლებელი იყო თუ არა ამ ქონებაზე სხვა საქმიანობის განხორციელება.
2. რა სახის მინიმალური სამედიცინო მომსახურება უნდა შეეთავაზებინა კლინიკას პაციენტებისთვის.
3. რა მინიმალური ინვესტიცია უნდა განეხორციელებინა სამედიცინო მიმართულებით კონტრაქტორს.
4. შესაძლებელი იყო თუ არა შეუსრულებელი ვალდებულებებისთვის ინვესტორისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრება.¹⁵¹

გადაცემული ქონების სამკურნალო კორპუსსა და სასადილოს შენობაზე მყიდველის მიერ განხორციელებული სამუშაოები,¹⁵² სააგენტოს მიერ არ არის დადასტურებული იმ ფაქტორის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებასა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ასახული ტერმინის – „სამინებელი კორპუსი“ მნიშვნელობა არც ერთ დოკუმენტში არ იყო განმარტებული და შესაბამისად, არ ფიგურირებდა ვალდებულების შესრულებაზე წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში. მყიდველის არაერთი მიმართვის¹⁵³ შემდგომ, საკითხი განხილულია

¹⁴⁸ საკადასტრო კოდი N20.42.01.102.

¹⁴⁹ შენობა - ნაგებობა N1, ფართობით - 906.5 კვ.მ, N2 - 156 კვ.მ, N3 - 118.8 კვ.მ, N4 - 1795.5 კვ.მ, N5 - 10.5 კვ.მ, N6 - 19.5 კვ.მ, N7 - 4.2 კვ.მ და N8 - 100 კვ.მ.

¹⁵⁰ ხელშეკრულებით გადაცემული ქონება 2011 წელს დაიყო ორ საკადასტრო კოდად და ერთი ნაწილი მყიდველის მიერ გასხვისდა ფიზიკურ პირზე. სააგენტოს 2014 წლის 1 დეკემბრის წერილის საფუძველზე, ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებები საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებულია ქონების ამ მეპატრონეზე და შესაბამისად, იგი სოლიდარულად პასუხისმგებელი პირია.

¹⁵¹ პერსონალის დასაქმებასთან დაკავშირებული ვალდებულება ინვესტორმა, დაახლოებით, 6 წლის დაგვიანებით - 2017 წლის 10 აგვისტოს შეასრულა (2017 წლის 29 ივნისის განცხადება N56428/04, რომელსაც ერთვის შპს „ბიდიოს“ 2017 წლის 22 ივნისის აუდიტორული დასკვნა), რაზეც აღნიშნული მიზეზის გამო, სააგენტომ პირგასამტეხლოს დაკისრება ვერ შეძლო.

¹⁵² ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 12 აგვისტოს N5003686714 დასკვნით დადასტურებულია 740,027 ლარის სამუშაოები.

¹⁵³ წერილები: N13986, 03.07.2014; N59810/04, 18.11.2014; N14381/12, 27.11.2014; N67346/04, 17.12.2014; N30467/04, 16.04.2015; N51866/04, 22.06.2015; N22050/12, 26.10.2015; N42913/04, 25.05.2015; N75470/04, 19.09.2016; N7538/04, 03.02.2016.

კომისიის 2015 წლის 21 დეკემბრის სხდომაზე¹⁵⁴ და მიღებულია განსხვავებული პირობების დადგენის რეკომენდაცია, თუმცა სააგენტოს განმარტებით, აღნიშნულთან დაკავშირებით კვლავ მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება და 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით, ხელშეკრულებაში ცვლილებები განხორციელებული არ არის.

ამასთანავე, ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია (აუდიტის დასკვნა ან სხვა) წარმოდგენილი არ არის 2014 წლის შემდგომ პერიოდზე. სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის ინფორმაციით,¹⁵⁵ გადაცემულ ქონებაზე სასტუმრო და პოლიკლინიკა 2019 წლისათვის ფუნქციონირებდა სეზონურად. კერძოდ, დათვალიერების მომენტში მომსახურე პერსონალის რაოდენობა არ ფიქსირდებოდა და მიმდინარეობდა მხოლოდ ქონების მოვლა-პატრონობა. ანუ, ვერ დასტურდება სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება სრული წლის პერიოდზე.

დასკვნა

სახელმწიფო ქონების გადაცემის შესახებ პრეზიდენტის განკარგულებასა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ იყო განსაზღვრული რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი:

- გადაცემული ქონების რა ნაწილზე უნდა ყოფილიყო უზრუნველყოფილი სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება;
- შესაძლებელი იყო თუ არა გადაცემულ ქონებაზე სამედიცინო საქმიანობის გარდა სხვა საქმიანობის განხორციელება;
- რა მინიმალური სამედიცინო მომსახურება უნდა შეეთავაზებინა კლინიკას პაციენტებისთვის;
- ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრების შესაძლებლობა;
- სამედიცინო მიმართულებით განსახორციელებელი ინვესტიციის მინიმალური ოდენობა.

შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით ნაკლოვანი ხელშეკრულების გაფორმების და სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს არასაკმარისი ქმედებების გამო, ქონების პრივატიზებიდან, დაახლოებით, 11 წლის შემდეგაც (2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით) სრულყოფილად არ არის მიღწეული თავდაპირველი მიზანი სამედიცინო დაწესებულების ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით.

მიგნება N26 (კრიტერიუმი N5)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ მარნეულში, რუსთაველის ქუჩა N53-ში მდებარე 1,195.88 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი და მასზე წილობრივად დამატებული 1,214.65 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ¹⁵⁶
ინვესტორი	ფიზიკური პირი ¹⁵⁷
საპრივატიზებო პირობა	გადაცემული ობიექტის საგანმანათლებლო პროფილით ფუნქციონირების უზრუნველყოფა.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 13 ივლისი (10 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	61,000 აშშ დოლარი - საჯარო პირობიანი აუქციონის წესით.
საფუძველი	საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ფიზიკურ პირს შორის 2007 წლის 13 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

¹⁵⁴ სახელმწიფო ქონების განკარგვის მიზნით დადებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის 2015 წლის 21 დეკემბრის სხდომის ოქმი N33.

¹⁵⁵ სამსახურებრივი ბარათები: N41517, 22.04.2019 წ. და N107743, 17.10.2019 წ.; 2019 წლის 19 აპრილის და 16 ოქტომბრის ოქმები.

¹⁵⁶ ქონების გადაცემა განხორციელებულია პირობიანი აუქციონის საფუძველზე - 61,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში.

¹⁵⁷ ო. ტაბუცაძე.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, გადაცემულ უძრავ ქონებაზე¹⁵⁸ საქმიანობას ახორციელებდა შპს „უკრაინა-საქართველოს სასწავლო-სამეცნიერო საერთაშორისო ინსტიტუტი“.¹⁵⁹ აღნიშნული დაწესებულება, საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების მინისტრის 2008 წლის 3 ოქტომბრის ბრძანებით¹⁶⁰ შეერწყა შპს „თბილისის ჰუმანიტარული უნივერსიტეტს“, რის შედეგად, 1992 წლის 9 ოქტომბერს შპს „თბილისის ჰუმანიტარული უნივერსიტეტზე“ გაცემული უმაღლესი საგანმანათლებლო საქმიანობის ლიცენზიის¹⁶¹ მფლობელი გახდა შპს „უკრაინა-საქართველოს სასწავლო-სამეცნიერო საერთაშორისო ინსტიტუტი“.¹⁶²

2014 წლის მდგომარეობით, შპს „უკრაინა-საქართველოს სასწავლო-სამეცნიერო საერთაშორისო ინსტიტუტი“ არ იყო ავტორიზებული საგანმანათლებლო დაწესებულება და არ გააჩნდა საგანმანათლებლო დაწესებულების სტატუსი,¹⁶³ საქმიანობას კი ახორციელებდა მიღევად რეჟიმში. აგრეთვე აღსანიშნავია, რომ სააგენტოს მიერ 2016-2017 წლებში¹⁶⁴ განხორციელებული ქონების ადგილზე დათვალიერებებით, ობიექტის საგანმანათლებლო პროფილით ფუნქციონირება არ დასტურდებოდა.

ვალდებულების დადასტურების მიზნით წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნების რამდენჯერმე დახარვეზების შემდგომ, სააგენტომ 2018 წლის 28 აპრილს დაადასტურა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. დასკვნაში¹⁶⁵ აღნიშნულია მხოლოდ ის ფაქტი, რომ უძრავი ქონების შემძენმა შეასრულა ხელშეკრულების პირობები და არ არის მითითებული საგანმანათლებლო პროფილით ფუნქციონირების ამსახველი კონკრეტული მახასიათებლები. შესაბამისად, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, ვერ დასტურდება სახელმწიფო ქონების ეფექტიანი განკარგვა ქონების პრივატიზების საწყის მიზანთან მიმართებით.

დასკვნა

*სახელმწიფო ქონების პრივატიზების პრობის ზოგადი სახით ჩამოყალიბება ართულებს განსაზღვრული პრობისა და ფაქტობრივად შესრულებული ვალდებულების ურთიერთშესაბამისობის დადგენის პროცესს. მსგავსი სახით ჩამოყალიბებული პრობა იძლევა ხელშეკრულების თავდაპირველ მიზნებთან შეუსაბამოდ შესრულებული ვალდებულების ჩათვლის შესაძლებლობას.*¹⁶⁶

¹⁵⁸ საკადასტრო კოდით (№83.02.07.790.01.500).

¹⁵⁹ ს/კ: 234242646; დირექტორის მ/შ - ომარ ტაბუცაძე.

¹⁶⁰ N835

¹⁶¹ N01-17-08/1563

¹⁶² 2007 წლის 7 სექტემბერს და 2009 წლის 1 აპრილს ფიზიკურ პირს, მახმუდ გაჯიხალილოვსა (მეიჯარე) და ომარ ტაბუცაძეს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება ქ. მარნეულში, რუსთაველის ქუჩა N53 მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის 1,195.88 კვ.მ და მასზე წილობრივად დაკავებულ მიწის ფართი 1,300 კვ.მ საიჯარო საგანი გამიზნული იყო სასწავლო პროცესის წარმართვისთვის.

¹⁶³ 2014 წლის 20 ოქტომბრის განათლების ხარისხის განვითარების ეროვნული ცენტრის წერილი N MES 4 14 00818210.

¹⁶⁴ ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის სამსახურებრივი ბარათები: N49873, 2016 წლის 24 ივნისი; N92412, 2016 წლის 16 ნოემბერი; N94697, 2016 წლის 24 ნოემბერი; N101445, 2017 წლის 7 ნოემბერი.

¹⁶⁵ 2017 წლის 10 აგვისტოს NFA-19-17 აუდიტორულ დასკვნაზე წარმოდგენილი დამატებითი ინფორმაციები - 2018 წლის 23 მარტის ND1/26-18 წერილი თანდართული დოკუმენტაციით.

¹⁶⁶ ხელშეკრულებით, განსაზღვრული მოთხოვნები არ არის კონკრეტული, რადგან მითითებულია, მხოლოდ საგანმანათლებლო დაწესებულების ფუნქციონირება.

მიგნება N27 (კრიტერიუმი N7)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, დიდ ლილოში მდებარე, 97,470 კვ.მ საერთო ფართის მქონე ორი მიწის ნაკვეთი. ¹⁶⁷
ინვესტორი	შპს „ნეოსტარ“
საპრივატიზებო პირობა	სამშენებლო მასალის მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და წარმოების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 3,508,920 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის 24 იანვარი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	584,820 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.
საფუძველი	მთავრობის 2017 წლის 24 იანვრის N88 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

აუდიტორული დასკვნების¹⁶⁸ მიხედვით, საწარმო შეიქმნა და წარმოება დაიწყო 2019 წლის 8 აპრილს. ამავე დასკვნაში მითითებულია, რომ დასრულებულ მშენებლობაზე არ არის გაცემული შესაბამისი ორგანოს მიერ გამოცემული ექსპლოატაციაში მიღების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული ფაქტიდან გამომდინარე, სააგენტომ არ დაადასტურა პირობის შესრულება და დადგენილი ვალდებულების შესრულების პერიოდად განსაზღვრა 2019 წლის 1 ოქტომბერი, რაც ინვესტორმა არ გაიზიარა იმ მოტივით, რომ სახელშეკრულებო პირობებით არ იყო დადგენილი ექსპლოატაციაში მიღების საკითხი.¹⁶⁹ კონტრაქტორმა 2019 წლის 3 სექტემბერს მიმართა საქართველოს ბიზნესობმუდსმენს. 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით სხვა რაიმე ღონისძიება არ განხორციელებულა.¹⁷⁰

დასკვნა

სააგენტოსა და ინვესტორს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არ მოიცავდა ვალდებულებების შესრულებულად აღიარების სრულ კრიტერიუმებს, რამაც გამოიწვია უთანხმოება ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს შორის. საპრივატიზებო პირობების არასათანადოდ განსაზღვრა ხელს უშლის სახელმწიფოს დროულად და ეფექტიანად მიაღწიოს ქონების გადაცემით დასახულ მიზანს.

