

საკითხავი მასალა

მუნიციპალური ქონების
მართვის ეკონომიკური
საფუძვლები





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC

With funding from



Austrian
Development
Cooperation



მასალა მომზადებულია სასწავლო პროგრამისათვის თემაზე: მუნიციპალური ქონების მართვის ეკონომიკური საფუძვლები, კონსულტაციისა და ტრენინგის ცენტრის (CTC) დაკვეთით, გაეროს განვითარების პროგრამის (UNDP), შვეიცარიის განვითარებისა და თანამშრომლობის სააგენტოსა (SDC) და ავსტრიის განვითარების თანამშრომლობის (ADC) მხარდაჭერით. გამოცემაში გამოთქმული მოსაზრებები ავტორისეულია და შეიძლება არ ასახავდეს ზემოთ ჩამოთვლილი საერთაშორისო ორგანიზაციების პოზიციას.

სარჩევი

1. ქონების, როგორც საწამო ფაქტორის მნიშვნელობა.....	1-2
1.1. ეკონომიკის განვითარება	1-2
1.2. საწარმოო ფაქტორები.....	1-3
1.3. საჯარო ქონების მნიშვნელობა ადგილობრივი ეკონომიკური განვითარებისთვის	1-4
2. საჯარო ქონების კლასიფიკაცია	2-5
2.1. ფუნქციური დანიშნულება	2-5
2.2. ფინანსური აღრიცხვა.....	2-6
2.3. ქონების საბიუჯეტო კლასიფიკაცია	2-6
3. მუნიციპალური ქონების ფორმირება	3-8
3.1. კანონით განსაზღვრული ძირითადი ქონება	3-8
3.2. სახელმწიფოს მიერ გადაცემული ქონება.....	3-8
3.3. ქონების შექმნა შესყიდვის გზით.....	3-9
4. საჯარო ქონების შეფასების მეთოდები.....	10
4.1. დანახარჯების (ნორმატიული) მეთოდი	10
4.2. შემოსავლიანობის მეთოდი	11
4.3. საბაზრო ღირებულების მეთოდი.....	12
4.4. საჯარო ქონების შეფასების სპეციფიკა	13
5. საჯარო ქონების განკარგვის ეკონომიკური ასპექტები.....	17
5.1. საჯარო ქონების განკარგვის ფორმები.....	17
5.2. საჯარო ქონების განკარგვის ფინანსური ასპექტები	18
5.3. საჯარო ქონების განკარგვის საჯაროობა.....	19
5.4. საჯარო ქონების განკარგვით მიღებული თანხების ბიუჯეტში ასახვა.....	20
5.5. საჯარო ქონების განკარგვით ადგილობრივი ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობის მექანიზმები.....	21
6. საჯარო ქონების განკარგვის საინვესტიციო და სოციალური ვალდებულებები.....	23
6.1. კაპიტალდაბანდების ვალდებულება	23
6.2. დასაქმების და ქონების ფუნქციის შენარჩუნების ვალდებულება	24
6.3. აუქციონის ლოტების შედგენის ეკონომიკური ასპექტები	25
6.4. ნაკისრი ვალდებულებების აღრიცხვისა და ანგარიშგების მოდულები	27
7. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის პროცესში მუნიციპალიტეტის ჩართულობა	28
გამოყენებული მასალა	30
გამოყენებული ლიტერატურა	30
ტექსტში მოტანილი ცხრილები	30

1. ქონების, როგორც საწარმოო ფაქტორის მნიშვნელობა

ეკონომიკური აქტივობის განსახორციელებლად მხოლოდ სურვილი საკმარისი არ არის და საჭიროა სხვადასხვა საშუალებების საკუთრებაში ან სარგებლობაში ფლობა.

ხშირად ისმის კითხვა თუ რა საშუალებებია საჭირო ამა თუ იმ პროდუქციის წარმოებისთვის. პასუხი დამოკიდებულია კონკრეტული საქონლისა თუ მომსახურების სახეობაზე.

1.1. ეკონომიკის განვითარება

საზოგადოების ნაწილს ეკონომიკა ტექნიკურ და ზუსტ მეცნიერებად მიაჩნია, თუმცა ეკონომიკა სოციალური მეცნიერებაა და ადამიანის ქცევას შეისწავლის.

ეკონომიკა ბერძნული სიტყვაა და „საოჯახო მმართველობას“ გულისხმობს, რომელიც შეისწავლის საქონლისა და მომსახურების წარმოებას, განაწილებას, გაცვლას და მოხმარებას.

ეკონომიკური მეცნიერებაში განასხვავებენ 2 ძირითად დარგს:

მიკროეკონომიკა - მიკროეკონომიკა (მცირე ეკონომიკა) ინდივიდუალურ მომხმარებელთა, საწარმოთა და ინდუსტრიათა საქციელსა და მათ შორის პროდუქციისა და შემოსავლების გადანაწილებას შეისწავლის.

მაკროეკონომიკა - შეისწავლის ქვეყნის მთლიანი ეკონომიკის ფუნქციონირებას, ისეთ საკითხებს როგორებიცაა - ინფლაცია, უმუშევრობა, ეკონომიკური ზრდა, სახელმწიფო რეგულირება და სხვა.

მაკრო და მიკროეკონომიკა ერთი მთლიანი ეკონომიკის სხვადასხვა ჭრილში ხედვას წარმოადგენს. მიკროეკონომიკის განვითარებით შესაძლებელია მაკროეკონომიკის განვითარება.

ხშირად გვხვდება ტერმინები „ეკონომიკური ზრდა“; „ეკონომიკური განვითარება“.

ეკონომიკის ზრდა გულისხმობს მეტი საქონლისა და მომსახურების წარმოებას. ძირითადად წინა წლის მაჩვენებლებთან შედარებით დგინდება ზრდის მაჩვენებელი. ეკონომიკის საზომი ერთეული ქვეყნის მთლიანი შიდა პროდუქტია.

მთავარია ეკონომიკური ზრდის კავშირი მოსახლეობის ცხოვრების დონესთან. ეკონომიკურმა ზრდამ უნდა უზრუნველყოს ხალხის კეთილდღეობის ამაღლება, რაც გამოიხატება ერთ სულ მოსახლეზე ქვეყნის სიმდიდრის მოცულობის გადიდებით. ასევე გამოიყენებენ სხვა საზომ ინსტრუმენტებს.

ეკონომიკური განვითარება ეკონომიკის სრულყოფას ითვალისწინებს, რომელიც ეკონომიკური ზრდით მიღებული სოციალური ეფექტების მატებაში გამოისახება.

ეკონომიკური განვითარების უმთავრესი საშუალება ეკონომიკის ზრდაა, რომელიც სხვადასხვა საწარმოო ფაქტორების გამოყენებით საქონლისა და მომსახურების წარმოების ზრდას გულისხმობს.

1.2. საწარმოო ფაქტორები

საქონლისა და მომსახურების შექმნის პროცესში გამოიყენება სხვადასხვა ნედლეული; ადამიანის შრომა; შენობები; მიწის ნაკვეთები; მანქანა-დანადგარები და ხვა საჭირო ინსტრუმენტები.

ზემოთმოყვანილ ინსტრუმენტებს საწარმოო ფაქტორებს უწოდებენ, რომელებიც 3 ჯგუფად იყოფიან:

- მიწა
- შრომა
- კაპიტალი

მიკროეკონომიკის გადმოსახედიდან საწარმოო ფაქტორების გამოყენებით ეკონომიკურად აქტიური სუბიექტები ქმნიან სხვადასხვა პროდუქციას, რაც მაკროეკონომიკის დონეზე ქვეყნის მთლიან ეკონომიკას შეადგენს.

საწარმოო ფაქტორი მიწა - არის ერთ-ერთი შეზღუდული რესურსი, რომელიც მოცემულია ბუნებაში და მისი რაოდენობრივი ზრდა შეუძლებელია. აღნიშნული რესურსი თითქმის ყველა სახის პროდუქციის შექმნაში მონაწილეობს. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სოფლის მეურნეობისთვის.

საწარმოო ფაქტორი შრომა - სამუშაო ძალის მოხმარების პროცესი. ეს არის ადამიანური რესურსი, რომელიც ასევე აუცილებელი წინაპირობაა სიმდიდრის შესაქმნელად. შრომა, როგორც მიზანშეწონილი საქმიანობა, გულისხმობს ყოველგვარი სახეობის ფიზიკურ თუ გონებრივ, კვალიფიციურ თუ არაკვალიფიციურ სამუშაოთა შესრულებას ადამიანთა მიერ.

