



საქართველოს კონტროლის პალატის აუდიტის
აქტი

№ 1/00

„14” თებერვალი 2011

ქ. თბილისი

“**ვ ა მ ტ კ ი ც ე ბ**”

ეკონომიკური საქმიანობის სფეროს
აუდიტის დეპარტამენტის უფროსი

ილია გოციძე

14 თებერვალი
„-----“ 2011 წელი

ეგზ. N2

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს კახეთის სახელმწიფო
ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 1
იანვრიდან 2010 წლის 1 იანვრამდე პერიოდის საფინანსო-ეკონომიკური
საქმიანობის კომპლექსური აუდიტის შედეგების შესახებ

შინაარსი/საძიებელი:

შესავალიგვ.2

აუდიტის მნიშვნელოვანი შედეგებიგვ.3

1. გადასახდელების სახეების მიხედვით სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გამოყოფილი
ასიგნებების ხარჯვის მდგომარეობაგვ.4

2. სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კანონიერებაგვ.6
3. სახელმწიფო ქონების ჩამოწერისა და მიღებული ჯარტის რეალიზაციის შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთანგვ.23
4. სახელმწიფო წილობრივი მონაწილეობით საწარმოების შექმნისა და სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის მდგომარეობაგვ.23
5. პრივატიზებულ და სარგებლობის უფლებით გადაცემულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობების შესრულების მდგომარეობაგვ.24
- აუდიტის აქტის სამართლებრივი სტატუსი, პასუხისმგებლობები და უფლებამოსილებანიგვ.28
- აუდიტის ჯგუფის წევრების ხელმოწერებიგვ.28

ნაწილი I - შესავალი

კომპლექსური აუდიტის საფუძველი - საქართველოს კონტროლის პალატის თავმჯდომარის 2010 წლის 29 აპრილის N49/43 და 10 ივნისის N62/43 ბრძანებები.

აუდიტის ობიექტი - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს კახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო. იურიდიული მისამართი: ქ. თელავი, ერეკლე მეორეს გამზირი N6.

აუდიტის ჯგუფი - აუდიტორები ქართლოს სახვაძე (ჯგუფის ხელმძღვანელი), მამუკა გოგოხია.

აუდიტის პროგრამით გათვალისწინებული საკითხები ჯგუფის მიერ შესწავლილია ერთობლივად.

აუდიტის პერიოდი - 2007 წლის 1 იანვრიდან 2010 წლის 1 იანვრამდე.

აუდიტის ვადა - 2010 წლის 3 მაისიდან 2010 წლის 7 ივლისამდე.

შემოკლებანი:

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს კახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო - სამმართველო;
2. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო - სამინისტრო;

ნაწილი II - აუდიტის მნიშვნელოვანი შედეგები

1. ყვარლის რაიონის სოფელ ენისელში მდებარე ყოფილი კულტურის სახლს პრივატიზებისას ერიცხებოდა 90,3 ათასი ლარის ოდენობის საბიუჯეტო დავალიანება. ობიექტი მასზე დამაგრებულ 1360 კვ.მ მიწის ფართობთან ერთად პრივატიზებულია 2,2 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტად ეროვნულ ვალუტაში, აღნიშნული დავალიანების გარეშე. სამმართველოში არსებული დოკუმენტაციით გაურკვეველია რომელ უწყებას დაეწერა, ან ჩამოიწერა თუ არა აღნიშნული დავალიანება გვ.9

2. სააუდიტო პერიოდში, 92 შემთხვევაში მყიდველების მიერ დარღვეულია იპოთეკის ხელშეკრულების პირობები და არ არის გადახდილი ყოველწლიური გადასახდელები (მათ შორის 35 შემთხვევაში 2 წლის, 2008 და 2009 წლების) რის გამოც მათ მიერ გადასახდელი თანხა 2010 წლის 1 იანვრისათვის შეადგენდა 69,5 ათას ლარს. აქედან, ყოველწლიური გადასახდელი თანხა (მთლიანი ღირებულების 10%) - 67,5 ათას ლარს, ხოლო ვადაგადაცილებულ დღეებზე დასაკისრებელი ჯარიმა - 2,0 ათას ლარს გვ.11

3. რამოდენიმე შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა პრივატიზებულია ისე, რომ საპრივატიზებო ფასში არ არის გათვალისწინებული მათზე მდებარე ნაგებობების ან მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება გვ.14

4. რიგ შემთხვევებში საიჯარო ხელშეკრულებები გაფორმებულია რამოდენიმე პიროვნებაზე, ხოლო მიწა პრივატიზებულია ერთ-ერთ მათგანზე, ხელშეკრულებებში სათანადო ცვლილებების შეტანის გარეშე გვ.14

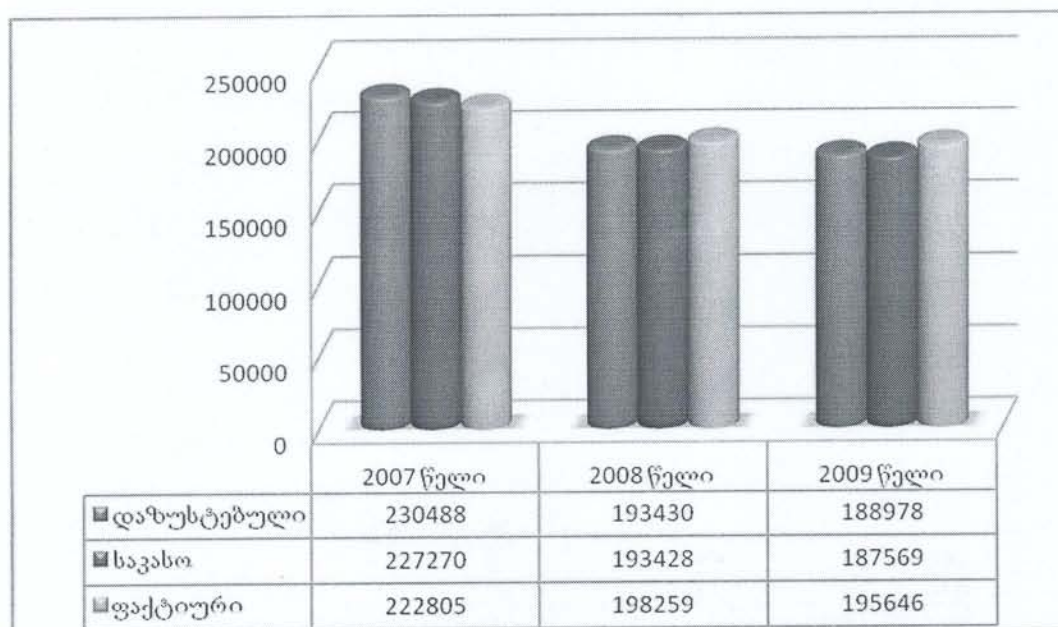
5. სააუდიტო პერიოდში პირობებით ჩატარებული აუქციონებიდან 6 შემთხვევაში მყიდველების მიერ აუქციონის პირობები შესრულებული არ არის, სამმართველოს მიერ გაგზავნილია შეტყობინებები, თუმცა სააუდიტო პერიოდში მყიდველები ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დაჯარიმებული არ არიან. 2010 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღნიშნულ პირებზე დასაკისრებელმა ჯარიმამ 1 119 ათასი აშშ დოლარი შეადგინა. ამასთან, აუდიტის მიმდინარეობისას გამოცემულია სამმართველოს უფროსის 2010 წლის 27 მაისის NN425, 426, 427, 428 და 429 ბრძანებები, აღნიშნული პირების დაჯარიმების შესახებ გვ.23

ნაწილი III - ძირითადი ტექსტი

1. გადასახდელების სახეების მიხედვით სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გამოყოფილი ასიგნებების ხარჯვის მდგომარეობა.

➤ სამმართველოს 2007 წლის საბიუჯეტო ასიგნებები დამტკიცებული და დაზუსტებული გეგმის შესაბამისად შეადგენდა 230,5 ათას ლარს. იმავე წელს გაწეულია 227,3 ათასი ლარის ოდენობის საკასო ხარჯი, ხოლო ფაქტობრივმა ხარჯმა 222,8 ათასი ლარი შეადგინა. საკასო ხარჯების მეტობა ფაქტობრივ ხარჯებზე გამოწვეულია, საანგარიშო წელს მცირეფასიანი ინვენტარის შეძენითა და ფაქტობრივ ხარჯებში მომავალ წელს ასახვით.