მიგნება N28

აუდიტორული მიგნება N28 შეიცავს კომერციულ საიდუმლოებას.¹⁷¹

¹⁶⁷ ს/კ 81.08.09.443

¹⁶⁸ შპს „კონსალდის“ 2019 წლის 25 ივნისის და 8 აგვისტოს დასკვნები.

¹⁶⁹ კომპანიის 2019 წლის 20 აგვისტოს წერილი (რეგისტრაციის N87369/19).

¹⁷⁰ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციით, კომპანიამ სრულად შეასრულა ვალდებულებები 2020 წლის 8 მაისს, თუმცა ვადაგადაცილებით, რისთვისაც დაეკისრა პირგასამტეხლო 235,000 ლარის ოდენობით. ინვესტორი საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 17 ივლისის N1269 განკარგულებით, პირობით გათავისუფლდა პირგასამტეხლოსგან.

¹⁷¹ გენერალური აუდიტორის 2021 წლის 20 მაისის N002851/21 ბრძანება.

არასაკმარისი ქმედებები ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე

მიგნება N29 (კრიტერიუმი N12, N16)

პრივატიზებული ობიექტი	ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანია ქუჩა N76-ის მიმდებარედ 1,700კვ/მ მიწის ნაკვეთი. ¹⁷²
ინვესტორი	შპს „რკ გურიის თხილი“
საპრივატიზებო პირობა	თხილის გადამამუშავებელი საწარმოს შექმნა და მისი ფუნქციონირების დაწყებიდან პირველი წელს 25 ტონა, ხოლო მეორე წელს - 50 ტონა თხილის წარმოება. ინვესტიციის მოცულობა - 136,000 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2018 წლის 6 დეკემბერი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	34,000 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო პროგრამის „აწარმოე საქართველოში“ ფარგლებში.
საფუძველი	მთავრობის 2016 წლის 9 სექტემბრის N1831 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	კი

აუდიტის დასკვნის მიხედვით, პირველი წლისთვის განსაზღვრული ვალდებულებები ინვესტორმა შეასრულა სრულად და ჯეროვნად.¹⁷³ თუმცა აღსანიშნავია, რომ დასკვნა სააგენტოში წარდგენილია 9 თვის დაგვიანებით, 2019 წლის 30 ივლისს.

ვადაგადაცილების პერიოდში, სააგენტოს მხრიდან გაფრთხილების წერილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შესახებ გაგზავნილი არ ყოფილა.

მიგნება N30 (კრიტერიუმი N11, N12)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ხობში, აიეტის დასახლებაში მდებარე 12,416 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ¹⁷⁴
ინვესტორი	შპს „კატევე ხობი“
საპრივატიზებო პირობა	დაფნის გადამამუშავებელი საწარმოს შექმნა და წარმოების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 1,453,600 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 25 მაისი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	363,400 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1050 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორის მიმართვის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 27 მაისის N949 განკარგულების საფუძველზე, დაფნის გადამამუშავებელი საწარმოს ნაცვლად, ვალდებულებად განისაზღვრა თხილის გადამამუშავებელი საწარმოს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება 2017 წლის 27 მაისამდე პერიოდში.

დადგენილ პერიოდში ინვესტიცია არ განხორციელებულა, შესაბამისად, საწარმოც არ იყო შექმნილი. ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, ინვესტორის მიერ გადასახდელი პირგასამტეხლო 2018 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 918,240 ლარს, რასთან დაკავშირებითაც კომისიამ გასცა რეკომენდაცია დავალიანების პატიების შესახებ, ბიუჯეტში 70,000 ლარის გადახდის სანაცვლოდ. ამასთან ერთად, რეკომენდაცია მოიცავდა პირობების შესრულების ვადების გადაწევას.¹⁷⁵

¹⁷² ს/კ 27.06.52.462

¹⁷³ დასკვნა მომზადებულია შპს „PKF ჯორჯიას“ მიერ - 22.07.2019.

¹⁷⁴ ს/კ 45.21.22.056

¹⁷⁵ კომისიის 2018 წლის 15 ნოემბრის სხდომის ოქმი N53.

აღსანიშნავია, რომ ინვესტორი არ დაეთანხმა კომისიის შეთავაზებას ბიუჯეტის სასარგებლოდ 70,000 ლარის გადახდასთან დაკავშირებით¹⁷⁶ და შესაბამისად, საკითხი გადაწყვეტილების მისაღებად მთავრობას არ წარედგინა. მიუხედავად ამისა, სააგენტოს რაიმე დამატებითი ზომები არ მიუღია 2020 წლის მაისამდე, რა დროსაც ინვესტორს ხელშეკრულება შეუწყდა და ქონება დაბრუნდა სახელმწიფოს საკუთრებაში.

მიგნება N31 (კრიტერიუმი N12, N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფ. მელექედურში არსებული 32,056 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები. ¹⁷⁷
ინვესტორი	შპს „კოვო კომპანია“ (შემდგომ - შპს „გურია რესურსჯგუფი“)
საპრივატიზებო პირობა	ქვის, ცემენტის და ანალოგიური მასალების მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება. პროფილის შენარჩუნება წარმოების დაწყებიდან ორი წლის განმავლობაში. მათ შორის, შეთავაზებული პროდუქციის ¹⁷⁸ წლიური მოცულობის 25%-ის წარმოება პირველ წელს და 50%-ის წარმოება - მეორე წელს.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 5 თებერვალი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	22,439 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „აწარმოე საქართველოში“ სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.
საფუძველი	მთავრობის 2015 წლის 5 თებერვლის N146 განკარგულება და 2016 წლის 16 სექტემბრის N1910 განკარგულებით შეტანილი ცვლილება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორმა სრულად ვერ შეასრულა პირველ წელს გამოსაშვებ პროდუქციასთან დაკავშირებული ვალდებულება.¹⁷⁹ კომისიამ მიზანშეწონილად ჩათვალა, პროდუქციის წარმოების მოცულობების შემცირების და კომპანიაზე დაკისრებული 77,000 ლარის ოდენობის პირგასამტეხლოს პატიების შესაძლებლობა.¹⁸⁰

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააგენტოს მიერ მომზადებული მთავრობის განკარგულების პროექტი, ეკონომიკის სამინისტრომ განხილვის გარეშე დააბრუნა და 2018 წლის 13 ივლისის წერილით¹⁸¹ განმარტებულია, რომ პროექტის განმეორებით წარდგენის შემთხვევაში, ინიცირება უნდა განხორციელდეს სამინისტროს შესაბამის კურატორ თანამდებობის პირთან შეთანხმებით. სააგენტოს მხრიდან შემდგომი ღონისძიებები 2018-2019 წლებში არ გატარებულა.¹⁸²

ამასთანავე, ინვესტორმა სრულად ვერც მე-2 წლის ვალდებულებები შეასრულა.¹⁸³

¹⁷⁶ შპს „კატევე ხობის“ 2019 წლის 12 მარტის წერილი N2-1/019.

¹⁷⁷ ს/კ 26.13.23.006

¹⁷⁸ სამშენებლო ბლოკი - 700,000 ცალი, დამუშავებული ქვა - 120,000 კუბ.მ, ფრიქციული მასალა და მისი ნაწარმი - 20,000 კუბ.მ, ცემენტის და/ან ხელოვნური ქვის ნაწარმი - 50,000 კუბ.მ.

¹⁷⁹ შპს „გრანტ თორნტონის“ აუდიტორული დასკვნა (21.03.2018 წ.).

¹⁸⁰ კომისიის 2018 წლის 19 აპრილის სხდომის ოქმი N51.

¹⁸¹ წერილი N04/6369.

¹⁸² სააგენტოს განმარტებით, კომპანიამ არაერთხელ შეცვალა/დააზუსტა მოთხოვნა და მიმდინარეობდა შეცვლილი მოთხოვნის განხილვა.

¹⁸³ შპს „გრანტ თორნტონის“ 2019 წლის 10 აპრილის დასკვნა. ასევე, სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციით, 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით, მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ვალდებულებების ვადების და პროდუქციის ცვლილებასთან დაკავშირებით. კომპანიისთვის ამავე თარიღის მდგომარეობით დარიცხული პირგასამტეხლო შეადგენს 517,000 ლარს, საიდანაც გადადილია 4,000 ლარი.

მიგნება N32 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ გუმბრაში მდებარე, 2,128 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობი. ¹⁸⁴
ინვესტორი	შპს „დამაკო“ (დღის მდგომარეობით, შპს „ჯორჯიან სინთეტიკ ოილ კომპანი“) ქიმიური და მასთან დაკავშირებული მრეწველობის დარგების პროდუქციის მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება. წარმოების პროფილის შენარჩუნება და გარკვეული რაოდენობის პროდუქციის წარმოება. საინვესტიციო ვალდებულება - 68,000 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 9 მარტი (ორი წელი)
შეფასების ღირებულება	17,000 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო პროგრამის „აწარმოე საქართველოში“ ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 9 მარტის N430 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არ არის დადასტურებული წარმოების პროფილის შენარჩუნება და დადგენილი ოდენობის პროდუქციის წარმოება.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება ინვესტიციის განხორციელება და წარმოების გახსნა 2017 წლის 8 მარტიდან, თუმცა არ არის დადასტურებული წარმოების პროფილის შენარჩუნება და დადგენილი ოდენობის პროდუქციის წარმოება. აუდიტის დასკვნის წარმოდგენის ვადა მოიცავდა 2018 წლის 8 მაისამდე პერიოდს. სააგენტოს მიერ რამდენჯერმე დადგენილია დამატებითი ვადა და დოკუმენტის წარმოდგენის საბოლოო თარიღად განისაზღვრა 2019 წლის 13 მარტი,¹⁸⁵ თუმცა 2020 წლის 1 იანვრისთვის შესაბამისი დასკვნა წარდგენილი არ ყოფილა. სააგენტოს განმარტებით, მიღებულია გადაწყვეტილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

მიგნება N33 (კრიტერიუმი N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ სენაკის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნოსირში მდებარე, 268,658 კვ.მ საერთო ფართის მქონე რვა მიწის ნაკვეთი ¹⁸⁶ და 240.02 მეტრი ხაზოვანი ნაგებობა. ¹⁸⁷
ინვესტორი	შპს „ქართული სამშენებლო მასალების კომპანია“
საპრივატიზებო პირობა	ცემენტის მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 9,191,408 ლარი. ¹⁸⁸
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 13 ოქტომბერი (2 წელი).
შეფასების ღირებულება	2,297,852 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო პროგრამის „აწარმოე საქართველოში“ ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 13 ოქტომბრის N2207 განკარგულება და საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 7 ივლისის N1372 განკარგულებით შეტანილი ცვლილება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

სააგენტოს მიერ დადასტურებული არ არის, ინვესტორის მიერ ვალდებულებების შესრულება დადგენილ პერიოდში. აღსანიშნავია, რომ კომისიის რეკომენდაცია¹⁸⁹ კომპანიისთვის ვალდებულებების შესრულების პერიოდის გახანგრძლივების და პირგასამტეხლოსგან

¹⁸⁴ ს/კ 29.09.38.002

¹⁸⁵ 2019 წლის 26 თებერვლის წერილი N4/11517.

¹⁸⁶ ს/კ-ები: 44.02.23.012 - 28,612კვ.მ, 44.02.23.013 - 28,842კვ.მ, 44.02.23.014 - 29,818კვ.მ, 44.02.23.015 - 22,882კვ.მ, 44.02.23.026 - 84,037კვ.მ, 44.02.23.028 - 6,349კვ.მ, 44.02.23.235 - 62,725კვ.მ და 44.02.23.243 - 5,393კვ.მ.

¹⁸⁷ ს/კ 44.00.029

¹⁸⁸ საქართველოს მთავრობის განკარგულებაში შეტანილ ცვლილებამდე საინვესტიციო თანხა შეადგენდა 8,867,408 ლარს.

¹⁸⁹ 2018 წლის 16 მაისის სხდომის ოქმი N52.