საწარმოო ფაქტორი კაპიტალი - საქონლისა და მომსახურების წარმოებაში გამოყენებული შენობები და მოწყობილობები. ფინანსური განსაზღვრით, კაპიტალში იგულისხმება საწარმოს ყველა აქტივი. რეალური კაპიტალი იყოფა ორ ნაწილად: ძირითად და საბრუნავ კაპიტალად;

თანამედროვე ეკონომიკაში განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა ტექნოლოგიურ ცოდნას, რომელიც შესაძლოა მეოთხე საწარმოო ფაქტორად გამოვყოთ. თავისი შინაარსით ის ადამიანური კაპიტალიდან არის ნაწარმოები, რადგან ტექნოლოგიურ ცოდნას ადამიანები ქმნიან.

მსოფლიოს ქვეყნების ნაწილი მდიდარია ისეთი ბუნებრივი რესურსებით, რომელზე მოთხოვნა მაღალია. შესაბამისად ბუნებრივი რესურსიც საწარმოო ფაქტორია, რომელიც შესაძლებელია გავაერთიანოთ საწარმოო ფაქტორ მიწასთან.

წარმატებული ეკონომიკის მქონე ქვეყნები ფლობენ ძლიერ საწარმოო ფაქტორებს. მაგალითად იაპონიაში განსაკუთრებით განვითარებულია საწარმოო ფაქტორი შრომა (კონკრეტულად ტექნოლოგიური ცოდნა). ქუვეითი მდიდარია ბინებრივი რესურსებით (ნავთობი).

1.3. საჯარო ქონების მნიშვნელობა ადგილობრივი ეკონომიკური განვითარებისთვის

საწარმოო ფაქტორების საკუთრების ფორმა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი განხილვის თემაა ეკონომისტებს შორის. ხშირად პოლიტიკოსები ამ საკითხს იყენებენ დისკუსიების პროცესში.

საწარმოო ფაქტორების მესაკუთრე შესაძლოა იყოს:

- საჯარო სექტორი
- კერძო სექტორი
- თანასაკუთრება (საჯარო და კერძო სექტორი)

საბჭოთა კავშირში საწარმოო ფაქტორების აბსოლუტური უმრავლესობა სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა. შესაბამისად ეკონომიკაც ცენტრალურ დაგეგმვასა და საერთო საკუთრებაზე იყო აგებული.

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ საქართველოში დაიწყო საწარმოო ფაქტორების სახელმწიფო საკუთრებიდან კერძო საკუთრებაში გადასვლის პროცესი, რომელსაც პრივატიზება ეწოდება.

თავისუფალ საბაზრო ეკონომიკაში ერთ-ერთი მთავარი მამომრავებელი კერძო საკუთრებაა, შესაბამისად ძალიან მნიშვნელოვანია სახელმწიფო ქონების პრივატიზების პროცესი.

საჯარო საკუთრებაში არსებული საწარმოო ფაქტორებიდან ყველაზე მნიშვნელოვანი არის ბუნებრივი რესურსები. ამ საკითხზე ხშირია კამათი სხვადასხვა ეკონომიკური სკოლის წარმომადგენლებს შორის. ნაწილი მიიჩნევს, რომ „მნიშვნელოვანი“ რესურსები სახელმწიფო საკუთრებად უნდა დარჩეს და მხოლოდ სარგებლობის უფლებით გაიცეს კერძო სექტორზე. მეორე ნაწილი მიიჩნევს, რომ საწარმოო ფაქტორები უმჯობესია კერძო საკუთრებას წარმოადგენდეს, რაც ეკონომიკის უფრო სწრაფ განვითარებას უზრუნველყოფს.

ხშირად საწარმოო ფაქტორებზე, განსაკუთრებით მიწაზე, კამათი ცდება ეკონომიკურ განხილვებს და ქვეყნის უსაფრთხოების ჭრილში ინაცვლებს.

ბოლო წლების განმავლობაში საქართველოში აქტუალურია სასოფლო-სამეწარმეო მიწის პრივატიზების საკითხი. დაწესდა შეზღუდვები უცხოეთის მოქალაქეებზე საკუთრების რეგისტრაციის მხრივ.

დამატებითი ლიტერატურა:

- ეკონომიკის პრინციპები - გრეგორი მენქიუ; ISBN 978-9941-11-016-0

2. საჯარო ქონების კლასიფიკაცია

ქონება სამართალში არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს“.

საჯარო ქონება იყოფა:

- სახელმწიფო ქონება - განკარგავს ეკონომიკის სამინისტრო
- მუნიციპალური ქონება - ფლობს და განკარგავს მუნიციპალიტეტი

2.1. ფუნქციური დანიშნულება

საჯარო ქონების განხილვის და კლასიფიკაციის პროცესში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი თემა მისი ფუნქციური დანიშნულებაა.

სახელმწიფო ქონების ფუნქციური დანიშნულება შესაძლებელია სხვადასხვა ჭრილში განვიხილოთ, თუმცა ძირითადად განასხვავებენ:

- გასხვისებად ქონებას
- განუსხვისებად ქონებას

სახელმწიფოს განუსხვისებელი ქონების ჩამონათვალი, რომელიც პრივატიზებას არ ექვემდებარება, მოცემულია სახელმწიფო ქონების შესახებ კანონში: წიაღი; საჰაერო სივრცე; ნაკრძალი; სიხშირეთა სპექტრი; პირუტყვის გადასარევი ტრასები და სხვა.

თვითმმართველობის ქონება ფუნქციური დანიშნულების ჭრილში ასევე იყოფა 2 კატეგორიად:

- ძირითადი ქონება
- დამატებითი ქონება

ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი. ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად.

დამატებითი ქონება არის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც მუნიციპალიტეტმა შეიძლება გამოიყენოს კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში. მათ შორის შეუძლია გაყიდოს და მიიღოს საბიუჯეტო შემოსულობა.

მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება შესაძლებელია მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქონებამ დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება.

მუნიციპალიტეტის საკრებულო მუნიციპალიტეტის ძირითადი ქონების გასხვისებაზე მუნიციპალიტეტის მერისთვის თანხმობის მიცემის შესახებ განკარგულებას იღებს სიითი შემადგენლობის არანაკლებ ორი მესამედით.

2.2.ფინანსური აღრიცხვა

ქონების ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახვის დროს მისი გასხვისების საკითხი არ განიხილება.

ფინანსთა მინისტრის მიერ დადგენილია საბიუჯეტო ორგანიზაციების ფინანსური აღრიცხვის სტანდარტები, რომელიც განსაზღვრავს ორგანიზაციის ბალანსის შედგენას და ბუღალტრულ გატარებებს.

საბიუჯეტო ორგანიზაციების ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი ამოცანაა ორგანიზაციის სამეურნეო ოპერაციებისა და ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ სრული და საიმედო ინფორმაციის ფორმირება, რომელიც აუცილებელია ფინანსური ანგარიშგების შედგენისათვის.

საბიუჯეტო ორგანიზაციების ბუღალტრული აღრიცხვის ობიექტებია:

- აქტივები და ვალდებულებები;
- სამეურნეო ოპერაციები, რომლებიც ხორციელდება საბიუჯეტო ასიგნებებით, ეკონომიკური საქმიანობიდან მიღებული და სხვა შემოსავლებით;
- ფინანსური შედეგები

ფინანსურ ანგარიშგებებში ქონება აისახება როგორც აქტივი, რომელიც თავისმხრივ იყოფა:

- ფინანსური აქტივები და მოთხოვნები - მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ფინანსური აქტივები
- არაფინანსური აქტივები - მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ფინანსური აქტივები

ფინანსური აღრიცხვის ერთ-ერთი ანგარიში მოიცავს ფულადი სახსრების ანგარიშგებას, რომელიც ფულადი ნაკადების კონტროლის შესაძლებლობას იძლევა.

ფინანსური რესურსების განკარგვა ასევე წარმოადგენს ქონების მართვის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საკითხს, რადგან მათი გამოყენებით შესაძლებელია დამატებითი საბიუჯეტო შემოსავლების მიღება.

2.3.ქონების საბიუჯეტო კლასიფიკაცია

საქართველოს ფინანსთა მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებულია საქართველოს საბიუჯეტო კლასიფიკაცია, რომელიც საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიერ შემუშავებულ სახელმწიფო ფინანსების სტატისტიკის სახელმძღვანელოს 2014 (GFSM 2014) ეფუძნება.