2008 წლის საბიუჯეტო ასიგნებები დამტკიცებული და დაზუსტებული გეგმის შესაბამისად შეადგენდა 193,4 ათას ლარს. საკასო ხარჯი გაწეულია იმავე ოდენობით, ფაქტობრივი ხარჯი კი შეადგენდა 198,2 ათას ლარს.



2009 წლის საბიუჯეტო ასიგნებები დამტკიცებული და დაზუსტებული გეგმის შესაბამისად შეადგენდა 188,9 ათას ლარს. იმავე წელს გაწეული საკასო ხარჯი - 187,5 ათას ლარს (წარდგენილი ვალდებულებების შესაბამისად), ხოლო ფაქტობრივი - 195,6 ათას ლარს.

2008-2009 წლებში ფაქტობრივი ხარჯების მეტობა საკასოზე გამოწვეულია ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვით (ძირითადი კაპიტალის მოხმარება).

➤ სამინისტროს ბრძანების საფუძველზე 2007 წლის 5 ნოემბრიდან 2008 წლის 15 აგვისტომდე სამმართველოს უფროსის მოადგილეს (ლ. ზურაშვილი) დაეკისრა ამავე სამმართველოს უფროსის მოვალეობის დროებით შესრულება. მითითებულ პერიოდში აღნიშნულ პიროვნებას მიღებული აქვს 600 ლარის ღირებულების მონო ბარათები - როგორც სამმართველოს უფროსის მოადგილეს, ხოლო 900 ლარის ღირებულების მონო ბარათები როგორც სამმართველოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებელს. არსებული წესით, მოხელეებს, რომლებიც ასრულებენ უფლებამოსილი პირის მიერ მათზე დაკისრებული სხვა მოხელეების ფუნქციებს, ეძლევათ დანამატი არმყოფი მოხელის თანამდებობრივი სარგოს ოდენობით¹. ფინანსთა სამინისტროს სათანადო ნორმატიული აქტების მიხედვით კი, მობილური ტელეფონით სარგებლობის ხარჯები და თანამდებობრივი სარგო წარმოადგენენ ხარჯების ეკონომიკური კლასიფიკაციის სხვადასხვა მუხლებს². ამდენად, საბიუჯეტო კლასიფიკაციის მიხედვით მონო ბარათებით სარგებლობის უფლებამოსილება აღნიშნულ პიროვნებას გააჩნდა მხოლოდ სამმართველოს უფროსის მოადგილისათვის დაწესებული ლიმიტის ფარგლებში.

➤ სამმართველოს 2009 წლის ბალანსისა და სხვა საბუღალტრო დოკუმენტების თანახმად, იმავე წელს თანამშრომლებზე დანამატების სახით (არა მხოლოდ სადღესასწაულოდ) გაცემულია 30,0 ათასი ლარი. სამმართველოს საქმიანობაზე პასუხისმგებელ პირთა განმარტებით, დანამატები გაცემულია შრომის

¹ „საჯარო სამსახურის შესახებ“ საქართველოს კანონის 57-ე მუხლის მე-4 პუნქტი.

² „საქართველოს საბიუჯეტო კლასიფიკაციის შესახებ“ ფინანსთა მინისტრის 2004 წლის 15 მარტის N153 ბრძანება, დანართი N13.

ანაზღაურების მუხლში (148,3 ათასი ლარი) ეკონომიის ხარჯზე, რაც სამმართველოს წლიური ფინანსური გეგმის არასწორ შედგენაზე მიუთითებს.

რეკომენდაციები:

სამმართველომ:

- სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გამოყოფილი სახსრების ათვისება განახორციელოს მოქმედი საბიუჯეტო კლასიფიკაციის მოთხოვნათა დაცვით.
- წლიურ ფინანსურ გეგმაში შრომის ანაზღაურების ხარჯები გაითვალისწინოს ფაქტობრივად დასაქმებული პერსონალის ოდენობისა და თანამდებობრივი სარგოების შესაბამისად.

2. სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კანონიერება

2007 წლის 1 იანვრიდან 2010 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში სამმართველოს მიერ პრივატიზებულია 129 ერთეული შენობა-ნაგებობა, 68 ერთეული სატრანსპორტო საშუალება და 130,8 ათასი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სპეციალური აუქციონის ფორმით - 2,6 ათასი ჰექტარი, ღია აუქციონის ფორმით - 3,5 ათასი ჰექტარი და პირდაპირი მიყიდვით - 124, 7 ათასი ჰექტარი).

„ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კანონიერება გაანალიზდა 2007 წლის 25 ივლისის შემდგომ პერიოდზე.

შენობა-ნაგებობები და ტრანსპორტი:

➤ ახმეტაში რუსთაველის ქ. N59-ში მდებარე საქვაბე და სოფელ ზემო ალვანში მდებარე მატყლის მიმღები პუნქტის შენობა პრივატიზებულია 2005 წელს კონკურსის ფორმით, შესაბამისად 0,2 ათასი და 0,7 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტად ეროვნულ ვალუტაში. ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე, მყიდველებს ერთი წლის განმავლობაში უნდა მოეხდინათ აღნიშნული

შენობა-ნაგებობების აღდგენითი-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. მყიდველების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები წარმოდგენილი არ არის. მატყლის მიმღები პუნქტის შემთხვევაში კი საპრივატიზებო ღირებულება გადახდილია დაგვიანებით. ორივე შემთხვევაში სამმართველოს მიერ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები გაცემულია ისე, რომ არ არის გამოყენებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებითა და სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულებით გათვალისწინებული მოთხოვნები - მყიდველების წერილობითი გაფრთხილება ვადის მითითებით, ხოლო განმეორებით შეუსრულებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა³.

➤ ზოგიერთ შემთხვევაში ობიექტების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულებები განსაზღვრულია დამოუკიდებელი აუდიტორების მიერ ისე, რომ სამმართველოს მიერ არ არის მოძიებული ობიექტების საბალანსო ღირებულებები. საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრის იმ დროისათვის მოქმედი წესის თანახმად კი, ობიექტების ღირებულებები კერძო აუდიტორების მიერ დგინდებოდა იმ შემთხვევაში, თუ არ მოიპოვებოდა მათი საბალანსო მონაცემები⁴. ასეთი სახითაა შეფასებული ქ. თელავში, შალაურის გზატკეცილზე მდებარე 763 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის, ალადაშვილის ქუჩაზე მდებარე 250 კვ.მ. შენობა-ნაგებობისა და გურჯაანში თავისუფლების ქ. N51-ში მდებარე 79 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულებები.

➤ 2007 წლის 5 ივლისს გამართულ აუქციონზე პრივატიზებულია ქ. თელავში მ. კოსტავას ქ. N1-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის 237 კვ.მ. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ნაწილი. შენობის მთლიანი ფართი შეადგენდა 672 კვ.მეტრს. მიუხედავად იმისა, რომ მყიდველმა შეიძინა შენობის ნაწილი, ნასყიდობის ხელშეკრულებასა (N49) და საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში (N57)

³ სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტი.