გათავისუფლების შესახებ, შემდგომი რეაგირებისთვის გადაგზავნილია ეკონომიკის სამინისტროში, საიდანაც საკითხი მოზრუნდა განხილვის გარეშე. შესაბამისად, ხელშეკრულებით გაწერილი ვალდებულებები დარჩა უცვლელი.¹⁹⁰

ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, კონტრაქტორისთვის თანხის დაკისრების მიზნით, სააგენტომ 2019 წლის 11 ოქტომბერს ქალაქ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში შეიტანა სარჩელი.¹⁹¹

მიგნება N34 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	სს „სანატორიუმ ლიკანის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციათა პაკეტის 99,449%.
ინვესტორი	შპს „რაიმონდი“
საპრივატიზებო პირობა	საკურორტო-რეკრეაციული ინფრასტრუქტურის განვითარება და საზოგადოების კუთვნილ შენობა-ნაგებობაში განთავსებული დევნილებისთვის, საცხოვრებელი ფართების შეთავაზება ან კომპენსაციით დაკმაყოფილება. საზოგადოებაზე რიცხული კრედიტორული დავალიანების დაფარვა ერთი წლის განმავლობაში.
პირობის შესრულების ვადა	2011 წლის 4 სექტემბერი (3 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	2,100,000 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 23 ივლისის N517 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

პრეზიდენტის 2008 წლის 23 ივლისის N517 განკარგულებასა და შესაბამისად, 2008 წლის 4 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებაში რამდენჯერმე¹⁹² განხორციელებული ცვლილების შედეგად, საბოლოო საპრივატიზებო ღირებულებად, ნაცვლად 2,100,000 აშშ დოლარისა, განისაზღვრა 577,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. აგრეთვე დადგინდა: 392,033 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადარიცხვა თბილისის განვითარების ფონდში და სს „სანატორიუმ ლიკანის“ სახელმწიფოს წინაშე არსებული დავალიანების – 514,181 ლარის დაფარვა, რომლებიც ინვესტორმა გადაიხადა.

სხვა კრედიტორული დავალიანების დაფარვის ნაწილში ვალდებულების შესრულება ინვესტორის მიერ ვერ დასტურდება. შპს „რაიმონდის“ მიერ კრედიტორული დავალიანების დაფარვის შესახებ აუდიტორული დასკვნა სააგენტოში წარდგენილია 2017 წელს, თუმცა აღნიშნული დასკვნა დახარვეზებულია სააგენტოს მიერ. ახალი/დაკორექტირებული აუდიტორული დასკვნა 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილი არ ყოფილა. აღსანიშნავია, რომ სს „სანატორიუმ ლიკანის“

¹⁹⁰ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. ამავე თარიღისათვის კომპანიისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენს 7,588,692 ლარს, საიდანაც გადახდილია 886,842 ლარი.

¹⁹¹ სააგენტოს განმარტებით, ხელშეკრულება შეწყდა 2020 წლის 25 დეკემბრის N 1/1-3863 ბრძანებით. 2020 წლის 25 დეკემბრისათვის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენს 10,221,010 ლარს, საიდანაც გადახდილია 886 842 ლარი, კომპანიის მიერ პირგასამტეხლოს სახით გადასახდელი თანხაა 9,334,168 ლარი. შესაბამისად, სასამართლოში მიმდინარეობს დავა დაკისრებული პირგასამტეხლოს ამოღების მიზნით.

¹⁹² 2008 წლის 17 ოქტომბრის ხელშეკრულების ცვლილება N1 - მყიდველს ხელშეკრულების გაფორმებიდან საპრივატიზებო თანხის გადახდამდე მართვის უფლებით გადაეცა 99.994% აქციათა პაკეტი; საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 7 მარტის განკარგულებით N07/03/03 - საპრივატიზებო თანხა შემცირდა 800,000 დოლარით, ხოლო მყიდველს დაევალა თბილისის განვითარების ფონდისთვის 700,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში გადარიცხვა; პრეზიდენტის 2011 წლის 8 ივნისის განკარგულებით N08.06.02 (შევიდა ცვლილება თავდაპირველ განკარგულებაში, ხოლო წინა განკარგულება ცნობილ იქნა ბათილად) - საპრივატიზებო თანხად განისაზღვრა 577,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, დოლარით, ხოლო მყიდველს დაევალა თბილისის განვითარების ფონდისთვის 700,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში გადარიცხვა; პრეზიდენტის 2011 წლის 12 ოქტომბრის განკარგულებით მყიდველს დაევალა თბილისის განვითარების ფონდისთვის 392,033 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში გადარიცხვა და სს „სანატორიუმ ლიკანის“ სახელმწიფოს წინაშე არსებული დავალიანების - 514,181 ლარის დაფარვა.

საგადასახადო დავალიანება 2,350,600 ლარის ოდენობით, მთავრობის განკარგულების¹⁹³ საფუძველზე, დაფარა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრომ საბიუჯეტო ასიგნებებიდან.¹⁹⁴

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებიდან, 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, რამდენიმე მნიშვნელოვანი პირობა ჯერ კიდევ შესასრულებელია:

- საკურორტო-რეკრეაციული ინფრასტრუქტურის განვითარება;
- საზოგადოების კუთვნილ შენობა-ნაგებობაში განთავსებული დევნილებისთვის შესაბამისი ფართების შეთავაზება ან კომპენსაციით დაკმაყოფილება. აღსანიშნავია, რომ 2011 წლის 28 ივნისს დევნილებმა ეკონომიკის სამინისტროს მიმართეს ერთობლივი განცხადებით,¹⁹⁵ სადაც აღნიშნული იყო, რომ მათი საცხოვრებელი ფართი დღითიდღე უარესდებოდა და შენობა უკიდურესად ავარიულ მდგომარეობაში იყო.

ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო დაკისრებული 3,548,251 აშშ დოლარის პირგასამტეხლო სასამართლოს 2015 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, შემცირებულია 100,360 აშშ დოლარამდე, რაც სააგენტომ სააპელაციო სასამართლოში გაასაჩივრა.

სააგენტომ შეუსრულებელ ვალდებულებებთან მიმართებით, მყიდველს 2019 წლის 6 დეკემბერს და 2020 წლის 6 იანვარს კვლავ მოსთხოვა აუდიტორული დასკვნის წარმოდგენა,¹⁹⁶ რაც არ შესრულებულა.¹⁹⁷ ვალდებულებების შეუსრულებლობის პირობებში, სააგენტოს მისთვის კანონმდებლობით დადგენილი უფლება-მოვალეობების აღსრულების მიზნით, შესაბამისი ქმედითი ღონისძიებები არ განუხორციელებია.

მიგნება N35 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, თევდორე მღვდლის ქუჩა N13-ში მდებარე შენობის მე-2 სართულზე განთავსებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 284 კვ.მ ფართი და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთი. ¹⁹⁸
ინვესტორი	შპს „ვალა ჯორჯიას“ (შემდგომ - შპს „კ.მ.ც. ჯორჯია“)
საპრივატიზებო პირობა	გადაცემული ქონების სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების უზრუნველყოფა 10 წლის განმავლობაში და ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით ინფორმაციის წარმოდგენა 6 თვეში ერთხელ ან მოთხოვნისთანავე. ¹⁹⁹
პირობის შესრულების ვადა	2018 წლის 9 ივნისი
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	42,600 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის წესით
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 2 ივნისის N358 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

¹⁹³ 2009 წლის 14 აგვისტოს განკარგულება N607.

¹⁹⁴ აღნიშნულთან დაკავშირებით, საქართველოს შსს-ს ანტიკორუფციული სააგენტოს (დეპარტამენტი) მიერ დაწყებული გამოძიება და 2013 წლის 22 აპრილს მოსამართლის განჩინების საფუძველზე სააგენტოდან გამოთხოვილია შესაბამისი დოკუმენტაცია

¹⁹⁵ 2011 წლის 28 ივნისის განცხადება N27558/09.

¹⁹⁶ 2019 წლის 6 დეკემბრის წერილი N4/71622 და 2020 წლის 6 იანვრის წერილი N4/2563.

¹⁹⁷ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის მიხედვით, ინვესტორისთვის 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით დარიცხულია 6,032,319 ლარის პირგასამტეხლო, რის გადახდასთან დაკავშირებითაც მიმდინარეობს სასამართლო წარმოება.

¹⁹⁸ საკადასტრო კოდი 01.13.07.21.024.01.504.

¹⁹⁹ 2015 წლის 4 თებერვალს ხელშეკრულებაში განხორციელებული ცვლილების შედეგად მხოლოდ გამყიდველის მოთხოვნისთანავე.

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მონიტორინგის მიზნით, სააგენტოს წარმომადგენლებმა წლების განმავლობაში არაერთხელ დაათვალიერეს ობიექტი,²⁰⁰ ასევე სამედიცინო საქმიანობასთან დაკავშირებით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროდან.²⁰¹ აგრეთვე, 2014 წლიდან სააგენტომ რამდენჯერმე მიმართა ინვესტორს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების თაობაზე ინფორმაციის წარმოდგენის და დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდის შესახებ, თუმცა 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით, მყიდველის მიერ არც დაკისრებული პირგასამტეხლოა გადახდილი, არც აუდიტორული დასკვნაა წარდგენილი²⁰² და შესაბამისად, ვერც ვალდებულებების შესრულება დასტურდება.

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, სააგენტოს არ გაუტარებია ქმედითი ღონისძიებები მისთვის კანონმდებლობით დადგენილი უფლება-მოვალეობების აღსრულების მიზნით.

მიგნება N36 (კრიტერიუმი N12, N17, N19)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, კოსტავას ქუჩა N77-ში მდებარე სპორტული მოედნები და მათზე დამაგრებულ 9,273 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ²⁰³
ინვესტორი	შპს „საქართველოს საზოგადოებრივ მეცნიერებათა უნივერსიტეტი“ ²⁰⁴ (შემდგომ - შპს „საქართველოს უნივერსიტეტი“).
საპრივატიზებო პირობა	გადაცემულ ქონებაზე საგანმანათლებლო - სასწავლო სპორტული პროფილით ფუნქციონირების უზრუნველყოფა ათი წლის განმავლობაში.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 24 აგვისტოს ჩათვლით (10 წელი)
შეფასების ღირებულება	490,000 აშშ დოლარი (აუდიტორული ფირმა „ავა“)
პრივატიზების ღირებულება	305,000 აშშ დოლარი - აუქციონის წესით.
საფუძველი	ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „საქართველოს საზოგადოებრივ მეცნიერებათა უნივერსიტეტს“ შორის 2007 წლის 24 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება. ²⁰⁵
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად, უნივერსიტეტის მიერ 2017 წლის 20 დეკემბერს წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნა,²⁰⁶ სააგენტოს მიერ დახარვეზებულია²⁰⁷ და მოთხოვნილია ახალი ან/და დაკორექტირებული დასკვნის წარმოდგენა 30 კალენდარული დღის განმავლობაში. ასეთი დასკვნის წარდგენა ვერ დასტურდება.

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სააგენტოს მხრიდან არც ვალდებულების შესრულებაა დადასტურებული და არც შეუსრულებლობასთან დაკავშირებული ღონისძიებებია განხორციელებული.²⁰⁸

²⁰⁰ სახელმწიფო აღრიცხვისა და მონიტორინგის სამსახურის სამსახურებრივი ბარათები: N51954, 16.10.2014; N48021, 07.06.2017; N20792, 27.02.2018; N64095, 15.06.2018 და N80920, 01.08.2019.

²⁰¹ 2017 წლის 20 ივნისის საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს წერილი N01/39959.

²⁰² სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციით, 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით ინვესტორისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენს 12,055 დოლარის ეკვივალენტს ლარში, რაც გადახდილი არ არის.

²⁰³ საკადასტრო კოდი N01.10.13.23.057; საკადასტრო კოდები დღეის მდგომარეობით: 01.10.13.023.119, 01.10.13.023.120, 01.10.13.023.121.

²⁰⁴ შემდგომ - შპს „საქართველოს უნივერსიტეტი“.

²⁰⁵ ხელშეკრულება დადებულია ნოტარიუსთან. სანოტარო რეგისტრირებულია სანოტარო აქტი N1-10053.

²⁰⁶ 2017 წლის 18 დეკემბრის საქართველოს უნივერსიტეტის წერილი N03-13523, თან ერთვის შპს „ბეიკერ ტილი ჯორჯიას“ აუდიტორული დასკვნა.

²⁰⁷ 2018 წლის 26 იანვრის წერილი N4/4633.

²⁰⁸ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის მიხედვით, ინვესტორის მიერ სასამართლოში შეტანილია სარჩელი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მოთხოვნით და 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით მიმდინარეობს სამართალწარმოება.

მიგნება N37 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ფოთში, მშვიდობის ქუჩა N2-ში მდებარე 5,400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები.
ინვესტორი	შპს „ველაჯიო“ (შემდგომ - უფლებამონაცვლები: „მპ დეველოპმენტი“ და შპს „რუსთავი მოლი“)
საპრივატიზებო პირობა	150 მაყურებელზე გათვლილი ერთი ან რამდენიმე კინოდაარბაზის მოწყობა. ²⁰⁹
პირობის შესრულების ვადა	2010 წლის 13 ნოემბერი.
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	810,000 ლარი
საფუძველი	2007 წლის 19 სექტემბრის აუქციონი და სს „ქართულ ფილმსა“ და შპს „ველაჯიოს“ შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

2010 წლიდან 2019 წლამდე მყიდველი ითხოვდა კინოთეატრების შენობების მოწყობის ვალდებულებისგან გათავისუფლებას. კომისიამ 2015 წელს გასცა რეკომენდაცია,²¹⁰ 150 მაყურებელზე გათვლილი კინოთეატრის 50 მაყურებელამდე შემცირებასთან დაკავშირებით. შესრულების ვადად დადგინდა 2016 წლის 1 სექტემბრამდე პერიოდი. აღნიშნულის უზრუნველსაყოფად ფოთის მერიის მუნიციპალიტეტმა გამოყო შესაბამისი ტერიტორია.²¹¹ თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ კომპანია აღნიშნულ რეკომენდაციას არ დაეთანხმა, საკითხი არც საქართველოს მთავრობას განუხილავს და ხელშეკრულების თავდაპირველი რედაქცია უცვლელი დარჩა.