აქტივების და მათზე ოპერაციები იყოფა 2 ჯგუფად:

- არაფინანსური აქტივები
- ფინანსური აქტივები

არაფინანსური აქტივებისა და მათზე ოპერაციების კლასიფიკაცია იყოფა 4 ძირითად ჯგუფად:

1. **ძირითადი აქტივები (311)** - წარმოებული აქტივები, რომლებიც ერთ წელზე მეტი დროის განმავლობაში მრავალჯერადად ან განუწყვეტლივ გამოიყენება წარმოების ან მომსახურების პროცესში და რომელთა ღირებულებაც შეადგენს 500 ლარს და მეტს. ისეთი საგნები, რომლებსაც ხანგრძლივი სასიცოცხლო ციკლი გააჩნიათ, მაგრამ განკუთვნილი არ არიან მრავალჯერადი გამოყენებისათვის, არ შეიძლება კლასიფიცირდებოდეს, როგორც ძირითადი აქტივები. ძირითადი აქტივები თავისმხრივ იყოფა: შენობა-ნაგებობები; მანქანა დანადგარები და ინვენტარი; სხვა ძირითადი აქტივები.
2. **მატერიალური მარაგები (312)** - მატერიალური მარაგები მოიცავს საქონელს, რომელიც ინახება შემდგომი გაყიდვის, საწარმოო პროცესში გამოყენების ან მომავალში მოხმარების მიზნით.
3. **ფასეულობები (313)** - ფასეულობები წარმოებული საქონელია, რომლებსაც მნიშვნელოვანი ღირებულება გააჩნიათ. ისინი შეძენილია და ინახება როგორც დაგროვების საშუალება და უმთავრესად არ გამოიყენება წარმოების ან მოხმარების მიზნით. მოსალოდნელია, რომ მათი რეალური ღირებულება დროთა განმავლობაში გაიზრდება. ფასეულობებს განეკუთვნება ძვირფასი ქვები და ლითონები; ნახატები და ქანდაკებები; საიუველირო ნაწარმი.
4. **არაწარმოებული აქტივები (314)** - არაწარმოებულ აქტივებს განეკუთვნება ბუნებრივად წარმოქმნილი ან სამართლებრივი თუ ბუღალტრული ოპერაციით შექმნილი აქტივები, რომელთა მიმართაც შესაძლებელია საკუთრების დაცვის უზრუნველყოფა. არაწარმოებულ აქტივებს მიეკუთვნება: მიწა; წიაღისეული; ბუნებრივი რესურსები

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია წარმოადგენს ფინანსური აქტივების შეძენისა და გასვლის, აგრეთვე, ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების დაჯგუფებას სახეების მიხედვით.

ფინანსურ აქტივებს მიეკუთვნება ვალუტა და დეპოზიტები; ფასიანი ქაღალდები; აქციები; წილები და სხვა.

დამატებითი ლიტერატურა:

- ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი
- საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსი
- ფინანსთა მინისტრის ბრძანება საბიუჯეტო კლასიფიკაციის დამტკიცების თაობაზე

3. მუნიციპალური ქონების ფორმირება

მუნიციპალური ქონების ფორმირება შესაძლებელია სხვადასხვა მეთოდის გამოყენებით. მათ შორის ნაწილი კანონის დონეზე პირდაპირ არის განსაზღვრული. ნაწილი ქონების მიღება დამოკიდებულია ცენტრალური ხელისუფლების გადაწყვეტილებაზე. ასევე შესაძლებელია ქონების შეძენა ან შექმნა.

3.1. კანონით განსაზღვრული ძირითადი ქონება

ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ორგანული კანონი განსაზღვრავს ქონებას, რომელიც გამოცხადებულია თვითმმართველობის საკუთრებად:

- ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები;
- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა; სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა; მიწისა, რომელიც ექვემდებარება ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას;
- მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ობიექტებზე დამაგრებული მიწა;
- ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყისა და წყლის რესურსები;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა კანონით განსაზღვრული გამონაკლისებისა. ეს გამონაკლისები სასოფლო-სამეურნეო მიწის უმეტეს ნაწილს მოიცავს და თვითმმართველობების უმეტესობას პრაქტიკულად კანონის ამ ჩანაწერით მიწა არ დაურეგისტრირებია

კანონით მიკუთნებული ქონების ჩამონათვალიდან თვითმმართველობები ძირითადად არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციას ახდენენ, რომლის რეგისტრაციის პროცედურა გაწერილია კანონმდებლობით.

3.2. სახელმწიფოს მიერ გადაცემული ქონება

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებას მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადასცემს ქონების მმართველი მუნიციპალიტეტის მერის დასაბუთებული მოთხოვნის საფუძველზე.

ქონების მმართველი წარდგენილ მოთხოვნაზე იღებს დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას და პასუხს წერილობით აცნობებს მოთხოვნის წარმდგენს მისი წარდგენიდან 45 დღის ვადაში.

ძირითადი (განუსხვისებელი) უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე ქონების მმართველის გადაწყვეტილება მიღებიდან 10 დღის ვადაში დასამტკიცებლად გადაეცემა საქართველოს მთავრობას.

თუ საქართველოს მთავრობამ 45 დღის ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება, მოთხოვნილი ქონება მოთხოვნის წარმდგენის საკუთრებაში გადაცემულ ქონებად ჩაითვლება.

სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში ქონების მმართველის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, გადაცემის პროცედურების დასრულებიდან 60 დღის ვადაში.

3.3. ქონების შექმნა შესყიდვის გზით

მუნიციპალური ქონების შექმნის ერთ-ერთ გზას საკუთარი ბიუჯეტით გათვალისწინებული სახსრებით ქონების შექმნაა.

საჯარო სახსრებით ქონების შექმნა რეგულირდება სახელმწიფო შესყიდვების კანონით, რომლის მიზანია:

- სახელმწიფო შესყიდვებისათვის განკუთვნილი ფულადი სახსრების რაციონალური ხარჯვის უზრუნველყოფა;
- სახელმწიფო საჭიროებისათვის აუცილებელი საქონლის წარმოების, მომსახურების გაწევისა და სამშენებლო სამუშაოს შესრულების სფეროში ჯანსაღი კონკურენციის განვითარება;
- სახელმწიფო შესყიდვების განხორციელებისას შესყიდვების მონაწილეთა მიმართ პროპორციული, არადისკრიმინაციული მიდგომისა და თანასწორი მოპყრობის უზრუნველყოფა;
- სახელმწიფო შესყიდვების საჯაროობის უზრუნველყოფა;
- სახელმწიფო შესყიდვების ერთიანი ელექტრონული სისტემის შექმნა და მის მიმართ საზოგადოების ნდობის ჩამოყალიბება.

აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების შექმნას სახელმწიფო შესყიდვების კანონის რეგულირება არ ეხება.

დამატებითი ლიტერატურა:

- თვითმმართველობის კოდექსი
- სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ კანონი

4. საჯარო ქონების შეფასების მეთოდები

მუნიციპალურ ქონებასთან დაკავშირებული საკითხების სპექტრი საკმაოდ ვრცელია და მოიცავს როგორც მის ინვენტარიზაციას, ისე შეფასებას, ინვესტიციური ღირებულების დადგენას და სხვას.

თანამედროვე პირობებში, საქართველოში, განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს საქალაქო მეურნეობის გამოყენებისა და განვითარების მართვის ამოცანების ანალიზი და მდგომარეობის გამოსწორების გზების ძიება. თვითმმართველ ქალაქებსა თუ მუნიციპალურ ცენტრებში, ქონების ღირებულების განსაზღვრას ართულებს ის ფაქტი, რომ საქართველოში ადგილობრივმა თვითმმართველობებმა მემკვიდრეობით მიიღეს მოძველებული, ფაქტობრივად ამორტიზებული საბინაო-კომუნალური მეურნეობა, რომელიც ნაკლებად შეესაბამება თანამედროვე მოთხოვნებსა და საბაზრო ეკონომიკისათვის დამახასიათებელ ურთიერთობებს.