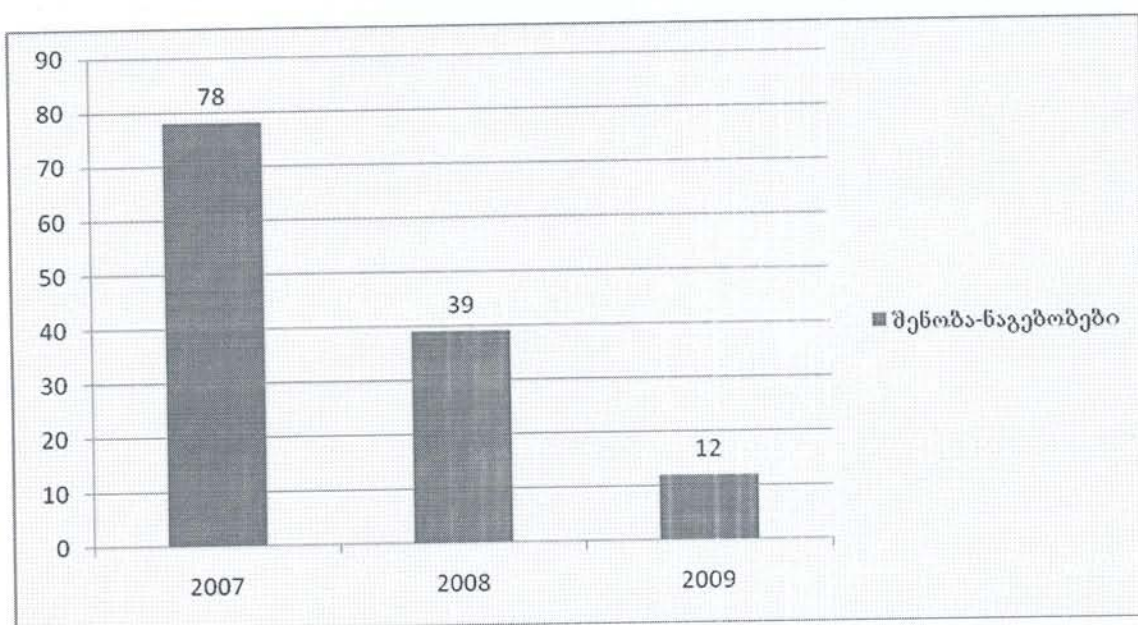
⁴ საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 17 ნოემბრის N671 ბრძანებულებით დამტკიცებული სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების საპრივატიზებო საწყისი ფასის განსაზღვრის წესის მე-2 მუხლი.

მითითებულია მთლიანი შენობა-ნაგებობა (ფართის მითითების გარეშე). ასევე, სეტყვასთან ბრძოლის რუისპირის ბაზის შენობა-ნაგებობების პრივატიზებისას, ობიექტთა ნუსხის მიხედვით პრივატიზებას დაექვემდებარა აღნიშნული ბაზის შენობა-ნაგებობები (გარდა 8 ბინიანი საცხოვრებელი სახლისა და ადმინისტრაციულ საწარმოო კორპუსის იმ ნაწილისა სადაც განთავსებული იყო რადიოლოკაციური სადგური). წარმოდგენილი მასალების თანახმად, ადმინისტრაციული შენობა შეფასებულია მთლიანად, საკუთრების მოწმობაც გაცემულია ადმინისტრაციულ კორპუსზე (საპრივატიზებო ნუსხაში მითითებული ნაწილის გამოკლების გარეშე) და მთლიან მიწის ფართობზე (8 ბინიან საცხოვრებელ სახლსა და ადმინისტრაციულ საწარმოო კორპუსის იმ ნაწილზე სადაც განთავსებული იყო რადიოლოკაციური სადგური, წილობრივად მიმაგრებული მიწის ფართის გამოკლების გარეშე). სამმართველოს ყოფილი სპეციალისტის ზ. ენუქიძის წერილობითი განმარტების თანახმად, 8 ბინიანი საცხოვრებელი სახლი არ მდებარეობდა წარმოდგენილი ნახაზების თანახმად აღნიშნულ ბაზაზე მიკუთვნებულ მიწის ფართობზე, ხოლო რადიოლოკაციური სადგური წარმოადგენდა მოწყობილობას და მას არ გააჩნდა წილობრივად დამაგრებული მიწის ფართობი. იმის გათვალისწინებით, რომ ბაზის ტექნიკურ ნახაზში არა არის დაკონკრეტებული 8 ბინიანი სახლის შესახებ, მაგრამ აღნიშნულია მსგავსი ნაგებობები, ასევე ობიექტთა ნუსხაში ცალსახადაა მითითებული შენობის გარკვეული ნაწილის სახელმწიფო საკუთრებაში დატოვების შესახებ, აშკარა შეუსაბამობაა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხასა და ფაქტობრივად პრივატიზებულ ქონებას შორის.

➤ თელავის რაიონის სოფელ ნაფარეულში მდებარე სასადილოს ნარჩენი საბალანსო ღირებულება, თელავის პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 24 ივლისის N15-06 ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2006 წლის 27 ივლისის N13 ოქმის (ქსეროასლი) თანახმად, შეადგენდა 41,9 ათას ლარს. რაც თავის მხრივ ეყრდნობოდა თელავის რაიკოოპერატივის მიერ სამმართველოში წარდგენილ მონაცემებს. სამმართველოს მიერ კი საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება განსაზღვრულია 10,0 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. სამმართველოს ყოფილი სპეციალისტის ზ. ენუქიძის

წერილობითი განმარტების თანახმად, ზემოაღნიშნულ ოქმში დაშვებული იყო მექანიკური შეცდომა, რის დამადასტურებლადაც წარმოდგენილია თელავის რაიკოოპერატივის მიღება-ჩაბარების აქტის ქსეროასლი, სადაც აღნიშნული სასადილოს ნარჩენი ღირებულება დაფიქსირებულია 300 ლარის ოდენობით. მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი მიმდინარე აუდიტისათვის წარმოდგენილი ვერ იქნა.

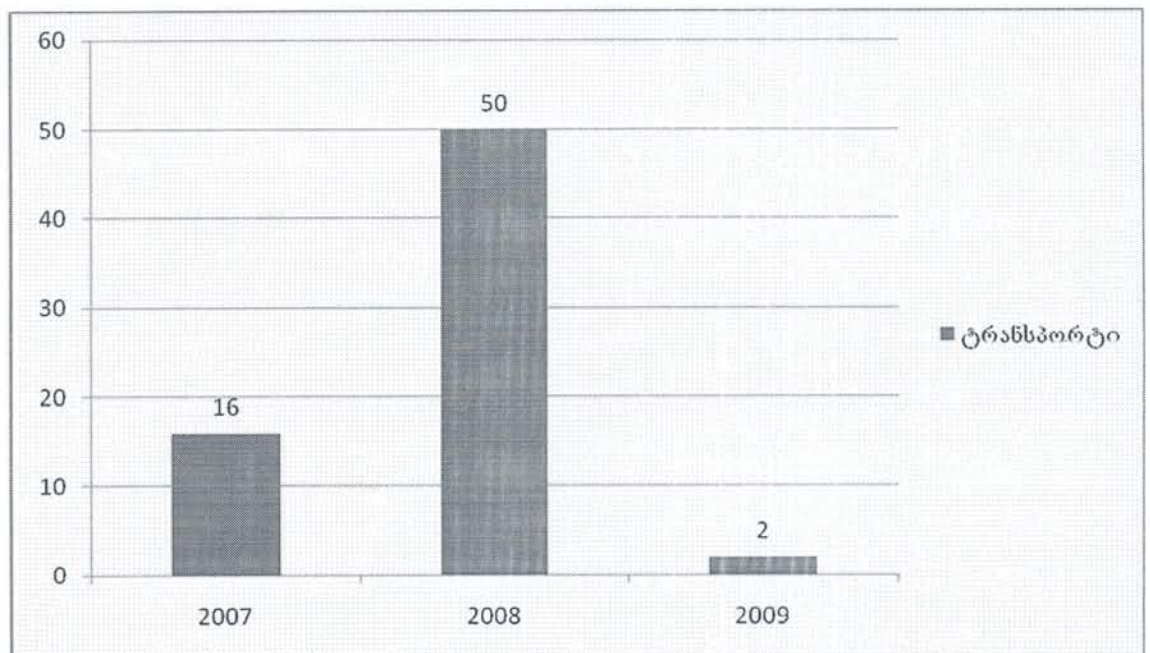
შენობა-ნაგებობების პრივატიზების დინამიკა



➤ ყვარლის რაიონის სოფელ ენისელში მდებარე ყოფილი კულტურის სახლი, მასზე დამაგრებული 1360 კვ.მ მიწით პრივატიზებულია 2,2 ათას აშშ დოლარად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით (დავალიანება 90,3 ათასი ლარი). ობიექტი პრესაში გამოცხადებულია და შესაბამისად პრივატიზებულია აღნიშნული დავალიანების გარეშე. სამმართველოს უფროსის ყოფილი მოადგილის ლ. ზურაშვილის განმარტებით, ვინაიდან აღნიშნული დავალიანება ერიცხებოდა ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, კულტურის სახლის პრივატიზება განხორციელდა დავალიანების გარეშე.