კომპანიამ 2018 წელს გამოთქვა სურვილი, ვალდებულების შესრულებისგან გათავისუფლების სანაცვლოდ, გადაერიცხა ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიისთვის გარკვეული თანხა. მთავრობის 2019 წლის 24 ოქტომბრის N2231 განკარგულების საფუძველზე, ვალდებულებად განისაზღვრა, განკარგულების გამოცემიდან 30 კალენდარულ დღეში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტისთვის 300,000 ლარის გადარიცხვა,²¹² ხოლო ხელშეკრულებაში ცვლილების განხორციელებიდან²¹³ 36 თვეში სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა, ექსპლოატაციაში მიღება და ფუნქციონირების დაწყება.

მიგნება N38 (კრიტერიუმი N12, N16)

პრივატიზებული ობიექტი	ცაგერში, რუსთაველის ქუჩა N31-ში მდებარე 3,442 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ²¹⁴ მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით.
ინვესტორი	შპს სადაზღვევო კომპანია „აისი ჯგუფი“ (შემდგომ - უფლებამონაცვლე შპს „ალიანს მედი +“ და შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრი“)
საპრივატიზებო პირობა	25-საწოლიანი საავადმყოფოს აშენება და ექსპლოატაციაში მიღება შემდგომი 7 წლის განმავლობაში ²¹⁵ სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების პირობით.
პირობის შესრულების ვადა	2011 წლის 1 დეკემბერი
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის
პრივატიზების ღირებულება	75,000 ლარი
საფუძველი	ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს სადაზღვევო კომპანია „აისი ჯგუფს“ შორის 2010 წლის 28 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

²⁰⁹ 2009 წელს შპს „ველაჯიოსა“ და სს „ქართულ ფილმს“ შორის გაფორმებული შეთანხმებით აღნიშნული თარიღი გადავადდა 3 წლით, ხოლო 2012 წელს სს „ქართული ფილმის“ მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნის უფლების დათმობა მოხდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთვის. შპს „ველაჯიოს“ უფლებამონაცვლე „მპ დეველოპმენტი“ გახდა. შემდგომი უფლებამონაცვლეა შპს „რუსთავი მოლი“.

²¹⁰ 2015 წლის 14 დეკემბრის N32 სხდომა.

²¹¹ ფოთის მერიის 2016 წლის 17 მაისის წერილი N1-03/895.

²¹² გადახდა დასტურდება ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლი 9 დეკემბრის N02/5004 წერილით.

²¹³ 2019 წლის 6 ნოემბერი.

²¹⁴ ს/კ 89.03.24.008

²¹⁵ აშენების, ექსპლოატაციაში მიღებისა და სალიცენზიო პირობების დაკმაყოფილების ვალდებულების შესრულებიდან.

სააგენტომ გადაცემულ ქონებაზე სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების დასადასტურებელი დოკუმენტაცია 2011 წლის 27 დეკემბრიდან²¹⁶ 2014 წლის 18 დეკემბრამდე პერიოდზე აუდიტის ჯგუფს ვერ წარუდგინა. შესაბამისად, აღნიშნულ პერიოდში სააგენტოს არ განუხორციელებია კანონმდებლობით მინიჭებული ქმედითი ღონისძიებები.

ვალდებულებების შესრულების თავდაპირველი ვადის გასვლიდან, დაახლოებით, 3 წლის შემდეგ, სამედიცინო ცენტრი გამოისყიდა სახელმწიფოს 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულმა შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრმა“,²¹⁷ რის შედეგადაც ხელშეკრულებით განესაზღვრა წინა ინვესტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. ჯანდაცვის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტით დასტურდება, რომ შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრი“ სამედიცინო პროფილით საქმიანობს 2014 წლის დეკემბრიდან.

მიგნება N39 (კრიტერიუმი N12, N16)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამში, კოსტავას ქუჩა N7-ში მდებარე 3,211 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები. ²¹⁸
ინვესტორი	შპს „ალიანს მედი“ (უფლებამონაცვლე შპს „ალიანს მედ სერვისი“) ²¹⁹
საპრივატიზებო პირობა	7 წლის განმავლობაში (01.12.2011-03.12.2018) ბაზისური სამედიცინო სერვისების უწყვეტობის უზრუნველყოფა ბოლნისის, დმანისის, ონის, ცაგერის, ამბროლაურის, მესტიის და ხაშურის მუნიციპალიტეტებში. ამასთანავე, ქარელისა და ლენტეხის მუნიციპალიტეტებში სოფლად პირველადი ჯანმრთელობის დაცვის მომსახურების უზრუნველყოფა.
პირობის შესრულების ვადა	2018 წლის 3 დეკემბერი
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	84,000 ლარად - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 13 სექტემბრის N13/09/01 განკარგულება. ასევე, ერთი მხრივ, ეკონომიკის და ჯანდაცვის სამინისტროებს და მეორე მხრივ, შპს „ალიანს მედი“ -ს შორის 2011 წლის 15 სექტემბრის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების დასადასტურებლად შექმნილმა ჯანდაცვის სამინისტროს შესაბამისი უფლებამოსილი პირებისაგან შემდგარმა კომისიამ 2017 წლის 6 იანვრის სხდომის შედეგად დაადგინა, რომ კონტრაქტორის მიერ 2011 წლის 1 დეკემბრიდან 2016 წლის 15 სექტემბრამდე პერიოდში არ იყოს შესრულებული შემდეგი ვალდებულებები:

- ანტენატალური მეთვალყურეობის უზრუნველყოფის დედათა და ბავშვთა სახელმწიფო პროგრამის ანტენატალური მომსახურების კომპონენტი - ბოლნისის მუნიციპალიტეტში 4 თვის განმავლობაში,²²⁰ ხაშურის მუნიციპალიტეტში - დაახლოებით, ერთი წლის განმავლობაში;²²¹
- ინფექციური დაავადებების მართვა - დმანისის, ბოლნისის, ონის მუნიციპალიტეტებში 9 თვის განმავლობაში,²²² ხოლო მესტიის მუნიციპალიტეტში - 5 თვის განმავლობაში;²²³

²¹⁶ სამედიცინო საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების მიღების თარიღი.

²¹⁷ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 28 ნოემბრის N2093 განკარგულებით.

²¹⁸ ს/კ 69.04.61.099

²¹⁹ შპს „ალიანს მედ სერვისი“ შპს „ალიანს მედი“-ის მესაკუთრეა.

²²⁰ 01.12.2011-01.04.2012.

²²¹ 11.07.2015-15.09.2016.

²²² 01.12.2011-01.09.2012.

²²³ 31.03.2012-01.09.2012.

- სამედიცინო ტრანსპორტირება და სასწრაფო სამედიცინო მომსახურება – ხაშურის, დმანისის და ბოლნისის მუნიციპალიტეტებში 4 წლისა და 6 თვის განმავლობაში,²²⁴ ცაგერის, ონის და ამბროლაურის მუნიციპალიტეტებში – 3 წლის განმავლობაში²²⁵ და მესტიის მუნიციპალიტეტში, დაახლოებით, 3 წლის განმავლობაში.²²⁶

შეუსრულებელი ვალდებულებებიდან გამომდინარე გასატარებელი შესაბამისი ღონისძიებები, 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა.²²⁷ აღნიშნულის შედეგად, ბოლნისის, ხაშურის, დმანისის, ცაგერის ონის, ამბროლაურის და მესტიის მოსახლეობა ინვესტორისგან ვერ იღებდა სხვადასხვა სახის სამედიცინო მომსახურებას.

მიგნება N40 (კრიტერიუმი N16, N17)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, წინანდლის ქუჩა №9-ში მდებარე 1,344 კვ.მ სარდაფი და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ²²⁸
ინვესტორი	ფიზიკური პირი ²²⁹
საპრივატიზებო პირობა	ერთ-ერთი პირობა: გადაცემულ უძრავ ქონებაზე არ უნდა დაწესებულიყო ისეთი შეზღუდვები, რომელიც შეუძლებელს გახდიდა შენობის სხვა მესაკუთრეების სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირებას.
პირობის შესრულების ვადა	2018 წლის 7 აპრილი (7 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის
პრივატიზების ღირებულება	880,000 ლარი - აუქციონის ფორმით
საფუძველი	ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანება N1-1/244; 17/02/2011 და 2011 წლის 7 აპრილის ნასყიდობის N2 ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დასტურდება ინვესტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 ივლისის წერილით დგინდება, რომ გადაცემულ უძრავ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების წესით ინიშნებოდა აუქციონი. მხოლოდ აღნიშნულის შემდგომ, სააგენტომ დაიწყო აქტიური კომუნიკაცია ზემოთ მითითებული ვალდებულების დასადატურებლად,²³⁰ თუმცა შედეგი 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობითაც არ დამდგარა.

სააგენტო ფაქტობრივად 7 წლის²³¹ განმავლობაში არ ფლობდა სრულყოფილ ინფორმაციას ინვესტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შესახებ.

²²⁴ 01.12.2011-15.06.2016.

²²⁵ 01.12.2011-18.12.2014.

²²⁶ 31.03.2012-18.12.2014.

²²⁷ სააგენტოდან წარმოდგენილი ინფორმაციის მიხედვით, ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის დადგენის მიზნით, 2020 წლის მარტში მიმართეს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს. სააგენტოს განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული ვალდებულება შესრულებული არ იყო, 2020 წლის 5 აგვისტოს N4/24140 წერილით კომპანიას განესაზღვრა დამატებითი ვადა 01.12.2020 წლისთვის, რათა დაეწყო სერვისების მიწოდების ვალდებულება ხაშურის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში.

²²⁸ ს/კ N 01.17.13.001.088.01.500

²²⁹ ჯონდო გიგანი.

²³⁰ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 7-წლიანი ვალდებულებების შესრულების ვადა გავიდა 2018 წლის 7 აპრილს.

²³¹ სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს 2012 წლის 17 სექტემბრიდან.

მიგნება N41 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ წყალტუბოში, რუსთაველის ქუჩა N13-ში მდებარე 55,976 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ²³² და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები.
ინვესტორი	შპს „ქეი ბი თბილისი“
საპრივატიზებო პირობა	არანაკლებ 100-ნომრიანი და 5-ვარსკვლავიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმროს ფუნქციონირების დაწყება. ²³³
პირობის შესრულების ვადა	2018 წლის 10 სექტემბერი (3 წელი).
შეფასების ღირებულება	5,530,300 ლარი ²³⁴ (შეფასების თარიღისთვის - 3,175,048 აშშ დოლარი).
პრივატიზების ღირებულება	2,500,000 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 20 ივლისის N1589 განკარგულება და 2015 წლის 10 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორის მიერ 2017 წლის 15 მარტს წარმოდგენილი ინფორმაციით, დასრულებული იყო მხოლოდ შეღობვის, დროებითი კონსტრუქციების მოწყობისა და საპროექტო სამუშაოები. 3 წლის შემდგომ, კონტრაქტორმა სააგენტოში წარადგინა აუდიტის ანგარიში,²³⁵ რის მიხედვითაც, ფაქტობრივად გაწეულმა ხარჯმა 2018 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით 11,599,086 ლარი შეადგინა, საიდანაც უშუალოდ სამშენებლო სამუშაოებზე გაწეული დანახარჯი შეადგენს 830,324 ლარს.²³⁶ ამასთანავე, მყიდველმა მოითხოვა ვალდებულების შესრულების ვადის გადაწევა 2021 წლის 10 სექტემბრამდე.

კომისიის მიერ გაცემული რეკომენდაციის საფუძველზე,²³⁷ მთავრობამ დააკმაყოფილა კომპანიის მოთხოვნა ვადის გაგრძელების თაობაზე და აგრეთვე გაათავისუფლა დასაკისრებელი პირგასამტეხლოსგან იმ პირობით, რომ მთავრობის განკარგულების²³⁸ ცვლილების გამოცემიდან 6 თვის ვადაში მყიდველი წარმოადგენდა ხუთვარსკვლავიანი სასტუმროების საერთაშორისო ოპერატორთან დადებულ ხელშეკრულებას. ინვესტორმა ვერც აღნიშნული მოთხოვნა შეასრულა და კვლავ მოითხოვა ვადის გაგრძელება.²³⁹

2019 წლის 6 დეკემბერს სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ,²⁴⁰ რაც 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არ განხორციელებულა.