ინფრასტრუქტურის ელემენტების უმეტესობა მოძველებულია, ისინი არ გამოყენებულა დიდი ხნის განმავლობაში, ხშირ შემთხვევაში მათ დაკარგული აქვთ თავდაპირველი ფუნქცია. დამატებით სირთულეებს ქმნიან ისეთი ფაქტორები, როგორცაა ქონების სიმრავლე, მრავალფეროვნება, ფართო გეოგრაფიული განლაგება და ქონების სრული ნუსხის არარსებობა. ამ უკანასკნელის მოსაგვარებლად აუცილებელია, რომ შეფასების პროცესის განხორციელებამდე დაიწყოს ქონების ინვენტარიზაციის პროცესი, რომლის პროცესში პირველ ეტაპზე უნდა მოხდეს იმ ობიექტების აღწერა რომელთა შესახებაც გარკვეული დოკუმენტაცია მაინც არსებობს. ხოლო მეორე ეტაპზე, დაიწყება ინფორმაციის მოძიება იმ ობიექტებთან დაკავშირებით, რომელთა შესახებაც რაიმე ოფიციალური დოკუმენტი არ არსებობს ან ვერ იძებნება.

ინვენტარიზაციის დაწყებიდან გარკვეული დროის შემდეგ, პროცესში უნდა ჩაერთოს შემფასებელთა ჯგუფი, რომელიც მოახდენს ცალკეული ობიექტების ღირებულების დადგენას.

გასათვალისწინებელია ასევე, რომ იქმნება ახალი ობიექტები, რომელთა თვითღირებულება განისაზღვრება ახალი, ამჟამინდელი ფასებით, რომლებიც მნიშვნელოვნად განსხვავდებიან ძველისაგან, როგორც ოდენობით, ისე ფასწარმოქმნის მექანიზმით. შედეგად, შეიძლება მსგავსი ტიპის, დანიშნულების, მოცულობის, არქიტექტურული იერსახისა თუ კონსტრუქციული სირთულის ობიექტების ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს ერთმანეთისაგან.

ზოგადად, ეკონომიკურ ლიტერატურაში განხილული უძრავი ქონების შეფასების მეთოდები საკმაოდ მრავალფეროვანია, თუმცა, მათი სისტემატიზაცია ძირითადად სამი კლასის მიხედვით ხორციელდება.

4.1. დანახარჯების (ნორმატიული) მეთოდი

ნორმატიული (ხარჯვითი) მიდგომის გამოყენებისას მხედველობაში მიღება, ანალოგიური უძრავი ქონების თანამედროვე პირობებში შექმნის ღირებულება (ჩანაცვლების ღირებულება), დაგროვილი ცვეთის თანხა, მიწის ნაკვეთის ღირებულება და სხვა, როგორცაა მდებარეობა, მდგომარეობა და ასე შემდეგ.

ეს მეთოდი, ძირითადად, გამოიყენება შენობა/ნაგებობების ღირებულების განსაზღვრის დროს. თუ შენობასთან ერთად შესაფასებელია მიწის ნაკვეთი, რომელზეც იგი დგას, მაშინ ღირებულების შეფასების პროცედურა ხორციელდება შემდეგი თანმიმდევრობით: მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენა, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და სამეწარმეო მოგება (მშენებლის) და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა, რომელიც განცდილი აქვს შესაფასებელ აქტივს შეფასების მომენტამდე.

აღნიშნულ მიდგომაში დამატებით კიდევ გამოიყოფა შემდეგი მეთოდები:

- ნორმატიული მეთოდი უზრუნველყოფილია საერთო-სახელმწიფო და მუნიციპალური დონის ნორმატიული დოკუმენტებით;
- საბალანსო ღირებულების მეთოდი. უძრავი ქონების ობიექტის შეფასებითი ღირებულების განსაზღვრისათვის გამოიყენება მისი ბალანსის მონაცემები;
- ინდექსირებული საბალანსო ღირებულების მეთოდი. ბალანსის ცალკეული მუხლების გადაანგარიშება ხდება ნორმატიულად მოცემული ინდექსების მიხედვით;
- აღდგენითი ღირებულების მეთოდი. შეფასება მოიცავს ყველა სახის დანახარჯის გადაანგარიშებას, მ.შ. პერსონალის გადამზადებისათვის, ობიექტის აღდგენისათვის მიმდინარე ფასების გათვალისწინებით და სრული საპროექტო-ნუსხური გაანგარიშებების განხორციელებას.

4.2. შემოსავლიანობის მეთოდი

შემოსავლიანობის მეთოდი გულისხმობს უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით. ეს მიდგომა ეფუძნება შესაფასებელი უძრავი ქონებიდან მომავალში მისაღები მთლიანი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშებას. უძრავი ქონების შეფასება, როგორც წესი, მოიცავს:

უძრავი ქონების შესახებ არსებული ინფორმაციის მოპოვებას;

- შესაფასებელი უძრავი ქონების ადგილზე დათვალიერებას და დასურათებას;
- შეფასების მიდგომის შერჩევას;
- შეფასების გაკეთებას.

მიდგომაში გამოიყოფა:

- *მოგების კაპიტალიზაციის მეთოდი.* იგი გამოიყენება უძრავი ქონების იმ კომერციული ობიექტებისათვის, რომლებიც იჯარითაა გაცემული მათგან მოგების მიღებით დაინტერესებულ პირებზე;
- *დაყვანილი წმინდა მოგების მეთოდი.* მის განმასხვავებელ ნიშანს წარმოადგენს მოგების ფორმირების პროცესის დინამიკის გათვალისწინება;
- *ნარჩენი ღირებულების მეთოდი.* ეს მეთოდი გამოიყენება იმ დროს, როდესაც დასრულებული ობიექტის შეფასებითი ღირებულება მოიცავს ობიექტის აღჭურვას, ინვესტორისათვის მისაღებ მოგების დონეს და მიწის ნაკვეთის შეძენაზე დანახარჯებს.

- *მეწარმეობრივი შეფასების მეთოდის* მიხედვით, თავდაპირველად განისაზღვრება შემდეგი ორი მონაცემის მაქსიმალური სიდიდე: ა) ობიექტის მომავალი კომერციული საქმიანობიდან შემოსავალი, როგორც დაყვანილი წმინდა შემოსავალი; ბ) მისი სახსრების გაყიდვიდან შემოსავალი. მაქსიმალური მნიშვნელობა შეუდარდება ობიექტის აღდგენაზე დანახარჯებს. დასავლეთის პრაქტიკაში, აღნიშნული მეთოდი გამოიყენება კომპანიების პრივატიზების და საწარმოების შეფასების დროს.

4.3. საბაზრო ღირებულების მეთოდი

საბაზრო ღირებულების მეთოდი ასევე ცნობილია შედარებითი (ანალოგების მიხედვით) მეთოდის სახელით.

ეს მეთოდი გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგიურ უძრავ ქონებებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა უკანასკნელ პერიოდში. შედარების მიხედვით მიდგომა ყველაზე საუკეთესო მიდგომად ითვლება იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს მოცემული ტიპის უძრავი ქონებისათვის აქტიური ბაზარი, სადაც სისტემატიურად ხდება მათი ყიდვა-გაყიდვა. ეს მიდგომა დამატებით კონრეტდება შემდეგ მეთოდებად:

- *ანალოგების მიხედვით აღდგენითი ღირებულების მეთოდი.* აღდგენითი ღირებულება განისაზღვრება შესაფასებელი ობიექტის შედარების საფუძველზე უკანასკნელ პერიოდში შექმნილ ობიექტ-ანალოგებთან;
- *შედარების მეთოდი* ეფუძნება შესაფასებელი ობიექტის მსგავს უძრავ ქონებაზე განხორციელებული გარიგებების საფასო მონაცემების გამოყენებას;
- *ინვესტირების მეთოდი.* შესაფასებელი ობიექტის შედარება ხდება ობიექტ-ანალოგებთან, რომელთათვის არსებობს ინფორმაცია მათი შემოსავლიანობის შესახებ იჯარით გაცემის შემთხვევაში.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას არსებითად ითვლება შემდეგი ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა
- დაფინანსების პირობები
- გაყიდვის პირობები
- დანახარჯები, რომლებიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ
- ბაზრის პირობები
- ადგილმდებარეობა
- ფიზიკური მახასიათებლები
- ეკონომიკური მახასიათებლები
- გამოყენება
- არა-უძრავი კომპონენტები

4.4. საჯარო ქონების შეფასების სპეციფიკა

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას, საწყისი საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრება არანაკლებ დამოუკიდებელი აუდიტორის (ექსპერტი) დასკვნის საფუძველზე დადგენილი ფასის ოდენობით.

აუდიტორები ფასის დადგენის დროს ძირითადად ეყრდნობიან ანალოგიების (საბაზრო) მეთოდს.

მუნიციპალური ქონების პრივატიზების დროს საწყისი საპრივატიზებო საფასურის დადგენისას ექსპერტები ითვალისწინებენ თვითმმართველობის მიერ მარკეტინგული მეთოდების გამოყენების დაბალ შესაძლებლობას და შესაბამისად ხდება ფასის განსაზღვრა.