➤ შპს „თელავის საშენ მასალათა საწარმო“-ს 100%-იანი სახელმწიფო წილის საპრივატიზებო ფასის განსაზღვრისას, შესაფასებელი ქონების ჩამონათვალში არ არის შეტანილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით აღნიშნული შპს-ს კუთვნილი 86 კვ.მ. აუზი. სამმართველოს ყოფილი სპეციალისტის ზ. ენუქიძის წერილობითი განმარტების თანახმად, ობიექტის პრივატიზების დროს აღნიშნული აუზი ფაქტობრივად აღარ არსებობდა და დარჩენილი იყო მხოლოდ საძირკველი.

ტრანსპორტის პრივატიზების დინამიკა



➤ რამოდენიმე შემთხვევაში მყიდველებზე საკუთრების მოწმობები გაცემულია ისე, რომ მათ მიერ სრულად არ არის გადახდილი საპრივატიზებო ღირებულებები. თუმცა მოქმედი კანონმდებლობით მყიდველს ქონებაზე საკუთრების უფლება არ გადაეცემა, თუ იგი დადგენილ ვადებში არ გადაიხდის ქონების ნასყიდობის თანხას⁵. კერძოდ, თავდაცვის სამინისტროს ყოფილი N2 საწვავ-საპოხი სადგურის შენობა-ნაგებობის პრივატიზებისას მყიდველის მიერ ღირებულება 3600 აშშ დოლარის ნაცვლად გადახდილია 3575 აშშ დოლარის ოდენობით. სოფელ

⁵ სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების მე-7 მუხლი.

ჯუგანში მდებარე N2 სამრეწველო მაღაზიის პრივატიზებისას, 1350 აშშ დოლარის ნაცვლად გადახდილია 1340 აშშ დოლარი. თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სიღნაღის ფილიალის ტრაქტორი „კდ-54“-ის პრივატიზებისას, ღირებულება 210 აშშ დოლარის ნაცვლად გადახდილია 202 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება:

➤ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის საფუძველზე, სხვადასხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან გაფორმებულია იპოთეკის ხელშეკრულებები, რითაც მყიდველებს მიეცათ საშუალება მიწის ნაკვეთების შესყიდვა განუხორციელებინათ ნაწილ-ნაწილ, 9 წლის განმავლობაში. ამასთან, მყიდველების მიერ უმეტესად არ არის გადახდილი იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველწლიური გადასახდელი, ხოლო სამმართველოს მიერ არ არის გატარებული სათანადო ღონისძიებები - მიწის ნაკვეთების გაყიდვა კანონმდებლობით დადგენილი წესით⁶. კერძოდ, სააუდიტო პერიოდში, 92 შემთხვევაში მყიდველების მიერ დარღვეულია ხელშეკრულების პირობები და არ არის გადახდილი ყოველწლიური გადასახდელები (მათ შორის 35 შემთხვევაში 2 წლის, 2008 და 2009 წლების) რის გამოც მათ მიერ გადასახდელი თანხა 2010 წლის 1 იანვრისათვის შეადგენდა 69,5 ათას ლარს. აქედან ყოველწლიური გადასახდელი თანხა (მთლიანი ღირებულების 10%) 67,5 ათას ლარს, ხოლო გადაგადაცილებულ დღეებზე დასაკისრებელი ჯარიმა - 2,0 ათას ლარს.

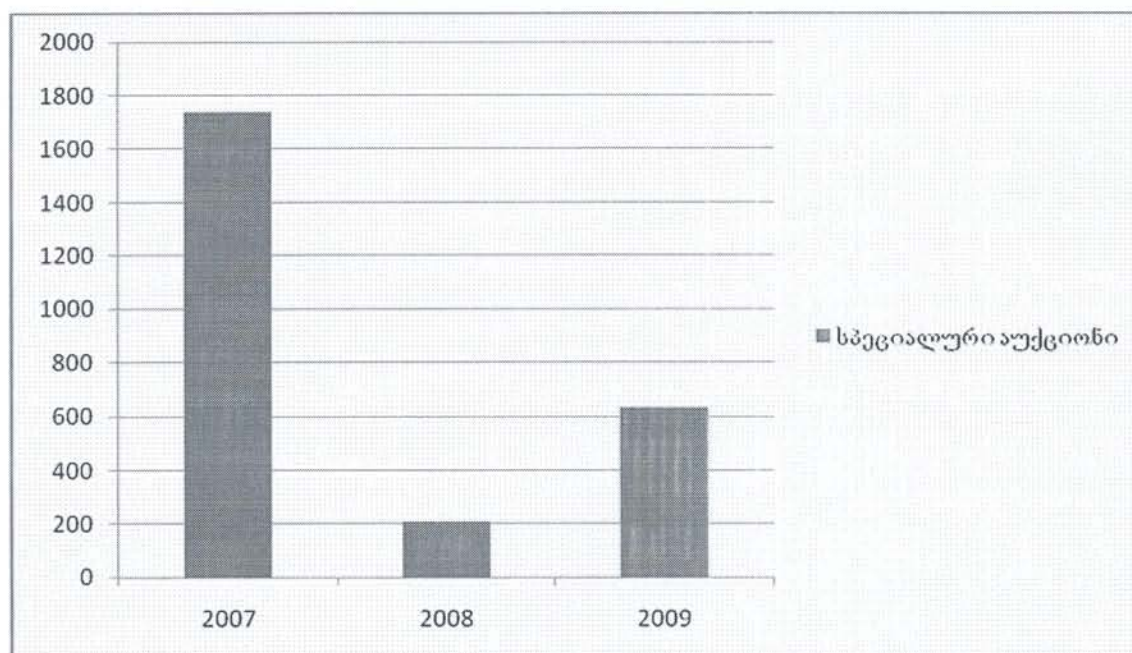
➤ ახმეტის რაიონის სოფელ ხორხელში მდებარე 9,6 ჰექტარი სახნავისა და სოფელ კასრისწყალში მდებარე 89 ჰექტარი საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას საიჯარო ხელშეკრულებებს არ ახლავს სათანადო ექსპლიკაციის გეგმა, რაც მოქმედი დებულებით აუცილებელ დოკუმენტს წარმოადგენს⁷. ამავე

⁶ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტი.

⁷ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი.

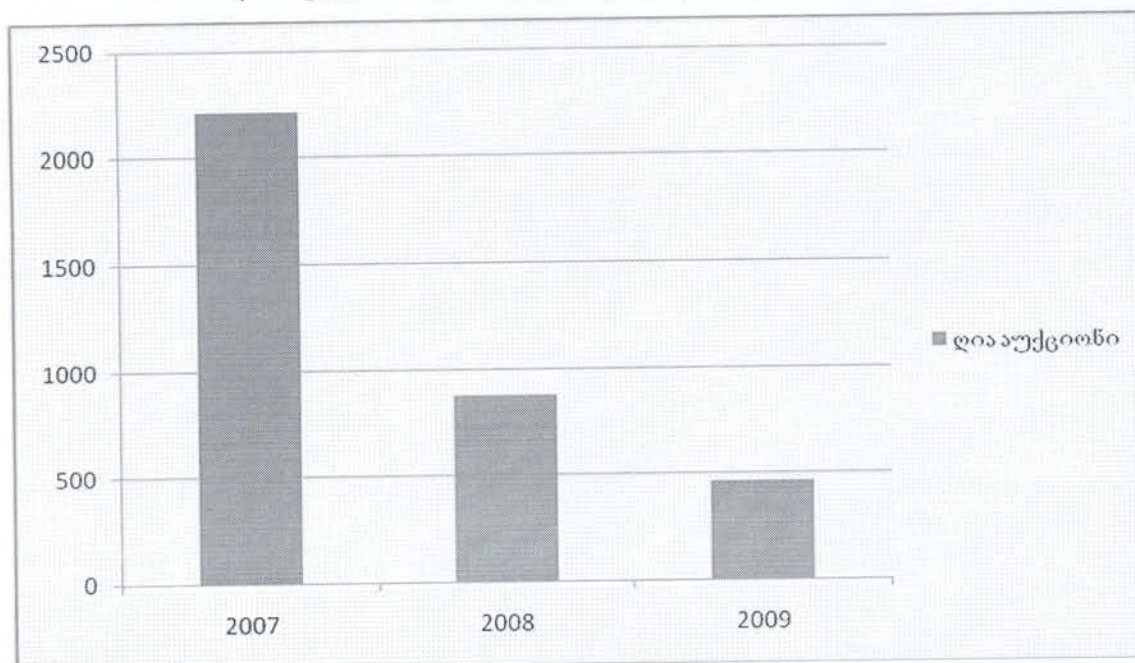
დროს, 9,6 ჰექტარ სახნავზე შედგენილი ფრაგმენტული ნახაზის მიხედვით (რომელსაც აქვს მიწათმომცობის, თ. გიუნაიძის ხელმოწერა) მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს გარკვეული მრავალწლიანი ნარგავები, მყიდველის მიერ კი გადახდილია მხოლოდ მიწის საფასური. სამმართველოს სპეციალისტის გ. ცისკარიშვილის წერილობითი განმარტებით, ნაკვეთზე მდებარეობს კერძო პიროვნების მიერ გაშენებული ვენახი, თუმცა სათანადო დოკუმენტი წარმოდგენილი ვერ იქნა.