სააგენტოს განმარტებით, წყალტუბოს ინფრასტრუქტურის განვითარების მიზნებიდან გამომდინარე, ინვესტორის მხრიდან ამ პროექტის წარმატებით დასრულების მზაობის დადასტურების შემთხვევაში, სააგენტომ შესაძლოა განიხილოს ვალდებულების შესრულებისათვის დამატებითი ვადების დაწესების რეკომენდაციის მიღების საკითხი.

²³² ს/კ N 29.08.32.091

²³³ ინვესტიციის მოცულობა განსაზღვრული არ ყოფილა.

²³⁴ სსიპ - ლევან სამხარეულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 31 ივლისის შეფასება.

²³⁵ შპს „ქეი ბი ფი თბილისი“ განცხადება N96735/ფ - 17/09/2018, დანართით: BDO-ს ანგარიში შეთანხმებული პროცედურების შესახებ.

²³⁶ მშენებლობის ხარჯების გარდა კომპანიამ გასწია შემდეგი მნიშვნელოვანი ხარჯები: საპრივატიზებო საფასური - 5,945,250 ლარი; საპროექტო ხარჯი - 2,452,543 ლარი; მართვისა და მენეჯმენტის ხარჯი - 1,991,661 ლარი და სხვ.

²³⁷ კომისიის სხდომის ოქმი N53, 15/11/2018.

²³⁸ საქართველოს მთავრობის N1210 განკარგულება, 23/05/2019.

²³⁹ შპს „ქეი ბი ფი თბილისი“ განცხადება N115533/ფ, 7/11/2019; განცხადება N129753/ფ, 16/12/2019.

²⁴⁰ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი N4/71627, 6/12/2019.

მიგნება N42 (კრიტერიუმი N12, N16)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ წალკაში, კ. მარქსის ქუჩა N4-ში მდებარე 6,000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. ²⁴¹
ინვესტორი	შპს „ირაო მედი“ (უფლებამონაცვლე შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრი“)
საპრივატიზებო პირობა	15-საწლიანი საავადმყოფოს აშენება, ექსპლოატაციაში მიღება და საჭირო სალიცენზიო პირობების დაკმაყოფილება და ამ ვალდებულებების შესრულებიდან 7 წლის განმავლობაში სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების უზრუნველყოფა. ²⁴²
პირობის შესრულების ვადა	2011 წლის 1 დეკემბერი
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	65,000 ლარი
საფუძველი	ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ირაო მედი“ შორის 2010 წლის 12 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

საავადმყოფოს აშენებისა და ექსპლოატაციაში მიღების ვალდებულება არ შესრულებულა. წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის მიხედვით,²⁴³ 2011 წლის 1 დეკემბრისთვის განხორციელდა მხოლოდ არსებული შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაცია.

2019 წლის 11 ნოემბერს შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრის“ მიერ 7 წლის განმავლობაში სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების ვალდებულების დასადასტურებლად წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით,²⁴⁴ სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება დასტურდება მხოლოდ ქონების შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრზე“ გადაცემის მომენტიდან, კერძოდ, 2015 წლის 24 აპრილიდან. შესაბამისად, სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების რეალურობა 2011 წლის 14 დეკემბრიდან 2015 წლის 24 აპრილამდე ვერ დასტურდება. მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, სააგენტოს არ განუხორციელებია კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილება.²⁴⁵

²⁴¹ ს/კ 85.21.24.044.

²⁴² საავადმყოფოს აშენების, ექსპლოატაციაში მიღების და საჭირო სალიცენზიო პირობების ვალდებულების შესრულებიდან.

²⁴³ შპს „PKF-ჯორჯიას“ 2012 წლის 6 იანვრის დასკვნა.

²⁴⁴ შპს „რეგიონული ჯანდაცვის ცენტრის“ მოთხოვნის საფუძველზე გაფორმებულ ხელშეკრულებაში 2019 წლის 2 ივლისს შეტანილი ცვლილებით, ვალდებულების შესრულების დადასტურება შესაძლებელი გახდა მითითებული სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე (ცვლილებამდე განსაზღვრული იყო მხოლოდ აუდიტორული დასკვნა).

²⁴⁵ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის მიხედვით, სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირების ვალდებულების შესრულების მდგომარეობასთან დაკავშირებით, სააგენტომ 2020 წლის 31 მარტის წერილით მიმართა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს, რასთან დაკავშირებითაც 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობითაც ელოდებოდა სამინისტროს პოზიციას.

მიგნება N43 (კრიტერიუმი N12, N19)

პრივატიზებული ობიექტი	შპს „ინსტიტუტი მეტალურგპროექტის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი.
ინვესტორი	ფიზიკური პირი ²⁴⁶
საპრივატიზებო პირობა	ქონება გადაცემულია რიგი ვალდებულებების შესრულების პირობით, მათ შორის: 2 წლის განმავლობაში პროექტირების ავტომატური სისტემის დანერგვა თანამედროვე გამოთვლითი და დოკუმენტაციის გასამრავლებელი ტექნიკის საფუძველზე; კონსტრუქტორთა სამუშაო ადგილების მოწყობა თანამედროვე სახაზავი კომბაინებით და სხვა საოფისე მოწყობილობებით; თანამედროვე კომუნიკაციური ტექნოლოგიებისა და ინტერნეტის დანერგვა.
პირობის შესრულების ვადა	2008 წლის 13 ივნისი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის
პრივატიზების ღირებულება	69,000 აშშ დოლარი
საფუძველი	ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 22 მაისის N1-1/441 ბრძანება, შპს „ინსტიტუტი მეტალურგპროექტის“ (ქ. რუსთავი, სააკაძის ქ. N3) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილის პრივატიზების მიზნით გამოცხადებული კონკურსის შედეგების დამტკიცების შესახებ ²⁴⁷ . ეკონომიკის სამინისტროსა და ბენედიქტე ქაშაკაშვილის შორის 2006 წლის 13 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით, სააგენტოს მიერ არ არის დადასტურებული დადგენილი 12 ვალდებულებიდან 3-ის შესრულება, რომლებიც დაკავშირებული იყო თანამედროვე ტექნოლოგიების დანერგვასთან (იხ. ზემოთ მოცემული ცხრილის საპრივატიზებო პირობის ნაწილი).

სააგენტოს მიერ ვალდებულებები დადასტურებული არ არის იმ მოტივით, რომ ქონების შემძენის მიერ წარმოდგენილი 2017 წლის 31 ივლისის აუდიტის დასკვნით,²⁴⁷ იგი ვერ იღებდა რწმუნებას მათ შესრულებასთან მიმართებით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ მოთხოვნილია ახალი დასკვნის წარდგენა. ინვესტორმა ზემოხსენებული მიზეზი არ გაიზიარა და ახალი დასკვნა არ წარუდგენია. მოცემულ პირობებში სააგენტოს მხრიდან 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით ქმედება არ განხორციელებულა, კერძოდ, ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა ან/და ვალდებულებების შესრულების დადასტურება. ზემოხსენებული ფაქტი კი შესაძლოა მიუთითებდეს იმ გარემოებებზე, რომ სააგენტოს მხრიდანაც ვერ ხორციელდება ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებული საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება.

²⁴⁶ ბენედიქტე ქაშაკაშვილი.

²⁴⁷ შპს „გრანტ თორნტონის“ 2017 წლის 31 ივლისის ანგარიში.

მიგნება N44 (კრიტერიუმი N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, გედევანიშვილის ქუჩაზე მდებარე შენობა-ნაგებობები და მათზე დამაგრებული 772,958 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ²⁴⁸
ინვესტორი	შპს „არსენალ დეველოპმენტი“
საპრივატიზებო პირობა	- საპრივატიზებო თანხის ეტაპობრივი გადახდა 2008 წლის 15 დეკემბრამდე; - 2 ჰა მიწის ნაკვეთზე 60,000 კვ.მ მოცულობის სამთავრობო კომპლექსის აშენება, რომლის მშენებლობის ხარჯები იქნებოდა, მაქსიმუმ, 30 მლნ აშშ დოლარი; - 700 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელება.
პირობის შესრულების ვადა	- მშენებლობა და სახელმწიფოზე გადაცემა - 2012 წლის 14 თებერვალი; - სრული ინვესტიციის განხორციელება 2016 წლის 28 ივნისამდე.
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	38,020,000 აშშ დოლარი - აუქციონის ფორმით
საფუძველი	აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 2008 წლის 14 თებერვლის N22 ^ა ოქმი; ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „არსენალ დეველოპმენტს“ შორის 2008 წლის 27 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის²⁴⁹ მიხედვით, კონტრაქტორს 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით გადახდილი აქვს 19,010,000 აშშ დოლარი, რაც შეადგენს საპრივატიზებო საფასურის 50%-ს. ასევე ინვესტორს არ აქვს შესრულებული სხვა საპრივატიზებო პირობებიც.

კომპანია პროექტის განხორციელების ხელისშემშლელ ფაქტორებად განიხილავს: 2008 წელს საქართველოში მიმდინარე საომარ მოქმედებებს, ამავე პერიოდის ეკონომიკურ კრიზისს და ხელშეკრულების გარეშე მხარის მიერ 15.7 ჰა მიწის ფართობზე საკუთარი მოთხოვნების დაყენებას.²⁵⁰ აღნიშნულიდან გამომდინარე, კომპანია ეკონომიკის სამინისტროს სთხოვს ხელშეკრულების პირობების გადახედვას და დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან და დარჩენილი გადასახდელი საპრივატიზებო საფასურისგან გათავისუფლებას. ამასთანავე, ინვესტორი სახელმწიფოს სანაცვლოდ სთავაზობს სამომავლოდ ასაშენებელი უძრავი ქონების 10%-ს, რაც, დაახლოებით, 30 მლნ აშშ დოლარს შეადგენს.

ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, მყიდველზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გაცემულა²⁵¹ და ქონება ისევ სახელმწიფოს საკუთრებაშია.

აღსანიშნავია, რომ საკითხთან დაკავშირებით 2021 წლის 1 მარტის მდგომარეობით გადაწყვეტილება არ არის მიღებული.

დასკვნა (მიგნება N29 – მიგნება N44)

ინვესტორების მიერ ვალდებულებების არასრულად შესრულების მიუხედავად, სააგენტო ხშირ შემთხვევაში არ ატარებს საკმარის და ადეკვატურ ღონისძიებებს მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, რაც შეიძლება მოიცავდეს შემდეგ ქმედებებს:

- ვალდებულებების შესრულების მუდმივი მონიტორინგი;
- ვალდებულების შესრულების გამოსწორების ვადების დაწესება;

²⁴⁸ ს/კ N01.16.07.02.020

²⁴⁹ 2008 წლის 17 ივნისის ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამსახურებრივი ბარათი.

²⁵⁰ შპს „არსენალ დეველოპმენტის“ 2019 წლის 7 მაისის წერილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის სამინისტროში წერილის რეგისტრაციის თარიღი და ნომერი: 2019 წლის 13 მაისი, N6920/12. წერილში აღნიშნულია, რომ ქონების ნაწილზე, 15.7 ჰა მიწის ფართობზე, რეგისტრაციის უფლებას ითხოვს ეკლესია.

²⁵¹ 2019 წლის 14 ივნისის N62563 სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახელშეკრულებო ვალდებულებათა მონიტორინგის სამსახურის სამსახურებრივი ბარათი.

- პირგასამტეხლოს მოთხოვნა;
- ვალდებულებების ცვლილების მიზანშეუწონლობის შემთხვევაში ინვესტორის ინფორმირება;
- სამინისტროში საკითხის განმეორებითი წარდგენა;
- ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა;
- ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნება;
- ვალდებულების შესრულების საკითხის დადგენა.

აღსანიშნავია, რომ სააგენტოს მხრიდან პასიური ქმედება გარკვეულ შემთხვევებში მრავალი წლის განმავლობაში გაგრძელდა, რაც მიუთითებს შესაბამისი კონტროლის მექანიზმების სისუსტეზე.

არ ტარდება საკმარისი ქმედითი ღონისძიებები ვალდებულებების შესრულების შესახებ მტკიცებულებების მოსაპოვებლად, რაც ზრდის სახელმწიფო ქონების არამართლზომიერად გამოყენების რისკს.

ამასთანავე, სააგენტოს მიერ განხორციელებული აქტიური ქმედებები გაზრდიდა ქვეყანაში ეკონომიკურ აქტივობას. დროული და თანმიმდევრული გადაწყვეტილებები ხელს შეუწყობს: საინვესტიციო გარემოს მეტად გაჯანსაღებას, ინვესტიციების ზრდას და მოსახლეობის დასაქმებას, რაც დადებითად აისახება საერთო ეკონომიკურ მდგომარეობაზე.