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონის წესით, სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვრება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, ხოლო თბილისის მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში, ქონების მმართველის მიერ, დამოუკიდებელი აუდიტორის (ექსპერტის) დასკვნის საფუძველზე დადგენილი საწყისი საპრივატიზებო საფასურის არანაკლებ 5% -ის ოდენობით.

აღნიშნული არ გულისხმობს ნორმატიული და შემოსავლიანობის მეთოდების იგნორირებას. მათი გამოყენება მით უფრო შესაძლებელია, რაც უფრო წესრიგდება ვითარება ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულებში.

აღსანიშნავია, რომ სათანადოდ აღწერილი და შეფასებული მუნიციპალური ქონება, იმავდროულად უნდა განვიხილოთ, როგორც ტერიტორიული ერთეულის ინვესტიციური მიმზიდველობის ამალგების ერთ-ერთი განმსაზღვრელი წინაპირობა და უაღრესად მნიშვნელოვანი ინფორმაცია პოტენციური ინვესტორისათვის.

მაგალითი : ქონების საწყისი საპრივატიზებო ფასის განსაზღვრა

2016 წელს ქალაქ ქუთაისის მერიამ გადაწყვიტა ქალაქ ქუთაისში გრიშაშვილის ქუჩაზე არსებული ამორტიზირებული შენობის გასხვისება, რომლის შეფასება დაუკვეთა ტენდერში გამარჯვებულ აუდიტორულ კომპანიას.

აუდიტორიული კომპანიის მიერ შეფასების დროს გამოყენებული იქნა ანალოგიების (საბაზრო) მეთოდი.

პირველ ეტაპზე მოხდა შესაფასებელი ქონების პარამეტრების განსაზღვრა (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი; კვადრატობა; გზასთან სიახლოვე და ასე შემდეგ).

მეორე ეტაპზე მოხდა 3 ანალოგის შერჩევა:

ანალოგი 1: ფართი 400 კვ.მ; შეთავაზებული ფასი 139830 აშშ დოლარი. ძველი აშენებული და გარემონტებული, ქონების არაუძრავი კომპონენტების (ინვენტარი) გარეშე. ინფორმაციის წყარო: www.place.ge ID6795849

ანალოგი 2: ფართი 29.8 კვ.მ; ტრანზაქციის ფასი 8600 აშშ დოლარი. სარემონტო, ქონების არაუძრავი კომპონენტების (ინვენტარი) გარეშე. სართული 1/5. ინფორმაციის წყარო: www.privatization.ge

ანალოგი 3: ფართი 800 კვ.მ; შეთავაზებული ფასი 271000 აშშ დოლარი. ახალი აშენებული, შავი კარკასი, ქონების არაუძრავი კომპონენტების (ინვენტარი) გარეშე. ინფორმაციის წყარო: www.place.ge

შედარებისთვის საჭირო კრიტერიუმების განსაზღვრის შემდეგ განხორციელდა შეფასების პროცესი

ცხრილი 1: შეფასების მეთოდოლოგია

შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
შეთავაზებული ფასი	-	139300.00	8600.00	271200.00
ფართობი	1148.69	400.00	29.80	800.00
1 კვ.მ-ის ფასი USD		349.58	288.59	339.00
გადასაცემი უფლება	საკუთრების უფლება	საკუთრების უფლება	საკუთრების უფლება	საკუთრების უფლება
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		349.58	288.59	339.00
ფინანსირების პირობები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		349.58	288.59	339.00
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	შეთავაზებული ფასი	ფაქტობრივი ფასი	შეთავაზებული ფასი
კორექტირება		0.80	1.00	0.80
კორექტირებული ფასი		279.66	288.59	271.20
დანახარჯები ყიდვის შემდეგ	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		279.66	288.59	271.20
ბაზრის პირობები		მიმდინარე	2014 წელი	მიმდინარე
კორექტირება		1.00	0.80	1.00
კორექტირებული ფასი		279.66	230.87	271.20
ადგილდებარეობა კომერციულად		თანაბარი	თანაბარი	უკეთესი
კორექტირება		1.00	0.80	1.20

კორექტირებული ფასი		279.66	230.87	325.44
მისადგომობა		თანაბარი	თანაბარი	თანაბარი
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		279.66	230.87	325.44
კორექტირება ფართზე (შენობა)		0.9	0.7	0.9
კორექტირებული ფასი		251.69	161.61	292.90
კორექტირება მიწის ფართზე	თითქმის არა	წილობრივი	წილობრივი	თითქმის არა
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		251.69	161.61	292.90
რემონტის დონე	შავი კარკასი	ძველი გარემონტებული	შავი კარკასი	შავი კარკასი
კორექტირება		0.60	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		151.02.69	161.61	292.90
ფრონტაჟი	არის	არის	არის	არის
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		151.02.69	161.61	292.90
კორექტირება სართულიანობაზე		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		151.02.69	161.61	292.90
შენობის სიძველე	ძალიან ძველი	ძველი	ძველი	ძალიან ძველი
კორექტირება		0.90	0.90	0.80
კორექტირებული ფასი		135.91	145.45	234.32
ხედი		კარგი	კარგი	კარგი
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		135.91	145.45	234.32
ეკონომიკური მახასიათებლები		თანაბარი	თანაბარი	თანაბარი
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		135.91	145.45	234.32
გამოყენება	არა	არა	არა	არა
კორექტირება	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი
კორექტირებული ფასი		135.91	145.45	234.32
ქონების არა უძრავი კომპონენტ	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		1.00	1.00	1.00
კორექტირებული ფასი		135.91	145.45	234.32

კორექტირებული ღირებულების რეიტინგული წონა	0.7	0.2	0.1
ანალოგის შეწონილი ღირებულება	95.14	29.09	23.43
შედეგი	147.66		
საერთო	1148.69		
სასარგებლო ფართი			
სულ ფასი	169617.80		

შემფასებლის მიერ გათვალისწინებულ იქნა მუნიციპალიტეტის მიერ მარკეტინგული ღონისძიებების განხორციელების დაბალი შესაძლებლობა და ფასი კორექტირდა 20 პროცენტით.

საბოლოო ჯამში ფასი განისაზღვრა 135694.24 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში.

ქეისის შესახებ დამატებითი ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ: www.kutaisi.gov.ge

დამატებითი ლიტერატურა:

- “International Valuation Standarts – IVS”
- European Valuation Standarts – EVS
- ა. იფშირაძე, პ. კლდიაშვილი, „მუნიციპალური ქონების შეფასების თანამედროვე მეთოდები“, ქუთაისის უნივერსიტეტი, საერთაშორისო სამეცნიერო-პრაქტიკული კონფერენციათემაზე “ეკონომიკა, ტურიზმი და საინფორმაციო ტექნოლოგიები ქვეყნის განვითარებაში: გამოწვევები და პერსპექტივები“, ქუთაისი, 2014 წ.

5. საჯარო ქონების განკარგვის ეკონომიკური ასპექტები

საჯარო ქონების განკარგვის დროს სამართლებრივი წესების დაცვასთან ერთად აუცილებელია ქონების განკარგვის ეკონომიკური ასპექტების გათვალისწინება.

ქონების განკარგვით ბიუჯეტში შემოსულობების მობილიზებასთან ერთად მნიშვნელოვანია ამ ქონების განკარგვით ეკონონიკაზე ეფექტის შეფასება.

5.1. საჯარო ქონების განკარგვის ფორმები

საჯარო ქონების განკარგვა ითვალისწინებს ქონების გასხვისებას (პრივატიზება) და სარგებლობის უფლებით გაცემას (იჯარა, ქირა და სხვა).

პრივატიზების პროცესის ეკონომიკის განვითარებაზე გავლენა მაღალია და შესაბამისად ამ პროცესის სწორად წარმართვა მნიშვნელოვანია.

პრივატიზების ფორმების განხილვის დროს უნდა დავადგინოთ ქონების მესაკუთრე, რადგან სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მეტი ფორმა არსებობს ვიდრე თვითმმართველობის.

ქონების პრივატიზების ფორმებია:

- გაყიდვა - საკუთრების უფლების გადაცემა
- გაცვლა - გაცვლის ხელშეკრულებით მხარეებს ეკისრებათ ქონებაზე საკუთრების უფლების ურთიერთგადაცემა. თუ გასაცვლელი ქონება არატოლფასოვანია, მხარეთა შეთანხმებით ქონების ნაწილი შეიძლება ანაზღაურდეს ფულით.