სპეციალურ აუქციონზე პრივატიზებული მიწის ფართობები



ანალოგიურად, არ არის წარმოდგენილი ხელშეკრულებებზე თანდართული ექსპლიკაციის გეგმები სოფელ ლალისყურში მდებარე 1 ჰექტარზე, სოფელ შალაურში მდებარე 194 ჰ, 17 ჰ, 0,2 ჰ და თელავში (ცივი მთა) მდებარე 101,8 ჰ და 30,2 ჰ ფართობებზე (საქმეებში დევს ექსპლიკაციის ნახაზები, რომელთაც არ აქვთ სათანადო ხელმოწერა და ბეჭდი).

დია აუქციონზე პრივატიზებული მიწის ფართობები



➤ ახმეტის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახშანაში მდებარე 1,24 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას (ოქმი N233), საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებულია სამმართველოს მიერ 2009 წელს, გამგეობის 1998 წლის 9 ივნისის N38 დადგენილების საფუძველზე. ხელშეკრულება ძალაში შესულად ჩაითვალია გამგეობის დადგენილების მიღების თარიღიდან და მოქმედებდა 2009 წლის 9 სექტემბრამდე. ფაქტობრივად გაფორმდა 10 წელზე მეტი ვადით მოქმედი საიჯარო ხელშეკრულება, რომელიც პრივატიზების თვალსაზრისით შეიძლება ჩაითვალოს დაგვიანებულად, ვინაიდან აღნიშნული ნაკვეთის პრივატიზების პროცესი დაიწყო 2009 წელს, ხოლო 1998 წლიდან მოქმედ საიჯარო ხელშეკრულებას უკვე გასული ჰქონდა მოქმედების 10 წლიანი ვადა. ასევე, ყვარლის რაიონის სოფელ საბუეს ტერიტორიაზე 2,11 ჰექტრის პრივატიზება განხორციელებულია საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელსაც გასული ჰქონდა 10 წლიანი ვადა. მოქმედი კანონმდებლობით, 10 წელზე მეტი ვადით გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში (ან გამგეობის დადგენილების არსებობისა და სამმართველოს მიერ პროცესის დასრულების შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულება თავისთავად ითვლება 10 წელზე მეტი ვადით

დადებულად) მოიჯარემ სამმართველოს უნდა მიმართოს ხელშეკრულების დადებიდან 10 წლის განმავლობაში⁸.

➤ ზოგიერთ შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები პრივატიზებულია ისე, რომ საპრივატიზებო ფასში არ არის გათვალისწინებული მათზე მდებარე ნაგებობების ან მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება. კერძოდ: ახმეტის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახშანაში მდებარე 1,0 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებულია 2009 წელს, როგორც სახნავი (ოქმი N171). საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად ნაკვეთზე მდებარეობდა ვენახი. მყიდველის მიერ გადახდილია მხოლოდ მიწის ღირებულება. ასევე, გურჯაანის რაიონის სოფელ ვაზისუბანში 1,27 ჰექტარზე 2000 წლის 2 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულებისა და მასზე თანდართული ექსპლიკაციის ნახაზის თანახმად მდებარეობდა ბაღი. მიწის ნაკვეთი პრივატიზებულია როგორც სახნავი, შესაბამისად, ფასზე არ არის დამატებული ბაღის ღირებულება. 2007 წლის 11 ოქტომბერს გამართულ აუქციონზე სამმართველოს მიერ პრივატიზებულია ქ. თელავში სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე 1,48 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. წარმოდგენილი ტოპოგრაფიული ნახაზის მიხედვით, აღნიშნულ ნაკვეთზე მდებარეობდა ნარგავები და აუზი. საპრივატიზებო ფასში არ არის გათვალისწინებული აუზის ღირებულება. თუმცა, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობების ან/და მრავალწლიანი ნარგავების არსებობისას, მიწის ფასს ემატება კანონმდებლობით დადგენილი მათი ღირებულება⁹.

➤ რიგ შემთხვევებში საიჯარო ხელშეკრულებები გაფორმებულია რამოდენიმე პიროვნებაზე, ხოლო მიწა პრივატიზებულია ერთ-ერთ მათგანზე, ხელშეკრულებებში სათანადო ცვლილებების შეტანის გარეშე. კერძოდ:

⁸ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტი.

⁹ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი.

- სოფელ საბათლოში მდებარე 55 ჰექტარზე საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებულია რამოდენიმე პიროვნებასთან, თუმცა პრივატიზება განხორციელდა ერთ-ერთ მათგანზე.

- ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ, 2003 წლის დადგენილების საფუძველზე, საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებულია ხუთ ფიზიკურ პირთან, ექვს ნაკვეთად დაყოფილ 62,1 ჰექტარზე. მიწის შეძენის დამადასტურებელი ოქმები და იპოთეკის ხელშეკრულებები გაფორმებულია ერთ-ერთ მათგანთან.

- სოფელ შეერთების ტერიტორიაზე მდებარე 0,86 ჰექტარზე საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებულია მარინე ლაბუჩიძეზე, საკუთრების ოქმი (N125, 31.01.08 წ.) კი გაცემულია იური ლაბუჩიძეზე.

- სოფელ კაბალში მდებარე 3 ჰექტარზე საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებულია 2006 წელს ორ პიროვნებასთან, ჰასანალი და ორუჯ იმამალიევებთან. წარმოდგენილია ჰასანალი იმამალიევის განცხადება, რომ იგი თანახმაა საიჯარო მიწის ნაკვეთის შესყიდვაზე განცხადება შეიტანოს მისმა თანამოიჯარემ - ორუჯ იმამალიევმა, თუმცა განცხადებას ხელს აწერს ორუჯ იმამალიევი. მიწის შეძენის დამადასტურებელი ოქმები (N10 და N11, 8.08.2008 წ.) გაცემულია ორუჯ იმამალიევზე.

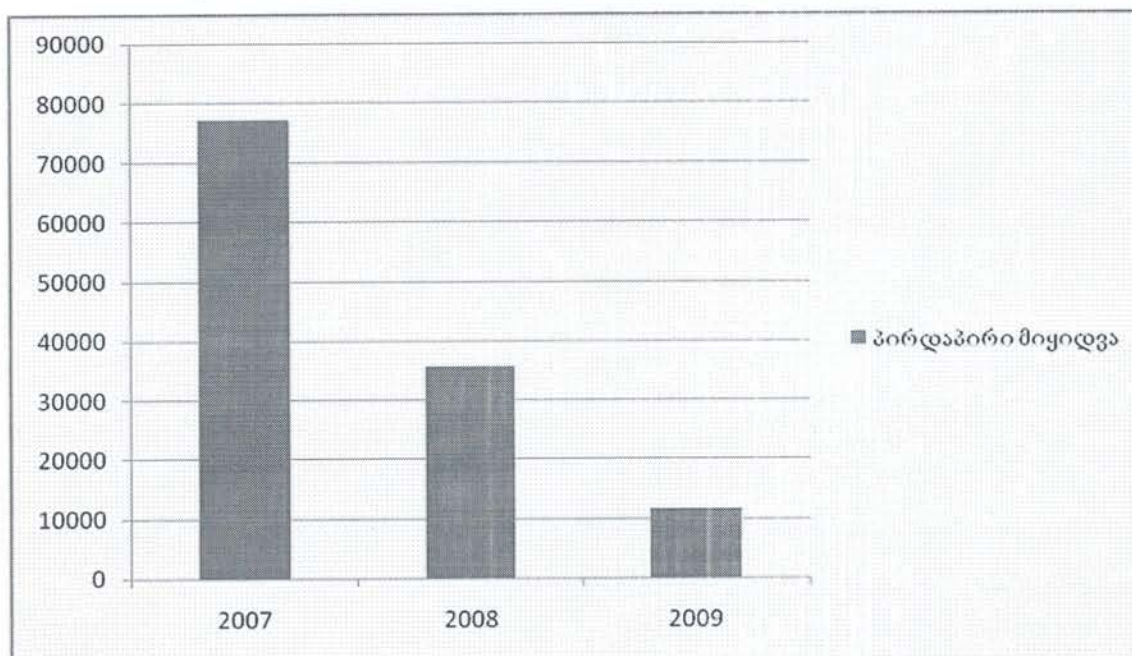
- ქ. საგარეჯოში მდებარე 53,96 ჰექტარზე საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებულია ორ პიროვნებასთან, გიორგი წაქაძესა და ლია ბოქოლიშვილთან. საკუთრების მოწმობა გაცემულია მხოლოდ გიორგი წაქაძეზე.