სააგენტოს დაგვიანებული ქმედება

მიგნება N45 (კრიტერიუმი N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ თბილისში, უშანგი ჩხეიძის ქუჩა N17-ში და დიმიტრი უზნაძის ქუჩა N58-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, მათზე განლაგებული შენობა ნაგებობებით. ²⁵²
ინვესტორი	შპს SAYALI
საპრივატიზებო პირობა	მრავალპროფილიანი სამედიცინო დაწესებულების ამოქმედება და კომერციული ან/და საცხოვრებელი ინფრასტრუქტურის მოწყობა-განვითარება. საინვესტიციო ვალდებულება 10,000,000 აშშ დოლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2014 წლის 26 დეკემბერი (3 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	2,500,000 აშშ დოლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმა
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 15 დეკემბრის N15/12/06 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორის მიმართვებისა და სააგენტოს მიერ მომზადებული რეკომენდაციების საფუძველზე გამოცემული საქართველოს მთავრობის განკარგულებით, კომპანიას რამდენჯერმე შეეცვალა ვალდებულების შესრულების პერიოდი, განსახორციელებელი ინვესტიციის მოცულობა და ეპატია დაკისრებული პირგასამტეხლოები ვალდებულების შესრულების პირობით.²⁵³

დამატებითი ვადების დაწესების²⁵⁴ მიუხედავად, ინვესტორმა ვერ შეძლო ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება და კვლავ რამდენჯერმე მიმართა სააგენტოს ვადების გადავადების და პირგასამტეხლოს

²⁵² უშანგი ჩხეიძის ქ. N17-ში (ს/კ N01.13.08.011.038) მდებარე 2,652 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობები. შენობა N1 საერთო ფართობით - 2,413.02 კვ.მ; N2 - 1,730.22 კვ.მ; N3 - 72.61 კვ.მ; N4 - 2.98 კვ.მ; N5 - 164.29 კვ.მ; N6 - 33.44 კვ.მ; N7 - 76.05 კვ.მ; დ. უზნაძის ქ. N58-ში (ს/კ. 01.13.08.011.030) მდებარე 6,124 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობები. შენობა N1 და N2 საერთო ფართობით - 3,172 კვ.მ; N9 - 504 კვ.მ; აგრეთვე შენობები: N3, N4, N5, N6, N7, N8 და N10.

²⁵³ საქართველოს მთავრობის განკარგულებით: N1959, 13.12.2013; N2147, 02.12.2014; N452, 10.03.2015; N2229, 20.10.2017.

²⁵⁴ მთავრობის ბოლო განკარგულებით (N2229, 20.10.2017) შესრულების პერიოდად განისაზღვრა 2018 წლის 31 ოქტომბერი, ინვესტიციის მოცულობა - 17,000,000 აშშ დოლარი.

პატიების თხოვნით.²⁵⁵ სააგენტოს შესაბამისი პასუხისმგებელი პირების განმარტებით, მიმდინარეობს საქმისწარმოება ხელშეკრულებაში შესატან ცვლილებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, მომზადებულია მთავრობის განკარგულების პროექტი, თუმცა კომისიის²⁵⁶ მიერ 2018 წლის 15 ნოემბერს მიღებული რეკომენდაციის საფუძველზე მომზადებული განკარგულების პროექტი მთავრობისთვის გაგზავნილი არ არის 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით. ამასთანავე, ინვესტორის 2019 წლის 24 ოქტომბრის მოთხოვნის საფუძველზე, სააგენტომ მიიღო დადებითი გადაწყვეტილება დარღვევის გამოსწორების დამატებითი ვადის 2020 წლის 31 დეკემბრამდე განსაზღვრის შესახებ.²⁵⁷

დასკვნა

საინვესტიციო ვალდებულებების და შესრულების ვადების რამდენჯერმე შეცვლის მიუხედავად, ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულება მრავალპროფილიანი სამედიცინო დაწესებულების ამოქმედებასთან დაკავშირებით, არც 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არის შესრულებული.

ინვესტორისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს პატიებისა და შესრულების ვადების გახანგრძლივებასთან დაკავშირებით, კომისიის მიერ მიღებული რეკომენდაციის მიუხედავად, 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მთავრობისთვის შესაბამისი თხოვნით არ მიუმართავთ.

მიგნება N46 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	გარდაბანში, სოფელ მარტყოფში მდებარე 10,728 კვ.მ და 9,269 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, მათზე განთავსებული შენობა - ნაგებობებით. ²⁵⁸
ინვესტორი	შპს „იბერია ევრო პრო“
საპრივატიზებო პირობა	ავეჯის, ასევე ქვის, თაბაშირის, აზბესტის, ქარსის ან ანალოგიური მასალების მწარმოებელი საწარმოს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება. საინვესტიციო ვალდებულება - 1,530,264 ლარი.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 20 ივლისი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	382,566 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო პროგრამის „აწარმოე საქართველოში“ ფარგლებში
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 20 ივლისის N1585 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორმა პირობა ვერ შეასრულა და სააგენტოსთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყდა 2018 წლის 21 ივნისს.²⁵⁹ ხელშეკრულების შეწყვეტის მიუხედავად, სააგენტომ ქონებების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციისთვის ღონისძიება 17 თვის დაგვიანებით განახორციელა.²⁶⁰

²⁵⁵ 2018 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით შპს SAYALI-ზე დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენდა 5,144,678 აშშ დოლარს და 486,000 ლარს, ხოლო განხორციელებული ინვესტიციის მოცულობა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 12,410,256 აშშ დოლარს.

²⁵⁶ სახელმწიფო ქონების განკარგვის მიზნით დადებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის 2018 წლის 15 ნოემბრის N53 სხდომის ოქმით მიღებული რეკომენდაცია ვადების გადაწვევისა და პირგასამტეხლოს პატიების შესახებ.

²⁵⁷ სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით კომპანიისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენს 1,156,000 ლარს და 8,126,623 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. ამავე თარიღისათვის ვალდებულებების გადავადებისათვის მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება.

²⁵⁸ ს/კ 81.10.28.586 და ს/კ 81.10.28.572.

²⁵⁹ 2018 წლის 21 ივნისის N1/1-1445 ბრძანება.

²⁶⁰ შესაბამისი განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილია 2019 წლის 6 დეკემბერს.

დასკვნა

სააგენტოს მხრიდან დროულად არ განხორციელებულა გადაცემული ქონებების სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნების შესაბამისი ღონისძიებები, რაც მიუთითებს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვა-მონიტორინგის კონტროლის მექანიზმის სისუსტეზე.

მიგნება N47 (კრიტერიუმი N12)

პრივატიზებული ობიექტი	მარტვილის რაიონის სოფელ სალხინოში მდებარე 247 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ²⁶¹ და 4,165 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ²⁶²
ინვესტორი	ფიზიკური პირი ²⁶³ (2014 წლის 16 იანვრიდან უფლებამონაცვლე საქართველოს საპატრიარქო).
საპრივატიზებო პირობა	30-ადგილიანი სასტუმროს მშენებლობა და ექსპლოატაციაში შეყვანა, სადაც განთავსდებოდა ღვინის სახლი. საინვესტიციო ვალდებულება განისაზღვრა, მინიმუმ, 500,000 ლარის ოდენობით.
პირობის შესრულების ვადა	2013 წლის 26 ოქტომბერი (2 წელი)
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მოყიდვის ფორმით
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 17 ოქტომბრის N17/10/03 განკარგულება და 2011 წლის 26 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

საქართველოს მთავრობის განკარგულებით,²⁶⁴ ზემოაღნიშნული ვალდებულებების შესრულების პერიოდი განისაზღვრა 2016 წლის 1 ნოემბრამდე. სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად,²⁶⁵ გადაცემულ ქონებაზე მდებარე შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაციაზე ინვესტორის მიერ ფაქტობრივად შესრულებული სამუშაოების ღირებულებამ 559,347 ლარი შეადგინა, საიდანაც 227,595 ლარის სამუშაოების მასალის შესყიდვის დოკუმენტაცია ექსპერტისთვის არ წარდგენილა. დოკუმენტაციის არარსებობის მიზეზად ინვესტორი ასახელებს სამუშაოების გარკვეული ნაწილის შემოწირულობებით განხორციელებას.²⁶⁶

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტომ ინვესტიცია სრულად განხორციელებულად არ მიიჩნია. ინვესტორის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე სააგენტომ 2017 წლის ივლისში მოამზადა წინადადება საპრივატიზებო პირობების შესრულების ვადის გადაწევის თაობაზე, თუმცა საქართველოს მთავრობამ საკითხი განხილვის გარეშე დააბრუნა.²⁶⁷ ვალდებულებების შესრულების ვადის გადაწევის და პირგასამტეხლოს პატიების რეკომენდაცია სააგენტომ ხელმეორედ გასცა 2019 წლის ოქტომბერში,²⁶⁸ თუმცა საკითხთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

დასკვნა

ინვესტორის მიერ ნაკისრი საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების აღიარებასთან დაკავშირებული საკითხი ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში არ არის დარეგულირებული.

²⁶¹ შ/ნ N1 ს/კ 41.14.35.038 - 94 კვ.მ.

²⁶² შ/ნ N1 ს/კ 41.14.35.036 - 737 კვ.მ.

²⁶³ იური წულაია.

²⁶⁴ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 სექტემბრის N1545 განკარგულება.

²⁶⁵ 2016 წლის 12 დეკემბრის N007270916 დასკვნა.

²⁶⁶ საქართველოს საპატრიარქოს 2019 წლის 22 ოქტომბრის N1315 წერილი.

²⁶⁷ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 17 ნოემბრის N34621 წერილი.

²⁶⁸ 2019 წლის 28 ოქტომბრის N4/63029 წერილი.

სათანადო დასაბუთების გარეშე ვალდებულებების შესრულებისთვის დამატებითი ვადების დადგენა

მიგნება N48 (კრიტერიუმი N13)

პრივატიზებული ობიექტი	ქ. თბილისში, კაიროს ქუჩა N44-ში მდებარე 5,184 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ²⁶⁹
ინვესტორი	შპს „ოცნება“
საპრივატიზებო პირობა	მერქნისა და არამერქნის ლითონების ნაწარმის მწარმოებელი საწარმოს შექმნა 2018 წლის 18 იანვრამდე. წარმოების წლიურ მოცულობად განსაზღვრულია ხის კარის და მეტალოკონსტრუქციის ლითონის კარის დამზადება, შესაბამისად, 40,000 და 7,000 ცალის ოდენობით. პროფილის შენარჩუნების ვადა - საწარმოს შექმნიდან 2 წელი (მოგვიანებით შეიცვალა 5 წლით).
პირობის შესრულების ვადა	იხ. საპრივატიზებო პირობა
შეფასების ღირებულება	330,472 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო პროგრამის „აწარმოე საქართველოში“ ფარგლებში.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 18 იანვრის N71 განკარგულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორმა სრულად ვერ შეასრულა პირველი წლისთვის განსაზღვრული ოდენობის პროდუქციის წარმოების ვალდებულება. აღნიშნულის მიზეზად დასახელდა კვალიფიციური კადრების მოზიდვის პრობლემა, რაც სააგენტოს და შემდგომ მთავრობის მიერ გაზიარებულია.

საქართველოს მთავრობის განკარგულებაში შეტანილი ცვლილებით,²⁷⁰ ხის კარის წარმოების ვალდებულება ინვესტორს შეუმცირდა 60%-ით, მეტალოკონსტრუქციის კარის – 83%-ით²⁷¹ და ეპატია დასაკისრებელი პირგასამტეხლო.

სააგენტომ მითითებული მიზეზი მიიჩნია საკმარისად, მიუხედავად იმისა, რომ ინვესტორს, პროექტის დასაწყისშივე უნდა ჰქონოდა გათვალისწინებული საჭირო ადამიანური რესურსის მოძიების შესაძლებლობა.

დასკვნა

მოქმედი კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, სააგენტოს მხრიდან გადაწყვეტილებები ვალდებულებების შეცვლის, მათ შორის, შესრულების თარიღების გადავადებასთან დაკავშირებით მიღებულია არგუმენტირებული დასაბუთების გარეშე.

²⁶⁹ ს/კ 01.19.22.006.007

²⁷⁰ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 26 მარტის N651 განკარგულება.

²⁷¹ ხის კარის წარმოების რაოდენობა განისაზღვრა 16,000-ის ოდენობით, ხოლო მეტალოკონსტრუქციის კარის ოდენობა - 1,200 ერთეულით.

ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული სხვა ნაკლოვანებები

მიგნება N49 (კრიტერიუმი N10, N20)

პრივატიზებული ობიექტი	თბილისში, ჭავჭავაძის ქუჩა N12-ში მდებარე 4,210 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ²⁷²
ინვესტორი	JSC Hualing international special economic zone
საპრივატიზებო პირობა	მინიმუმ, 100-ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობა. ²⁷³
პირობის შესრულების ვადა	2019 წლის იანვარი
შეფასების ღირებულება	10,485,729 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	9,450,000 აშშ დოლარი ²⁷⁴
საფუძველი	2015 წლის 29 მაისს გამოცხადებული ელექტრონული აუქციონი. ²⁷⁵
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

ინვესტორმა დადგენილ ვადაში ვერ შეასრულა სახელშეკრულებო ვალდებულებები, რის მიზეზადაც დასახელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან სასტუმროს პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის მიღების დროში გაჭიანურება.²⁷⁶ არქიტექტურის სამსახურმა მშენებლობის ნებართვა გასცა 2019 წლის 26 ნოემბერს, რომლის მიხედვით, მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2023 წლის 27 ოქტომბრამდე პერიოდი.²⁷⁷

2019 წლის 12 დეკემბერს სააგენტოსა და ინვესტორს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებებით, 2023 წლის 27 ოქტომბრამდე პერიოდში, ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 500 ლარის პირგასამტეხლო შეიცვალა სიმბოლური ერთი ლარის ოდენობით.²⁷⁸

აღსანიშნავია, რომ კანონის მოთხოვნიდან გამომდინარე,²⁷⁹ ვალდებულების შესრულების პერიოდი პირდაპირ არ არის გადავადებული, თუმცა ფაქტობრივად სიმბოლური პირგასამტეხლოს დაკისრებით, კომპანიას მიეცა ვალდებულების 2023 წლის 27 ოქტომბრამდე შესრულების უფლება.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ვალდებულების შესრულება არ არის უზრუნველყოფილი საბანკო გარანტიით, ვინაიდან მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, საბანკო გარანტია უნდა შეადგენდეს საინვესტიციო ვალდებულების 10%-ს. მოცემულ შემთხვევაში კი, საინვესტიციო ვალდებულების თანხობრივი ოდენობა განსაზღვრული არ არის.

დასკვნა

სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ აუქციონის წესით გასხვისებულ ქონებასთან დაკავშირებით, ინვესტორს პირობით შეუმცირა პირგასამტეხლო, იმ გარემოების მიუხედავად, რომ ვალდებულებები იყო შეუსრულებელი.

²⁷² შ/ნ N1 და N2 საერთო ფართობი - 11,271,52 კვ/მ და შ/ნ N3 და N4.

²⁷³ 2015 წლის 21 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით.

²⁷⁴ საწყისი ფასი აუქციონზე - 6,000,000 აშშ დოლარი, გაყიდვის ფასი - 9,450,000 აშშ დოლარი.

²⁷⁵ აუქციონი N794, განაცხადი N794BV115.

²⁷⁶ კომპანიის 2019 წლის 29 ნოემბრის წერილი (რეგისტრაციის N123783/04).

²⁷⁷ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 26 ნოემბრის ბრძანება N4764558.

²⁷⁸ აგრეთვე განისაზღვრა, რომ 2023 წლის 27 ოქტომბრამდე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, პირგასამტეხლო დაიანგარიშებოდა 500 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

²⁷⁹ კანონის 49¹ მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას, ქონების მმართველი საპრივატიზებო პირობების შეცვლის შესახებ წინადადებით საქართველოს მთავრობას მიმართავს იმ შემთხვევაში, თუ პრივატიზება განხორციელებულია 2012 წლის 31 დეკემბრამდე.

ამასთანავე იმის გამო, რომ საინვესტიციო ვალდებულებების მოცულობა არ იყო განსაზღვრული, მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე შეუძლებელი გახდა საბანკო გარანტიის მოთხოვნა. შესაბამისად, ინვესტორის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტოს დარიცხული პირგასამტეხლოს ამოღების მიზნით, შესაძლოა, დაუდგეს სასამართლო დავის წარმოების საჭიროება, რაც პირგასამტეხლოს ამოღების პროცესს დროში გაახანგრძლივებს.

რეკომენდაცია N6. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ხელმძღვანელობას

კანონმდებლობით დაშვებული არ არის საპრივატიზებო პირობების შეცვლა, 2013 წლიდან განხორციელებულ აუქციონებზე. ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, მყიდველებისაგან დამოუკიდებელი, ობიექტური და დასაბუთებული მიზეზების არსებობისას მიზანშეწონილია, რომ საკანონმდებლო დონეზე განისაზღვროს შესაბამისი რეგულაციები, რაც სახელმწიფო ინტერესების შესაბამისად დაადგენს საპრივატიზებო პირობების შეცვლის შესაძლებლობებს.

რეკომენდაცია N7. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ხელმძღვანელობას

საინვესტიციო ვალდებულების თანხობრივი გამოხატულების არარსებობის შეთხვევებთან მიმართებით, მიზანშეწონილია ინიცირებულ იქნეს შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებები საბანკო გარანტიის წარდგენის ვალდებულების თაობაზე და შემუშავდეს გარანტიის ოდენობის განსაზღვრასთან დაკავშირებული მეთოდოლოგია.

მიგნება N50 (კრიტერიუმი N10)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ სიღნაღში, ეკა ბეჟანიშვილის ქუჩის N26-ში მდებარე 35,000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ²⁸⁰ და მასზე განთავსებული 3,169 კვ.მ შენობა-ნაგებობები.
ინვესტორი	შპს „სომგოს კომპანია“ (უფლებამონაცლე შპს „სასტუმრო სიღნაღში“)
საპრივატიზებო პირობა	ტურისტულ-დასასვენებელი/საწარმოო კომპლექსის და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის შექმნა. 2,000,000 ლარის ინვესტიციის განხორციელება.
პირობის შესრულების ვადა	2017 წლის 4 აპრილი (3 წელი)
შეფასების ღირებულება	870,000 ლარი
პრივატიზების ღირებულება	1 ლარი - პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
საფუძველი	საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 4 აპრილის N616 განკარგულება.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 4 აპრილის N616 განკარგულებაში შესული ცვლილებით საინვესტიციო ვალდებულება 2,000,000 ლარიდან გაიზარდა 20,000,000 ლარამდე. მიუხედავად ზემოაღნიშნული ცვლილებისა, ხელშეკრულების შესრულების საბანკო გარანტიის გაზრდა საქართველოს მთავრობას არ მოუთხოვია. სააგენტოსთვის წარმოდგენილი საბანკო გარანტიის ჯამური თანხა ზემოაღნიშნული ცვლილების შემდეგ შეადგენდა თავდაპირველად დადგენილი ინვესტიციის 2,000,000 ლარის 10%-ს – 200,000 ლარს.

დასკვნა

საინვესტიციო ვალდებულების მნიშვნელოვანი ზრდის მიუხედავად (2,000,000 ლარიდან გაიზარდა 20,000,000 ლარამდე), საბანკო გარანტიის ოდენობა არ შეცვლილა, რაც ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მნიშვნელოვნად ამცირებს დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას.

²⁸⁰ საკადასტრო კოდი N56.14.43.180; შემდგომში (2018 წელი) გაიყო სამ ნაკვეთად: 56.14.43.225 - 34, 964კვ.მ; 56.14.43.226 - 24 კვ.მ და N56.14.43.227 - 12კვ.მ.

მიგნება N51 (კრიტერიუმი N12, N23)

„ჰოსპიტალური სექტორის განვითარების გენერალური გეგმის“ განსახორციელებლად²⁸¹ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებების²⁸² საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 96 საავადმყოფოს პროფილის მქონე საწარმოს 100%-იანი წილი პრივატიზებულია სიმბოლურ ფასად – 1,500 ლარად. გადაცემული ქონებების სანაცვლოდ საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში უნდა შექმნილიყო და ფუნქციონირება დაეწყო 23 საავადმყოფოს. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საწარმოების წილები გადაეცათ და საპრივატიზებო ვალდებულებების შესრულება დაუდგინდათ შპს „ბლოკ ჯორჯიას“, შპს „ბლოკ ინვესტის“ და შპს „მედიმექს“ (სამივე ერთად – „ბლოკ ჯგუფი“).²⁸³

საერთო ჯამში გადაცემული 96 ერთეული სახელმწიფო ქონებიდან სახელმწიფოს დაუბრუნდა 62 ერთეული,²⁸⁴ რის შედეგადაც გადაცემულმა ქონებამ შეადგინა 34 ერთეული. შესაქმნელი საავადმყოფოების რაოდენობა კი შემცირდა 23-დან 8 ერთეულამდე.²⁸⁵ 34 ერთეული საავადმყოფოდან 6 ერთეულის 100%-იანი წილი გადასულია სს „ჩემი ოჯახის კლინიკის“ (უფლებამონაცვლე – სს „სამედიცინო კორპორაცია ევექსი“) საკუთრებაში, ერთი საავადმყოფოს – შპს „სამკურნალო კომბინატის“ 100%-იანი წილი გადასულია ფიზიკური პირის²⁸⁶ საკუთრებაში იმ პირობით, რომ შემდგომში გადავიდოდა სახელმწიფოს წინაშე ამ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა სახის ვალდებულება.²⁸⁷ 27 ერთეულის 100%-იანი წილი კი დარჩენილია „ბლოკ ჯგუფის“ საკუთრებაში.

ზემოხსენებული 8 სამედიცინო დაწესებულებიდან, ფაქტობრივად დადასტურებულია 7 ერთეულის შექმნა.²⁸⁸ დარჩენილ ერთ საავადმყოფოსთან დაკავშირებით, რაც მოიცავდა შპს „სამკურნალო კომბინატის“ ბაზაზე 50-საწოლიანი მრავალპროფილური საავადმყოფოს შექმნას, ვერ დასტურდება ვალდებულების სრულად ან ნაწილობრივ შესრულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში. სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან ვერ მოვიპოვეთ მტკიცებულება, „ბლოკ ჯგუფის“ და მისი უფლებამონაცვლის მიმართ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სანქციების დაწესების და/ან საბანკო გარანტიის სახელმწიფოს სასარგებლოდ გამოყენების შესახებ.²⁸⁹

დასკვნა

შესაქმნელ საავადმყოფო დაწესებულებებთან მიმართებით, თავდაპირველად დაგეგმილი და საბოლოოდ განსაზღვრული მაჩვენებლები მიუთითებს საპრივატიზებო პროცესის არასწორ დაგეგმვასა და მიმდინარეობაზე, რაც საბოლოოდ გამოიხატა შესაქმნელი ჰოსპიტლების რაოდენობის მკვეთრი შემცირებით.

²⁸¹ „ჰოსპიტალური სექტორის განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 იანვრის N11 დადგენილება.

²⁸² 2007 წლის 27 მარტის N131, 15 აგვისტოს - N427, 29 სექტემბრის - N534, 2008 წლის 4 ივნისის: NN 380, 382, 383, 384, 386, 387 და 12 დეკემბრის N830 განკარგულებები.

²⁸³ 2010 წლის 3 აგვისტოს ეკონომიკის სამინისტროსა და „ბლოკ ჯგუფს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულება.

²⁸⁴ ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველზე მიუთითებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 10 ივნისის N488 განკარგულება, თუმცა აღნიშნული განკარგულება აუდიტის ჯგუფისთვის ვერ იქნა წარმოდგენილი.

²⁸⁵ საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 20 დეკემბრის N20/12/10 განკარგულება.

²⁸⁶ 2010 წლის 9 აგვისტოს ჩანაცვლების ხელშეკრულებით კომპანიის წილის მიმღებია ფ/პ ლაურა დაჭავა.

²⁸⁷ კომბინატის ბაზაზე 50-საწოლიანი მრავალპროფილური საავადმყოფოს შექმნისთვის „ბლოკ ჯგუფს“ 2011 წლის 31 დეკემბრამდე უნდა განეხორციელებინა 1,250,000 დოლარის ინვესტირება.

²⁸⁸ სს „ზუგდიდის მრავალპროფილური კლინიკური საავადმყოფო რესპუბლიკის“ ტერიტორიაზე 150-საწოლიანი მაღალტექნოლოგიური მრავალპროფილური საავადმყოფო და ზოგადი პროფილის ჰოსპიტლები აბაშაში, ხობში, მარტვილში, ჩხოროწყუში, წალენჯიხასა და ფოთში.

²⁸⁹ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 19 დეკემბრის განკარგულებით, შპს „სამკურნალო კომბინატის“ საკუთრებაში რიცხული ქონება ნატურით გადაეცა სახელმწიფოს. აღსრულება განხორციელდა სსიპ - შემოსავლების სამსახურის სასარგებლოდ. აღსრულების საფუძველი - 2005 წლის საგადასახადო იბოთეკა.