პრივატიზების ფორმებიდან თვითმმართველობებს, გარდა თბილისისა, მხოლოდ გაყიდვის უფლება გააჩნიათ.

სარგებლობის უფლებით ქონების განკარგვის ფორმებია:

- **აღნაგობა** - მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლება
- **ქირავნობა** - გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა
- **უზუფრუქტი** - უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება

- **იჯარა** - იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა
- **თხოვება** - თხოვების ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმები

5.2. საჯარო ქონების განკარგვის ფინანსური ასპექტები

საჯარო ქონების განკარგვა შესაძლებელია სასყიდლიანი და უსასყიდლო ფორმით.

ქონების გაყიდვის დროს სასყიდლიანი ფორმა გამოიყენება, რომელიც უმეტეს შემთხვევაში ქონების საბაზრო ღირებულებიდან გამოდინარეობს. გამონაკლის შემთხვევებში შესაძლებელია ქონების საწყის საპრივატიზებო ფასად განსაზღვრულ იყოს საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები თანხა. ასეთ შემთხვევებში სახელმწიფოს მხრიდან მოითხოვება ინვესტიციის განხორციელება და/ან სხვა ვალდებულებების შესრულება.

თვითმმართველობას უსასყიდლოდ ქონების გასხვისების უფლებამოსილება არ გააჩნია.

სარგებლობის უფლებით ქონების გაცემა შესაძლებელია, როგორც სასყიდლიანი ასევე არასასყიდლიანი ფორმით.

ეკონომიკური დანიშნულებით განკარგული ქონების უმეტესობა სასყიდლიანი ფორმით გაიცემა, სადაც ყოველწიური საფასური საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე ექსპერტული შეფასების საფუძველზე დგინდება.

თვითმმართველობას უფლება აქვს უსასყიდლო სარგებლობის ფორმით გასცეს ქონება, მაგრამ მაქსიმალური ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 2 წელს.

მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, მუნიციპალიტეტის ქონებას უსასყიდლო აღნაგობის, უსასყიდლო უზუფრუქტისა და თხოვების ფორმებით, აუქციონის გარეშე, გადასცემს სახელმწიფო და ავტონომიური რესპუბლიკების ორგანოებს, სხვა მუნიციპალიტეტებს, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს (გარდა პოლიტიკური პარტიებისა), მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებულ არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირებსა და მუნიციპალიტეტის 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულ საწარმოებს.

მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით მიმღებს უფლება არა აქვს, მუნიციპალიტეტის სარგებლობის უფლებით მიღებული ქონება, სარგებლობის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, სარგებლობის უფლებით გადასცეს ან სხვაგვარად დატვირთოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან შეუთანხმებლად.

5.3. საჯარო ქონების განკარგვის საჯაროობა

საჯარო ქონების განკარგვის საშუალებად კანონმდებლობა განსაზღვრავს მეთოდებს:

- ელექტრონული აუქციონი
- საჯარო აუქციონი
- პირდაპირი განკარგვა

მუნიციპალური ქონება შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ეკონომიკის განვითარებისთვის როგორც საწარმოო ფაქტორი. შესაბამისად მნიშვნელოვანია, რომ ქონებაზე წვდომა (აუქციონში მონაწილეობა) შეეძლოს დაინტერესებულ პირებს. ამ მიზნის მიღწევის საუკეთესო საშუალება ელექტრონული აუქციონის ორგანიზებაა.

მუნიციპალური ქონების განკარგვის მეთოდებს ადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანული კანონი და მის საფუძველზე მიღებული „მუნიციპალური ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზაციო საფასურის, საწყისი საპრივატიზაციო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესი“.

ელექტრონული აუქციონის ფორმით მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის მიხედვით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული პრივატიზაციის გეგმის შესაბამისად.

ელექტრონული აუქციონის ფორმით მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზება შეიძლება განხორციელდეს უპირობოდ ან პირობებით.

ელექტრონული აუქციონის ფორმით მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების მიზანია, საკუთრების უფლება მიენიჭოს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში აუქციონატორს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ ელექტრონული აუქციონი გამოცხადდა პირობებით – საკუთრების უფლება მიენიჭოს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები და ვაჭრობის პროცესში აუქციონატორს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს.

ელექტრონული აუქციონი ცხადდება www.eauction.ge პორტალზე.

საჯარო აუქციონის ორგანიზებას ახორციელებს აუქციონატორი. ეს ფორმა ელექტრონულ აუქციონთან შედარებით ნაკლები გამჭვირვალობით ხასიათდება.

მუნიციპალიტეტებს, თბილისის გარდა, პირდაპირი განკარგვის მეთოდის გამოყენება მხოლოდ ქონების სარგებლობის უფლების გაცემის შემთხვევაში შეუძლიათ.

პირდაპირი განკარგვა გამორიცხავს კონკურენციას და შესაბამისად აუქციონთან შედარებით ნაკლებად გამჭვირვალე ფორმაა. თუმცა მისი გამოყენება კანონით ნებადართულია და ძირითადად ისეთ შემთხვევებში გამოიყენება, როდესაც ქონების

სარგებლობის მიმღები უკონკურენტოა. მაგალითად სახლის წინ კიბის მოსაწყობად 4 კვადრატული მიწის სარგებლობის უფლებით გაცემა.

5.4. საჯარო ქონების განკარგვით მიღებული თანხების ბიუჯეტში ასახვა

თვითმმართველობის მიერ წლის განმავლობაში განხორციელებული ნებისმიერი ოპერაცია, რომელიც ფულის შემოდინებასთან ან გადინებასთან არის დაკავშირებული, აისახება ბიუჯეტში.

საჯარო ქონების განკარგვით მიღებული სახსრები ასევე აისახება ბიუჯეტში, თუმცა კონკრეტული მუხლები განსხვავებულია განკარგვის სახეობების მიხედვით.

ქონების პრივატიზებით მიღებული სახსრები წარმოადგენს ბიუჯეტის შემოსულობას, კონკრეტულად:

- არაფინანსური აქტივების კლებიდან მიღებული შემოსულობა
- ფინანსური აქტივების კლებიდან მიღებული შემოსულობა

ქონების სარგებლობის უფლებით მიღებული სახსრები ბიუჯეტში აისახება როგორც შემოსავალი, კონკრეტულად:

- სხვა შემოსავლები

ადგილობრივ ბიუჯეტში ირიცხება როგორც მუნიციპალური ქონების განკარგვიდან მიღებული თანხები, ასევე სახელმწიფო ქონების განკარგვიდან კანონით დადგენილი პროცენტული განაწილებით მიღებული სახსრები.

ცხრილი 2: ქონების განკარგვით მიღებული შემოსულობის საბიუჯეტო კლასიფიკაცია

საბიუჯეტო კოდი						შემოსულობის დასახელება
1	4	1	5	4		შემოსავალი მიწის იჯარიდან და მართვაში (უზუფუქტი, ქირავნობა და სხვა) გადაცემიდან
1	4	2	3	2	1	შემოსავალი შენობებისა და ნაგებობების იჯარაში ან მართვაში (უზურფრუქტი, ქირავნობა და სხვა) გადაცემიდან
1	4	2	3	2	2	შემოსავალი მანქანა-დანადგარებისა და მოწყობილობების იჯარაში ან მართვაში (უზუფუქტი, ქირავნობა და სხვა) გადაცემიდან
1	4	2	3	2	3	შემოსავალი სხვა არაკლასიფიცირებული სახელმწიფო ქონების იჯარაში ან მართვაში (უზუფუქტი, ქირავნობა და სხვა) გადაცემიდან
1	4	2	3	2	9	შემოსავალი სხვა არაკლასიფიცირებული მომსახურების გაწევიდან
1	4	2	3	3		სხვა შემოსავლები არასაბაზრო წესით გაყიდული საქონლიდან და მომსახურებიდან
31						არაფინანსური აქტივები
31	1					ძირითადი აქტივები

31	1	1					შენობა-ნაგებობები
31	1	2					მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი
31	1	3					სხვა ძირითადი აქტივები
31	2						მატერიალური მარაგები
31	3						ფასეულობები
31	4						არაწარმოებული აქტივები

5.5. საჯარო ქონების განკარგვით ადგილობრივი ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობის მექანიზმები

საჯარო ქონების, როგორც საწარმოო ფაქტორის, სწორი განკარგვა ადგილობრივი ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობის შესაძლებლობას იძლევა.

საქართველოში საჯარო ქონების დიდი ნაწილი მიწას წარმოადგენს და მისი განკარგვა ძირითადად ეკონომიკის სამინისტროს მიერ ხორციელდება.