- საგარეჯოს რაიონის სოფელ თოხლიაურის ტერიტორიაზე მდებარე 4,1 ჰექტარზე, გამგეობის 1998 წლის 27 ოქტომბრის N198 დადგენილებაში აღნიშნულია ჩიტიძე ზურაბი, საიჯარო ხელშეკრულებაში - ჩიტიძე ენგელსი. საკუთრების მოწმობა ხელშეკრულებაში სათანადო ცვლილების შეტანის გარეშე გაცემულია ჩიტიძე ზურაბზე.

ვინაიდან მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული ხელშეკრულება, ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში სათანადო

ცვლილებები უნდა შეტანილიყო ხელშეკრულებებში ან უნდა გაცემულიყო ერთობლივი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები¹⁰.

პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზებული მიწის ფართობები



➤ სიღნაღის რაიონის სოფელ ანაგის ტერიტორიაზე 14,0 ჰექტარი მიწის პრივატიზების მასალებში წარმოდგენილია საიჯარო ხელშეკრულების ნოტარიულად დაუმოწმებელი ქსეროასლი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ დებულება კი ითვალისწინებს საიჯარო ხელშეკრულების დედნის ან მისი სანოტარო წესით დამოწმებული ქსეროასლის არსებობას¹¹.

➤ ლაგოდეხის რაიონში ე.წ. ყოფილი სიღნაღის მიწებიდან 44,86 ჰექტრის პრივატიზებისას საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენდა 9870 ლარს. წარმოდგენილ დოკუმენტებში დაფიქსირებულია 8972 ლარი, ანუ 898 ლარით ნაკლები. 2007 წლის 29 ივნისს გაფორმებულია იპოთეკის ხელშეკრულება, სადაც საწყის საპრივატიზებო

¹⁰ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი.

¹¹ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი.

ფასად მითითებულია 8972 ლარი. შესაბამისად ყოველწლიური გადასახდელი თანხა (მთლიანი ღირებულების 10%) განსაზღვრულია 897 ლარის ოდენობით, ნაცვლად 987 ლარისა. შესაბამისად, სამმართველოს მიერ შესატანია ცვლილება მიწის შეძენის დამადასტურებელ ოქმსა (N1577, 29.06.2007 წ.) და იმავე თარიღით შედგენილ N415 იპოთეკის ხელშეკრულებაში.

➤ რიგ შემთხვევებში მნიშვნელოვანი შეუსაბამობებია საიჯარო ხელშეკრულებებს, მათზე თანდართულ ექსპლიკაციის გეგმებსა და პრივატიზების დროს შედგენილ ზუსტ აზომვით ნახაზებში. მაგალითად: სოფელ მირზაანში ზუსტი აზომვითი ნახაზისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე პრივატიზებულია 18,0 ჰექტარი მიწის ფართობი, საიჯარო ხელშეკრულებაში მითითებულია 28 ჰექტარი, ხელშეკრულებაზე თანდართულ ექსპლიკაციის ნახაზებში კი 18 ჰექტარი. სოფელ ტიბაანის ტერიტორიაზე ზუსტი აზომვითი ნახაზისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე პრივატიზებულია 15,0 ჰექტარი, საიჯარო ხელშეკრულებაში აღნიშნულია 20 ჰექტარი, თანდართულ ექსპლიკაციის ნახაზში კი 15 ჰექტარი.

➤ დედოფლისწყაროს ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისას გარკვეული შეუსაბამობებია საიჯარო ხელშეკრულებებზე თანდართულ აღწერილობის ოქმებსა და საკრებულოს შესაბამის დადგენილებებში (რიტაც ხდებოდა მიწის კატეგორიის განსაზღვრა) დაფიქსირებულ მიწის ხარისხებს შორის. კერძოდ, ზემო მაჩხაანში მდებარე 24,0 ჰექტარზე და ქ. დედოფლისწყაროში მდებარე 6,0 და 10 ჰექტრებზე, ასევე სოფელ ჯაფარიძეში 20,0 ჰექტარზე და სოფელ მირზაანში მდებარე 18,0 ჰექტარზე საიჯარო ხელშეკრულებების დანართ აღწერილობის ოქმებში მითითებულია, რომ ნაკვეთები არის სუფთა, შავმიწანიადაგიანი, დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2007 წლის 23 აპრილის N39 დადგენილების მიხედვით კი აღნიშნული მიწები მიკუთვნებულია მწირ კატეგორიას და შესაბამისად პრივატიზებულია ამავე კატეგორიით.

➤ დედოფლისწყაროს გამგეობის 1998 წლის 9 ოქტომბრის N76 დადგენილების საფუძველზე სამმართველოს მიერ 2009 წლის 7 აგვისტოს გაფორმებულია საიჯარო ხელშეკრულება (პროცესის დასრულება) 2009 წლის 9

ნომბრამდე მოქმედების პერიოდით, ანუ 11 წლისა და ერთი თვის ვადით. მოიჯარის მიერ განცხადება სამმართველოში წარდგენილია გამგეობის დადგენილების თარიღიდან ათწლიანი ვადის დაცვით, 2008 წლის 26 აგვისტოს. სამმართველოს მიერ მოიჯარის მიმართ შეტყობინება გაგზავნილია და საკუთრების მოწმობა გაცემულია ერთ წელზე მეტი ვადის დაგვიანებით, 2009 წლის 21 ოქტომბერს. დადგენილი წესით კი სამმართველო ვალდებულია განცხადების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილება¹².

➤ სიღნაღის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2007 წლის 13 აგვისტოს N557 წერილით სამმართველოში წარდგენილი საპრივატიზებო გეგმის თანახმად, სპეციალურ აუქციონზე გაიყიდა ბოდბის დედათა მონასტრის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 5 ერთეული მიწის ნაკვეთი, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენდა 59,6 ჰექტარს, რომელიც მთლიანად წარმოადგენდა საძოვარს. შპს „აუდიტი-96“-ის მიერ შეფასებული იქნა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობა-ნაგებობები, რაზეც წარმოდგენილია 2007 წლის 5 სექტემბრის დასკვნა. მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის თანახმად, პრივატიზებას ექვემდებარება ის საძოვრები, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე¹³. ზემოაღნიშნული საძოვრების პრივატიზებისას უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ აქტად შეიძლება ჩაითვალოს საკრებულოს მიერ შემუშავებული საპრივატიზებო გეგმა, რომელსაც გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების რეგიონალურ სამსახურთან შეთანხმების შემდგომ ამტკიცებს ტერიტორიული ორგანო. თუმცა, საკრებულოების მიერ წარდგენილი საპრივატიზებო გეგმების

¹² სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლი.

¹³ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტი.

შესაბამისად, ზოგიერთ შემთხვევაში მცირე ფართის მქონე შენობა-ნაგებობებზე (მათ შორის ისეთებზე, რომელთაგანაც დარჩენილია მხოლოდ ნანგრევები და საძირკველი) მიმაგრებულია საკმაოდ მასშტაბური ფართის მქონე საძოვრები. კერძოდ, ზემოაღნიშნული 59,67 ჰექტრიდან, 33,0 ჰექტარი მიმაგრებულია 20 კვ.მ შენობის ნანგრევზე. ასევე, სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუკრიანში არსებული 370 ჰექტარი საძოვარი მიმაგრებულია 811 კვ.მ. შენობაზე.