ამასთანავე, შპს „სამკურნალო კომბინატის“ ბაზაზე 50-საწლოიანი მრავალპროფილური საავადმყოფოს შექმნის ვალდებულების შესრულებლობაზე, სააგენტომ ინვესტორის მიმართ არ გაატარა კანონმდებლობითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

მიგნება N52 (კრიტერიუმი N8)

პრივატიზებული ობიექტი	ქალაქ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ანაკლიაში მდებარე 38 ერთეული, საერთო ჯამში - 56,420 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი. ²⁹⁰
ინვესტორი	შპს „სანი“
საპრივატიზებო პირობა	არანაკლებ 60-ადგილიანი სასტუმროს, აუზების და ნავმისადგომების აშენება და ექსპლოატაციაში შეყვანა.
პირობის შესრულების ვადა	2010 წლის 31 დეკემბრამდე - ღია აუზები და ნავმისადგომები, ხოლო 2011 წლის 1 მაისამდე - სასტუმრო.
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის.
პრივატიზების ღირებულება	1,500 ლარი
საფუძველი	საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 22 სექტემბრის N652, 2010 წლის 30 აგვისტოს N848 და 2010 წლის 14 დეკემბრის N1151 განკარგულებები. ასევე 2009 წლის 5 ოქტომბრის, 2010 წლის 17 სექტემბრის და 2010 წლის 17 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებები.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	არა

2011 წლის 10 თებერვალს, შპს „სანიმ“ სააგენტოს წარუდგინა ფოტომასალა ღია აუზებისა და ნავმისადგომის მოწყობის ვალდებულების შესრულებაზე,²⁹¹ ხოლო 2011 წლის 8 სექტემბერს – ფოტომასალა სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებით.²⁹²

სააგენტომ ვერც ერთ შემთხვევაში ვერ დაადგინა შესრულებული სამუშაოების შესაბამისობა ნაკისრ ვალდებულებებთან და დამატებით მოითხოვა აუდიტის დასკვნა.²⁹³ ინვესტორმა წარადგინა დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, თუმცა ვალდებულებების შესრულების დადასტურება სააგენტომ ვერც აღნიშნული დასკვნის საფუძველზე შეძლო, რადგან ვერ დადგინდა სასტუმროს ადგილების რაოდენობა და ვალდებულების შესრულება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში. დასკვნის წარმოდგენაზე სააგენტომ ინვესტორს განმეორებით მიმართა 2013 წლის 1 თებერვალს,²⁹⁴ მაგრამ შესაბამისი პასუხი აღარ მიუღია.

მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შენობაზე არც სამშენებლო ნებართვის გაცემა დასტურდება და არც ექსპლოატაციაშია მიღებული, სასტუმრო ფაქტობრივად მაინც ფუნქციონირებს.²⁹⁵

აღსანიშნავია, რომ 2014 წელს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებულია განჩინება, შპს „სანის“ გადახდისუნარიანობის საქმის წარმოებაზე,²⁹⁶ რის მიხედვითაც კომპანიის მეურვედ დაინიშნა სსიპ – აღსრულების ეროვნული ბიურო. ამ პერიოდისთვის²⁹⁷ ინვესტორისთვის სააგენტოს მიერ დაკისრებული პირგასამტეხლო შეადგენდა 5,889,800 ლარს.

²⁹⁰ მათ შორის, 25 ერთეული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა - 44,784 კვ.მ და 13 ერთეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა - 11,636 კვ.მ. მოგვიანებით, 5 ერთეული შპს „სანიმ“ დაუბრუნა სახელმწიფოს: 2011 წელს 1679 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და 2014 წელს - ოთხი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთი, ჯამურად - 2002 კვ.მ.

²⁹¹ შპს „სანის“ წერილი N2/3 პრეზიდენტის N848 განკარგულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე.

²⁹² შპს „სანის“ N308 წერილი პრეზიდენტის N652 და N848 განკარგულებით ვალდებულებების შესრულებაზე.

²⁹³ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 21 დეკემბრის N4/4992 წერილი.

²⁹⁴ სააგენტოს წერილი N4/1868.

²⁹⁵ სასტუმრო „ოქროს საწმისი“.

²⁹⁶ თბილისის საქალაქო სასამართლოს განჩინება გადახდისუნარიანობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების თაობაზე. საქმე N2/1076-14 - 3/02/2014.

²⁹⁷ 2014 წლის 8 მაისი.

სააგენტომ მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტა და ძველი უფლებრივი მდგომარეობის აღდგენა, თუმცა ამ საკითხზე სამართლებრივი შედეგი არ დამდგარა. საჯარო რეესტრის მონაცემებით 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობითაც შპს „სანიზე“ მიმდინარეობდა გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება.²⁹⁸

ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით აგრეთვე აღსანიშნავია, რომ 2010 წლის 8 დეკემბერს საქართველოს მთავრობის N1568 განკარგულებით, სოფელ ანაკლიაში სასტუმროსა და იახტკლუბის მშენებლობის დაფინანსების მიზნით, მთავრობის სარეზერვო ფონდიდან ეკონომიკის სამინისტროს გამოეყო 2,000,000 ლარი – შპს „სანისთვის“ სესხის გასაცემად.²⁹⁹ გაცემულ სესხზე იპოთეკარია ეკონომიკის სამინისტრო და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „სანი“ ირიცხებოდა სამინისტროს დებიტორად.

დასკვნა

2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სააგენტოს მიერ დადასტურებული არ არის შპს „სანის“ მიერ სასტუმროს, ღია აუზების და ნავმისადგომების მშენებლობისა და ექსპლოატაციის დაწყების ვალდებულებების შესრულება. ამასთანავე, მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შენობაზე არც სამშენებლო ნებართვის გაცემა დასტურდება და არც ექსპლოატაციაში მიღებული, სასტუმრო ფაქტობრივად ფუნქციონირებს.

აღსანიშნავია რომ, შპს „სანის“ სახელმწიფოსთვის არ დაუბრუნებია, სახელმწიფო ბიუჯეტიდან სესხის სახით გაცემული 2,000,000 ლარი და მისგან მისაღები საპროცენტო სარგებელი.

მიგნება N53 (კრიტერიუმი N8, N18)

პრივატიზებული ობიექტი	შპს „საპროექტო-საძიებო და სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი ჰიდროპროექტის“ (სახელის ცვლილების შემდეგ - შპს „ჰიდროპროექტი“) აქციათა 100%. ³⁰⁰
ინვესტორი	ფიზიკური პირი ³⁰¹
საპრივატიზებო პირობა	ერთ-ერთი ვალდებულება: საზოგადოების საარქივო მასალების დაცვა-შენახვა და მოთხოვნის შემთხვევაში, ნებისმიერი ინფორმაციის მიწოდება სახელმწიფო უწყებებზე. აღნიშნულ არქივში ინახებოდა 1960 წლიდან დაპროექტებული და ასაშენებელი ჰესების დოკუმენტაცია, რასაც შპს „ჰიდროპროექტი“ ქვეყნის ჰიდროენერგეტიკისთვის მნიშვნელოვნად მიიჩნევდა.
პირობის შესრულების ვადა	უვალო
შეფასების ღირებულება	აუდიტორული შეფასება წარმოდგენილი არ არის
პრივატიზების ღირებულება	2,060,000 აშშ დოლარი - პირობიანი აუქციონის ფორმით
საფუძველი	ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 22 მაისის N1-1/769 ბრძანება; 2007 წლის 22 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის N1-9918 ხელშეკრულება.
შესრულდა თავდაპირველ ვადებში	უვალო

²⁹⁸ სააგენტოდან წარმოდგენილი ინფორმაციის მიხედვით, 2020 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობითაც მიმდინარეობდა სასარჩელო წარმოება შპს „სანის“ და ფ/პ სერიოჟა გვარამიას მიმართ.

²⁹⁹ სესხით სარგებლობის მაქსიმალური ვადა განისაზღვრა 4 წლით, საშუალოდ პერიოდი - 20 თვით, ხოლო სარგებლობის წლიური განაკვეთი - 8%-ით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა N1151 განკარგულებით შპს „სანიზე“ გადაცემული მიწები.

³⁰⁰ აუქციონში გამარჯვებულ პირზე გადაცემულ ძირითად უძრავი ქონება იყო: დაბა წყნეთში, გურამიშვილის ქუჩა N3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით - 641 კვ.მ, მათზე დამაგრებული 1,600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით; ქალაქ თბილისში, კაჭარავას ქუჩა N58-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები³⁰⁰ მათზე დამაგრებული 10,592 კვ.მ მიწის ნაკვეთით; ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N47-ში მდებარე შენობა-ნაგებობების ნაწილი - 6,738 კვ.მ და მათზე წილობრივად დამაგრებული 3,507 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ელექტროტექნიკური მისასვლელი გზა - 48 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

³⁰¹ პაატა გაზაკაშვილი.

ინვესტორმა 2007 წლის 25 დეკემბერს, შპს „ჰიდროპროექტის“ აქციათა 100%-იანი წილი გაასხვისა კომპანია „ნიუკომ ესოშიმენ ლიმიტიდზე“.³⁰² ახალი მესაკუთრის მიერ სრულად აღებულია სახელმწიფოს წინაშე არსებული ვალდებულების შესრულების პასუხიმგებლობა.³⁰³

ფიზიკურმა პირმა კომპანიის წილის გაყიდვამდე ასევე გაასხვისა ადმინისტრაციული შენობა, სადაც ინახებოდა ზემოთ მითითებული საარქივო მასალა. ამავ შემთხვევაში შპს „ჰიდროპროექტმა“ საქმიანობა გააგრძელა მოიჯარედ.

შპს „ჰიდროპროექტის“ 100%-იანი წილის ახალი მფლობელი ვერ ასრულებდა საარქივო მასალის სათანადოდ დაცვის ვალდებულებას, რაც დასტურდება შპს „ჰიდროპროექტის“ ხელმძღვანელობის მიერ ეკონომიკის და ენერგეტიკის³⁰⁴ სამინისტროსადმი გაგზავნილი წერილით. აღნიშნული წერილის მიხედვით, კომპანია ფინანსური პრობლემების გამო ვეღარ ახერხებდა არქივის მოვლა-პატრონობას და ნადგურდებოდა უნიკალური არქივი.

2014 წლიდან საარქივო მასალების ერთი ნაწილი გადატანილია ეროვნულ არქივში, ხოლო მეორე ნაწილი – ენერგეტიკის სამინისტროში.

გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი არ არის შედარების აქტი ან სხვა დოკუმენტაცია, რაც დაადასტურებდა პრივატიზებამდე არსებული და საბოლოოდ სახელმწიფო უწყებებში დაბრუნებული მასალების იდენტურობას, ვერ ვიღებთ რწმუნებას, ვალდებულების შესრულების თაობაზე. კერძოდ, ვერ დგინდება სრულად, არის თუ არა შენახული და დაცული საარქივო მასალები.

ამასთანავე, ვერ დგინდება, პრივატიზებამდე განხორციელდა თუ არა იმ საარქივო მასალის დეტალური აღრიცხვა, რისი მოვლა-პატრონობა და დაცვაც ინვესტორს საპრივატიზებო პირობით დაევალა.

³⁰² კომპანია რეგისტრირებულია ბრიტანეთის ვირჯინიის კუნძულებზე.

³⁰³ ხელშეკრულება წილის ნასყიდობის შესახებ N1-9970, 24/12/2007.

³⁰⁴ შპს „ჰიდროპროექტის“ წერილი ენერგეტიკის სამინისტროს წერილი N73, 11/01/2010.

დასკვნა

სახელმწიფოს ჰიდროენერგეტიკის სფეროსთვის მნიშვნელოვანი დოკუმენტაციის მესამე პირზე გადაცემა საფრთხეს უქმნიდა მის დაცულობას დაკარგვისა და განადგურებისაგან. ინვესტორმა ვერ უზრუნველყო მისი სათანადო მოვლა-შენახვა და მასალები საბოლოოდ დაუზრუნდა სახელმწიფო უწყებებს, თუმცა აუდიტის პროცესში ვერ მივიღეთ რწმუნება, ვალდებულების შესრულების თაობაზე. კერძოდ, ვერ დგინდება სრულად, არის თუ არა შენახული და დაცული საარქივო მასალები.

აუდიტორები**ხელმოწერა****მამუკა გოგოხია**

წამყვანი აუდიტორი, ჯგუფის უფროსი

მანანა დავითური

მთავარი აუდიტორი

გურამ ყავლაშვილი

წამყვანი აუდიტორი

მეგი კოდოშვილი

წამყვანი აუდიტორი

თამუნა ბერუაშვილი

უფროსი აუდიტორი

სალომე კვანტალიანი

უფროსი აუდიტორი

თამარ ბარბაქაძე

უფროსი აუდიტორი

ნიკოლოზ სხულუბია

უფროსი აუდიტორი

ნინო ამირანაშვილი

უფროსი აუდიტორი

რუსუდან აბულაშვილი

აუდიტორი

მიხეილ ზავრაშვილი

აუდიტორი

გიორგი ხარატიშვილი

აუდიტორ-ასისტენტი



მ. გოგოხია
მ. დავითური

მ. ყავლაშვილი

მ. კოდოშვილი

მ. ბერუაშვილი

მ. სხულუბია

მ. ამირანაშვილი

მ. აბულაშვილი

მ. ზავრაშვილი

მ. ხარატიშვილი

მ. ხარატიშვილი

სახელმწიფო აუდიტის სამსახური
ქ.თბილისი, 0144, წმ. ქეთევან დედოფლის გამზირი N96
+995 32 243 84 38

SAO.GE