მუნიციპალიტეტების მიერ თავიანთი ქონების განკარგვის დროს ადგილობრივი ეკონომიკური განვითარების ჭრილში ანალიზი ნაკლებად ხდება.

ქონების განკარგვის პროცესში იურიდიული მოთხოვნების დაცვასთან ერთად უნდა ხდებოდეს ამ ქონების განკარგვით ეკონომიკაზე გავლენის ანალიზი. შესაბამისად უნდა დადგინდეს თუ რამდენად ჩაერთვება აღნიშნული ქონება საქონლისა თუ მომსახურების წარმოების პროცესში.

მუნიციპალური ქონების გამოყენებასთან დაკავშირებული გავრცელებული ეკონომიკური საქმიანობებია:

- გარე ვაჭრობისთვის ადგილების გამოყოფა
- გარე რეკლამის განთავსებისთვის მუნიციპალური ქონების გამოყოფა
- გარე კაფეების მოწყობისთვის ტერიტორიების გამოყოფა
- სწრაფი ჩარიცხვის და სხვა საფინანსო მომსახურების აპარატებისთვის ადგილების გამოყოფა
- პარკირების ორგანიზებისთვის ადგილების გამოყოფა

მაგალითი : საჯარო ქონების განკარგვით ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობა (ტურიზმი)

2015 წელს ქალაქ ქუთაისის თვითმმართველობამ დაიწყო ქალაქის სტრატეგიული განვითარების გეგმის შემუშავება. 2016 წელს საკრებულოს მიერ დამტკიცებულ იქნა განვითარების სტრატეგია „ქუთაისი 2021“, რომელიც განსაზღვრავს ქალაქ ქუთაისის პრიორიტეტულ სფეროებს. 3500 წლოვანი ისტორიიდან გამომდინარე ერთ-ერთი წამყვან მიმართულებას წარმოადგენს ტურიზმის სფერო, რომლის განვითარებისთვის სტრატეგიულ გეგმაში გაიწარა რამოდენიმე მსხვილი პროგრამა. ერთ-ერთი წარმოადგენს „ქალაქი მდინარის პირას“. ქალაქის მდინარეების მენეჯმენტის არარსებობა, მათი დაბინძურება და მოსახლეობის მიერ მათდამი წვდომის შეზღუდულობა წარმოქმნის მდინარეების ქალაქის ცხოვრებაში ინტეგრაციის ბარიერებს.

პროგრამის ფარგლებში განსახორციელებელი სხვადასცვა პროექტიდან ეკონომიკური განვითარების მიმართულებით მნიშვნელოვანია

- მდინარის ნაპირებზე ეკონომიკური აქტივობების განხორციელების ტექნიკურ-ეკონომიკური შესაძლებლობების ანალიზი;
- მდინარის ნაპირზე განსახორციელებელი საინვესტიციო წინადადებების პაკეტების მომზადება და ინვესტორების მოზიდვა;
- მდინარის პირას კულტურული და სპორტული ღონისძიებების ღია ცის ქვეშ ჩატარების შესაძლებლობის ანალიზი;
- მდინარის სანაპიროების ადაპტაცია და დასასვენებელი, გასართობი, კულტურული და სპორტული ინფრასტრუქტურის შექმნა სხვადასხვა ღონისძიებების ჩასატარებლად, მათ შორის, გამოფენების მოსაწყობად;

ზემოთჩამოთვლილი პროექტების განხორციელება მუნიციპალური ბიუჯეტის სახსრებით რთულია და შესაბამისად გადაწყდა კერძო სექტორის როლის ზრდა პროექტების განხორციელებაში.

ადგილობრივმა თვითმმართველობამ პირველ ეტაპზე განსაზღვრა რიონისპირა ტერიტორიები, სადაც შესაძლებელი იყო სასტუმროების და ტურიზმთან დაკავშირებული ობიექტების მშენებლობა. შესაბამისი რეგისტრაციის და საპრივატიზებო ნუსხის/გეგმის შემუშავების შემდეგ მოხდა აღნიშნული ადგილების პირობიანი გასხვისება.

ერთ-ერთ ადგილას (წითელი ხიდის მიმდებარედ) ინვესტორმა კულტურული მემკვიდრეობის სააგენტოსთან შეთანხმებული პროექტის ფარგლებში ააგო სასტუმრო, რის შედეგადაც ქალაქში განხორციელდა დაახლოებით 2 მილიონი ლარის ინვესტიცია და გაიზარდა ტურისტების მისაღებად საჭირო ადგილების რაოდენობა.

მაგალითის შესახებ დამატებითი ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ: www.kutaisi.gov.ge; www.eauction.ge

მაგალითი : საჯარო ქონების განკარგვით ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობა (სწრაფი ჩარიცხვის აპარატები)

ბოლო წლების განმავლობაში ფინანსური მომსახურების ონლაინ განხორციელების მაჩვენებელი იმატებს. კომუნალური მოსახურების და სხვა ფინანსური ოპერაციების განსახორციელებლად ხშირად გამოიყენება „სწრაფი ჩარიცხვის“ აპარატები, რომელიც მომხმარებლისთვის კომფორტულია და საინტერესო ფინანსურ მომსახურებას წარმოადგენს.

ქალაქ ქუთაისის საკრებულომ 2015 წელს მიიღო წესი და განსაზღვრა ადგილები, სადაც შესაძლებელი იყო სწრაფი ჩარიცხვის აპარატების განთავსება. ასევე დაინტერესებულ სუბიექტს შეეძლო თავადაც გაეკეთებინა განაცხადი კონკრეტულ ადგილებზე, რომელთა შესწავლა არქტიექტურის სამსახურის მიერ ხდებოდა.

განსაზღვრა ერთი აპარატის განთავსებისთვის საჭირო ფართობი და დადგინდა ბიუჯეტში გადასახდელი თანხის მოცულობა.

საკრებულოს მიერ განსაზღვრული წესის თანახმად ქუთაისის მერს მიეცა უფლება პირდაპირი წესით განეკარგა აღნიშნული ადგილები. ასევე გაკეთდა დათქმა: თუ ერთი და იგივე ადგილას დაფიქსირდება რამოდენიმე განაცხადი (მსურველი) სავალდებულოა ელექტრონული აუქციონის ჩატარება.

ეს შესაძლებლობა აქტიურად გამოიყენა ბიზნესმა და ასობით სწრაფი ჩარიცვის აპარატი განთავსდა ქალაქის სხვადასხვა უბნებში. მოსახლეობის გაეზარდა ფინანსურ სერვისებთან წვდომის საშუალება. ბიზნესმა მიიღი მოგება და თვითმმართველობის ბიუჯეტში ყოველწლიურად შემოდის სოლიდური დამატებითი შემოსავალი.

პარკირების სისტემის მოწესრიგების მიზნით ქალაქ ქუთაისის თვითმმართველობა პარკირების საფასურის გადახდის ერთ-ერთ მთავარ საშუალებად ზუსტად სწრაფი ჩარიცვის აპარატებს იყენებს, რომლებიც მთლიან ქალაქ ფარავენ.

მაგალითის შესახებ დამატებითი ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ: www.kutaisi.gov.ge

დამატებითი ლიტერატურა:

- თვითმმართველობის კოდექსი
- საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსი
- ფინანსთა მინისტრის ბრძანება საბიუჯეტო კლასიფიკაციის დამტკიცების თაობაზე
- მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილება

6. საჯარო ქონების განკარგვის საინვესტიციო და სოციალური ვალდებულებები

საჯარო ქონების განკარგვის პროცესში საბიუჯეტო სახსრების მობილიზებასთან ერთად მნიშვნელოვანია განკარგული ქონების გამოყენებით ეკონომიკური ზრდის სტიმულირება და სოციალური პრობლემების მოგვარება.

6.1. კაპიტალდაბანდების ვალდებულება

კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ძირითადი საშუალებების კვლავწარმოებისკენ მიმართული ეკონომიკური რესურსების ერთობლიობას.

საჯარო ქონების განკარგვის დროს ძირითადად გამოიყენებენ ინვესტიციის ვალდებულებას.

ინვესტიცია ლათინური სიტყვაა და გულისხმობს კაპიტალის დაბანდებას ეკონომიკურ საქმიანობაში მოგების და სოციალური ეფექტის მიღების მიზნით.

ეკონომიკურ საქმიანობაში ჩადებული ინვესტიცია დადებითი ეფექტის მატარებელია ეკონომიკურ განვითარებაზე და შესაბამისად სოციალურ მდგომარეობაზე. ინვესტიცია ზრდის დასაქმების მაჩვენებელს.