➤ 2007 წლის 27 ივლისს შპს „გეო-ჯგ“-ის შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და საკადასტრო გეგმის თანახმად, საგარეჯოს ტერიტორიაზე პრივატიზებულ 5 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის სარეგისტრაციო N55/12/00/328), გარკვეული ნაწილი უჭირავს ტყეს. მოქმედი კანონმდებლობით ტყის ფონდი პრივატიზებას არ ექვემდებარება¹⁴. მასალებში წარმოდგენილია სატყეო დეპარტამენტის წერილი, რომ აღნიშნული ნაკვეთი არ ეკუთვნის სატყეო დეპარტამენტის მართვას დაქვემდებარებულ ტყის ფონდს. სამმართველოს მიერ აუდიტის მიმდინარეობისას გაიგზავნა წერილი ადგილობრივ ორგანოებში იმის შესახებ, ნაკვეთი ხომ არ ეკუთვნოდა ადგილობრივი ტყის ფონდს, თუმცა მიღებული პასუხი სატყეო დეპარტამენტის ზემოაღნიშნული წერილის იდენტურია და სათანადო დასკვნის საშუალებას არ იძლევა.

➤ გარდა აღნიშნულისა, აუდიტის მსვლელობისას გამოვლინდა გარკვეული შეუსაბამოები, რომელთა შესწორებებზეც სამმართველოს მიეცა სათანადო მითითებები, კერძოდ:

- სიღნაღის რაიონის სოფელ ბოდბეში მდებარე 90,0 ჰექტარი საძოვარი, რომელზეც მდებარეობდა ფერმის შენობა, საპრივატიზებო გეგმიდან ამოღებულია სამმართველოს 2007 წლის 1 ოქტომბრის N1901 ბრძანების საფუძველზე. თუმცა აღნიშნული ბრძანების საფუძველი წარმოდგენილი ვერ იქნა.

- სოფელ კარდენახის ტერიტორიაზე 3,0 ჰექტარზე საიჯარო ხელშეკრულებაში მითითებულია ტბორი. პრივატიზებულია როგორც სახნავი.

¹⁴ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლი.

- სოფელ არაშენდაში 7,0 ჰექტარ საძოვარზე საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმდა 2008 წლის 5 მაისს. ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობები საჯარო რეესტრის 2008 წლის 5 ივნისის ამონაწერის მიხედვით ეკუთვნოდა სხვა პიროვნებას. ნაკვეთი მთლიანად შეიძინა მოიჯარემ.

- გურჯაანის რაიონის სოფელ ვაზისუბანში მდებარე 0,2 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე პრესაში გამოქვეყნებულ მონაცემებსა და გაცემულ მიწის შეძენის დამადასტურებელ ოქმში (N2256) არ არის მითითებული ნაკვეთის ნომერი, არ არის წარმოდგენილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა. ამდენად, ვერ დგინდება თუ რომელი მიწის ნაკვეთია პრივატიზებული.

- სოფელ კართუბანის ტერიტორიაზე 8,8 ჰექტარზე გაფორმებულ საიჯარო ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ 0,07 ჰექტარი მიწა მდებარეობდა ნაგებობების ქვეშ. მიუხედავად იმისა, რომ მოიჯარის მიერ არ არის შესყიდული აღნიშნული 0,07 ჰექტარი, პრივატიზების დროს შედგენილ ექსპლიკაციის ნახაზში ნაგებობები აღნიშნული აღარ არის (მასალებს არ ახლავს საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების დროს შედგენილი ექსპლიკაციის ნახაზი), მაშინ როდესაც საიჯარო ხელშეკრულება, რომელიც ძალაშია 2013 წლამდე, ითვალისწინებს იჯარით გადაცემული ქონების უკან დაბრუნებას.

- გურჯაანის რაიონის სოფელ მელაანის ტერიტორიაზე მდებარე 2,02 ჰექტარი ღია აუქციონზე 485 ლარის ნაცვლად გატანილია 450 ლარად.

- ყვარლის რაიონის სოფელ გავაზის ტერიტორიაზე პრივატიზებულ 2,5 ჰექტარზე, წარმოდგენილი ორთოფოტოს მიხედვით, იკვეთება შენობა-ნაგებობის ნანგრევების არსებობა, თუმცა არ არის წარმოდგენილი სათანადო აუდიტორული დასკვნა, რომლითაც შესაძლებელი გახდებოდა გააჩნდა თუ არა რაიმე ღირებულება აღნიშნულ ნანგრევებს.

რეკომენდაციები:

სამმართველომ:

- 2007 წლამდე კონკურსის ფორმით პრივატიზებულ ობიექტებზე საკუთრების მოწმობები გასცეს მყიდველებისაგან საკონკურსო პირობების შესრულების დამადასტურებელი სათანადო დოკუმენტაციის მიღებისა და შესწავლის შემდეგ.
- იმსჯელოს ობიექტების საპრივატიზებო ღირებულებებსა და ფაქტობრივად გადახდილ თანხებს შორის სხვაობების ბიუჯეტში შეტანის საკითხზე.
- შეიტანოს სათანადო ცვლილებები საკუთრების დამადასტურებელ იმ მოწმობებში, სადაც პრივატიზებულია შენობა-ნაგებობების გარკვეული ნაწილი, მყიდველებზე კი გაფორმებულია მთლიანი შენობა.
- გადაამოწმოს და წარმოადგინოს დაზუსტებული ინფორმაცია სეტყვასთან ბრძოლის რუისპირის ბაზის შენობა-ნაგებობების პრივატიზებასთან დაკავშირებით წინამდებარე აქტში აღნიშნულ საკითხებზე.
- დააზუსტოს და აცნობოს საქართველოს კონტროლის პალატას, რომელი უწყების ბალანსზე დარჩა, ან ჩამოიწერა თუ არა 90,3 ათასი ლარის ოდენობის საბიუჯეტო დავალიანება, ყვარლის რაიონის კულტურის სახლის პრივატიზებისას.
- იპოთეკის ხელშეკრულებებზე დაგროვილ დავალიანებებთან დაკავშირებით იმოქმედოს „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.
- საიჯარო ხელშეკრულებებზე თანდართული ექსპლიკაციის გეგმების არარსებობის შემთხვევაში სათანადო სპეციალისტების მონაწილეობით მოახდინოს ახალი, დაზუსტებული გეგმების შედგენა.

- 10 წელზე მეტი ვადით გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე განხორციელებული პირდაპირი მიყიდვებისას დაიცვას პრივატიზებისათვის დადგენილი ვადა.

- რამოდენიმე პიროვნებასთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში საკუთრების მოწმობები გასცეს ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვისას, მოიჯარეების მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის გაცნობისა და სათანადო გადაწყვეტილების მისაღებად დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი ერთ თვიანი ვადა.

3. სახელმწიფო ქონების ჩამოწერისა და მიღებული ჯარტის რეალიზაციის შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან.

სამმართველოს მიერ სააუდიტო პერიოდში განხორციელებულია 60 360 კილოგრამი შავი ლითონის ჯარტის პრივატიზაცია. იმავე პერიოდში სამმართველოს სახელმწიფო ქონების ჩამოწერის შედეგად მიღებული 42 982 კილოგრამი ჯარტის პრივატიზაციის განსახორციელებლად მიმართა შვიდმა დაწესებულებამ, თუმცა პრივატიზება არ მომხდარა, რაც სამმართველოს თანამშრომელთა განმარტებით გამოწვეული იყო შავი ლითონის ჯარტის საბაზრო ფასების ხშირი და მნიშვნელოვანი ცვლილებებით.

4. სახელმწიფო წილობრივი მონაწილეობით საწარმოების შექმნისა და სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის მდგომარეობა.

სამმართველოს პასუხისმგებელ პირთა განმარტებით, სააუდიტო პერიოდში სახელმწიფო წილობრივი მონაწილეობით საწარმოები არ შექმნილა. მუნიციპალიტეტებს ქონება საკუთრებაში გადაეცათ „ადგილობრივი

თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის შესაბამისად და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანებების საფუძველზე. რაც შეეხება საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, მათ უსასყიდლო უზურფრუქტისა და თხოვნების ფორმით ქონება გადაეცათ საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 12 ივნისის N110 დადგენილების, საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 3 დეკემბრის N218 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების მართვის/გადაცემის წესის შესახებ დებულებისა“ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წერილების საფუძველზე.

სააუდიტო პერიოდში სამმართველოს მიერ მუნიციპალიტეტებსა და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სარგებლობის უფლებით გადაცემული ქონება წარმოდგენილია დანართის სახით.

5. პრივატიზებულ და სარგებლობის უფლებით გადაცემულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობების შესრულების მდგომარეობა.

სამმართველოს მიერ სააუდიტო პერიოდში პირობიანი აუქციონების შედეგად, მყიდველებთან გაფორმებულია 11 ხელშეკრულება, აქედან ორ შემთხვევაში პირობები შესრულებულია სრულად, ერთ შემთხვევაში სამმართველო არ ფლობს ინფორმაციას (ვინაიდან პირობის შესრულების ვადა ჯერ არ დამდგარა, ხოლო მყიდველს შუალედური ინფორმაცია წარდგენილი არ აქვს), 2 შემთხვევაში პირობები შესრულებულია ვადების დარღვევით, ხოლო 6 შემთხვევაში პირობები შესრულებული არ არის, სამმართველოს მიერ გაგზავნილია შეტყობინებები, თუმცა სააუდიტო პერიოდში ზემოთაღნიშნული პირები ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დაჯარიმებული არ არიან. კერძოდ:

2007 წლის 20 სექტემბერს გაფორმებული N1 ხელშეკრულების თანახმად შპს „სომგო“-ს გადაეცა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სიღნაღის ფილიალის შენობა-ნაგებობები, რომელთა საპრივატიზებო ღირებულებებაც შეადგინა 1 000 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. აღნიშნულ შპს-ს 2009 წლის 20

მარტამდე უნდა განეხორციელებინა 2 000,0 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია, რაც შესრულებული არ არის.

2007 წლის 12 სექტემბერს გაფორმებული N59 ხელშეკრულების თანახმად შპს „კალა-ინვესტს“ გადაეცა სიღნაღის საკრებულოს ყოფილი შენობა, რომლის საპრივატიზებო ღირებულებამაც შეადგინა 49,0 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. მყიდველს 2007 წლის 1 ოქტომბრამდე უნდა განეხორციელებინა 1 000,0 ათასი ლარის ინვესტიცია და 2008 წლის 1 ივნისამდე მოეხდინა აღნიშნული შენობა-ნაგებობის სრული რეკონსტრუქცია, რაც არ შესრულებულა.

2007 წლის 8 ნოემბერს გაფორმებული N14 და N15 ხელშეკრულებების თანახმად მოქალაქე გიორგი კაკაშვილს გადაეცა ქ. სიღნაღში მერაბ კოსტავას ქ. N2-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები, რომელთა საპრივატიზებო ღირებულებამაც შეადგინა 12,2 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. მყიდველს 2008 წლის 1 იანვრამდე უნდა განეხორციელებინა 20,0 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია და მოეწყო 2 სუვენირების მაღაზია, რაც შესრულებული არ არის.

2007 წლის 10 სექტემბერს გაფორმებული N57 და N58 ხელშეკრულებების თანახმად შპს „სიღნაღის ვარსკვლავს“ გადაეცა ქ. სიღნაღში, ცოტნე დადიანის ქ. N9-ში მდებარე საჭაშნიკეს შენობის პირველი და მეორე სართულები და სარაჯიშვილის ქუჩაზე მდებარე პურის საცხობის შენობა-ნაგებობა, რომელთა საპრივატიზებო ღირებულებამაც ერთობლივად შეადგინა 60,0 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. მყიდველს ორივე ობიექტზე უნდა განეხორციელებინა 200,0 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია და 2008 წლის 1 ივნისამდე მოეხდინა შენობების სრული რეკონსტრუქცია, რაც წარმოდგენილი ინფორმაციის თანახმად შესრულდა ვადების დარღვევით.

შპს „ერ-სი-აი ჯორჯიასთან“ 2007 წლის 30 აგვისტოს გაფორმებული N71 ხელშეკრულების თანახმად, აღნიშნულ შპს-ს გადაეცა ქ. სიღნაღში 9 აპრილის ქ. N27-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მასზე დამაგრებული საძირკველით. რომლის საპრივატიზებო ღირებულებამაც შეადგინა 28,1 ათასი აშშ

დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. მყიდველს უნდა განეხორციელებინა 1 000,0 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია, აეშენებინა და მოეწყო სასტუმრო. რაც არ არის შესრულებული, თუმცა აუდიტის პერიოდში ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დაჯარიმებული არ არის, ვინაიდან ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული ვალდებულების შესრულების ვადა.

შპს „ერ-სი-აი ჯორჯიასთან“ 2007 წლის 12 სექტემბერს გაფორმებული N72 ხელშეკრულების თანახმად, აღნიშნულ შპს-ს გადაეცა ქ. სილნაღში ყოფილი სამკერვალო ფაბრიკის შენობა-ნაგებობა, რომლის საპრივატიზებო ღირებულებამაც შეადგინა 50,1 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. მყიდველს 2009 წლის ბოლომდე უნდა განეხორციელებინა 2 225,0 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია, რაც არ შესრულებულა.

2010 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით აღნიშნულ პირებზე დასაკისრებელმა ჯარიმამ შეადგინა 1 119,0 ათასი აშშ დოლარი. ამასთან, აუდიტის მიმდინარეობისას გამოცემულია სამმართველოს უფროსის 2010 წლის 27 მაისის N425, 426, 427, 428 და 429 ბრძანებები, აღნიშნული პირების დაჯარიმების შესახებ.

ინფორმაცია პირობიანი აუქციონებით გაფორმებული ხელშეკრულებების შესახებ

№	ობიექტის დასახელება	მყიდველი	საპრივატიზებო თანხა (აშშ დოლარი)	ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი	პირობები, განსახორციელებელი ინვესტიცია(აშშ დოლარი)	დაკისრებული ჯარიმა (აშშ დოლარი)
1	თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სილნაღის ფილიალის შენობა-ნაგებობა	შპს „სომგო“	1 000 200	20.09.07 წ	2 000 000	560 000

2	ქ. სიღნაღში დ. აღმაშენებლის ქ. №16 მდებარე ყოფილი საკრებულოს შენობა-ნაგებობა	შპს „კალა- ინვესტი “	49 000	12.09.07 წ	1 000 000	545 000
3	ქ. სიღნაღში მერაბ კოსტავას ქ. №2 მდებარე შენობა-ნაგებობა	გიორგი კაკაშვი ლი	6 100	08.11.07 წ	10 000	7 000
4	ქ. სიღნაღში მერაბ კოსტავას ქ. №2 მდებარე შენობა-ნაგებობა	გიორგი კაკაშვი ლი	7 100	08.11.07 წ	10 000	7 000
5	ქ. სიღნაღში 9 აპრილის ქ. №27 არსებული არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწა მასზე დამაგრებული საძირკველით	შპს „ერ სი აი ჯორჯია “	28 100	09.11.07 წ	სასტუმროს აშენება მოწყობა	ხელშეკრულებ აში არ არის მიითითებული შესრულების ვადა
6	ქ. სიღნაღში 9 აპრილის ქ. №27 მდებარე ყოფილი სამკერვალო ფაბრიკის შენობა-ნაგებობა	შპს „ერ სი აი ჯორჯია “	50 100	09.11.07 წ	2 225 000	შესრულების ვადა ქონდა 2009 წლის ბოლომდე

რეკომენდაციები:

სხვადასხვა ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ ხელშეკრულებით
ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სამმართველომ

თავისდროულად მიიღოს გადაწყვეტილებები ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული სანქციების გამოყენების შესახებ.

სამმართველომ შპს „ერ-სი-აი ჯორჯიასთან“ 2007 წლის 30 აგვისტოს გაფორმებულ N71 ხელშეკრულებაში შეიტანოს სათანადო ცვლილება, აღნიშნული შპს-ს მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებთან დაკავშირებით.

აუდიტის აქტის სამართლებრივი სტატუსი, პასუხისმგებლობები და უფლებამოსილებანი

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აუდიტის აქტი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

„საქართველოს კონტროლის პალატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, აუდიტის აქტი მისი ჩაბარებიდან 20 დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს, მხოლოდ საქართველოს კონტროლის პალატაში, ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი N96.

აუდიტის ჯგუფის წევრების ხელმოწერები:

აუდიტორები:



ქართლოს სახვამე



მამუკა გოგობია