საჯარო ქონების პრივატიზების დროს ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლება რეალიზებული ქონების ეკონომიკაში ჩართვას ცდილობს. ამ მიზნით ქონების განკარგვა ხშირად პირობებით ხორციელდება. პირობების ძირითადი ნაწილი საინვესტიციო ვალდებულებებს ითვალისწინებს.

საინვესტიციო ვალდებულებები როგორც წესი თანხაშია გამოსახული და მათი შესრულების დადასტურების მიზნით საჭიროა ფინანსური აუდიტის დასკვნა. მსხვილი საინვესტიციო ვალდებულების შემთხვევაში შესაძლებელია ქონების გამყიდველმა ინვესტიციის ვადების მიხედვით განწეროს მექანიზმი გამოიყენოს.

მუნიციპალიტეტის მერი უფლებამოსილია ქონების მართვის და განკარგვის სფეროში საკრებულოს თანხმობით გადაწყვიტოს პრივატიზებული ან/და სარგებლობის უფლებით გაცემული ქონების მიმღების ამ ქონებასთან დაკავშირებული პირობის (პირობების) შესრულების ვალდებულებისგან განთავისუფლების საკითხი, გარდა ფინანსური და საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებული პირობებისა;

6.2. დასაქმების და ქონების ფუნქციის შენარჩუნების ვალდებულება

პრივატიზების პროცესში ხშირად წარმოიქმნება ქონების დანიშნულების/ფუნქციის შენარჩუნების საკითხი. განსაკუთრებით აქტუალურ ეს საკითხი მუნიციპალიტეტებისთვისაა.

ხშირად მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სპორტული ინფრასტრუქტურა ან სამედიცინო დაწესებულებები ვერ აკმაყოფილებენ თანამედროვე მოთხოვნებს და მათი განახლება საკმაოდ დიდ ფინანსურ რესურსებთან არის დაკავშირებული. შესაძლებელია ამ ქონებით კერძო სუბიექტი დაინტერესდეს და შესაბამისი ინვესტიციის ჩადების სურვილი გამოთქვას. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია ქონების პრივატიზების პროცესში მუნიციპალიტეტმა გაითვალისწინოს ქონების დღევანდელი დანიშნულების/ფუნქციის სამომავლოდ შენარჩუნების საკითხი. თუ მუნიციპალიტეტის განვითარების ხედვიდან გამომდინარე მიზანშეწონილია ქონების ფუნქციის შენარჩუნება, მაშინ საპრივატიზებო პირობებში უნდა გაიწეროს აღნიშნული ვალდებულება. პრაქტიკაში გვხვდება ფუნქციის შენარჩუნების ვადიანი დათქმა.

საწარმოს ან რომელიმე მოქმედი ორგანიზაციის პრივატიზების შემთხვევაში ხშირად აქტიურდება სოციალური მოთხოვნები. განსაკუთრებით მტკივნეულად რეაგირებენ დასაქმებული ადამიანები, რომელთაც მიაჩნიათ რომ ახალი მფლობელი მათ სამუშაო ადგილებს არ შეუნარჩუნებთ.

ამ საკითხის მოგვარების მიზნით შესაძლებელია პრივატიზების ერთ-ერთ პირობად არსებული შრომითი ურთიერთობების კონკრეტული ვადით შენარჩუნება განისაზღვროს.

ნებისმიერი დამატებითი პირობა ამცირებს ინვესტორის ინტერესს და შესაბამისად მოზომილად და წინასწარი გათვლებისა-მოკვლევის საფუძველზე უნდა განისაზღვროს.

6.3. აუქციონის ლოტების შედგენის ეკონომიკური ასპექტები

ლოტი არის აუქციონის ფორმით განსაკარგად გატანილი ქონება. ერთ ლოტში შესაძლებელია, გაერთიანდეს რამდენიმე ქონება.

მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომია ლოტის თანხის, ასევე ბეს გადახდის ფორმები. აღნიშნული ფორმები შეიცავს ინფორმაციას გადამხდელზე, ინფორმაციას ლოტის შესახებ (ლოტის საბოლოო ფასის მითითებით) და ინფორმაციას მიმღების შესახებ, დასახელების და ანგარიშის/ანგარიშების ნომრების მითითებით.

ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მსურველმა, რომელსაც სურს, მონაწილეობა მიიღოს რამდენიმე ლოტის პრივატიზებისთვის მოწყობილ ელექტრონულ აუქციონში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია უნდა წარადგინოს/გაააქტიუროს (ელექტრონულად) ან ბე უნდა გადაიხადოს თითოეული საპრივატიზაციო ობიექტისათვის ცალ-ცალკე.

ლოტის შედგენის დროს თითოეული ქონების მიხედვით უნდა მიეთითოს:

- აუქციონატორის დასახელება;
- საპრივატიზაციო ობიექტის დასახელება;
- ელექტრონული აუქციონის დაწყების და დასრულების დრო, რომელიც არ უნდა იყოს 5 კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 45 კალენდარულ დღეზე მეტი;
- საპრივატიზაციო ობიექტის საწყისი საპრივატიზებო საფასური;
- უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს ოდენობა, რომელიც უნდა შეადგენდეს საპრივატიზაციო ობიექტის საწყისი საპრივატიზებო საფასურის არანაკლებ 10%-ს და არა უმეტეს 80%-ს. უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 15 კალენდარული დღით უნდა აღემატებოდეს მუნიციპალიტეტის შექმნილი ქონების სრული ღირებულების გადახდის ვადას;
- ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესს;
- ელექტრონული აუქციონის პირობებს (პირობებიანი ელექტრონული აუქციონის შემთხვევაში);
- ბიჯის სიდიდეს;
- აუქციონატორის საკონტაქტო ინფორმაციას;
- მუნიციპალიტეტის ქონებასთან დაკავშირებულ სხვა ინფორმაციას.

იურიდიულ ასპექტებთან ერთად მნიშვნელოვანია ლოტებში რამდენიმე ქონების გაერთიანების ეკონომიკური ანალიზის წარმოება. შესაძლებელია ქონება, რომელზეც არის მაღალი ინტერესი, ერთ ლოტში გაერთიანდეს ისეთ ქონებასთან, რომელზეც არ არის ინტერესი დაფიქსირებული და თვითმმართველობას სურს მისი გაყიდვა, რადგან დროთა განმავლობაში განიცდის ფასის კლებას.

რამოდენიმე ქონების ერთ ლოტად გაერთიანების შემთხვევაში არ უნდა ხდებოდეს ხელოვნურად კონკურენციის შეზღუდვა. შესაბამისად გასაყიდი ობიექტების, რომლებზეც ცალ-ცალკე მაღალი ინტერესია, ერთ ლოტად გაერთიანება არ არის მიზანშეწონილი.

მოთხოვნადი და არამოთხოვნადი ქონებების ერთ ლოტად გაერთიანების შემთხვევაში ასევე შესასწავლია თუ რამდენად მოახდეს აღნიშნული გაერთიანება კონკურენციის შემცირებას და შესაბამისად საბოლოო ფასზე გავლენას.

კონკურენციის უზრუნველყოფის მიზნით სასურველია, რომ აუქციონის დაწყების და დასრულების დროებს შორის ინტერვალი არ იყოს მცირე. ქონების შესწავლას და გადაწყვეტილების მიღებას კონკრეტული დრო ჭირდება და შესაბამისად კონკურენციის უზრუნველყოფის მიზნით სასურველია ეს პერიოდი არ იყოს 20 დღეზე ნაკლები.

აუქციონში მონაწილეებისათვის საჭირო ბეს მოცულობა ასევე შესაძლებელია განსხვავებულად განისაზღვროს თითოეული ლოტისთვის. მაღალი ბე ამცირებს კონკურენციას, რადგან მისი შეტანა წინასწარ ხდება. დაბალი ბე თავისმხრივ ზრდის აუქციონის ჩაშლის შესაძლებლობას. ვაჭრობის შედეგად დაფიქსირებული მაღალი თანხის გადახდაზე ვაჭრობაში გამარჯვებულმა სუბიექტმა შესაძლოა უარი განაცხადონ და დაკარგოს ბეს თანხა.

მაგალითი : რამოდენიმე ქონების ერთ ლოტად გაერთიანების ეფექტი

მუნიციპალიტეტმა მის ტერიტორიაზე არსებული ქონების რეგისტრაციის შემდეგ დაგეგმა მასშტაბური პრივატიზების პროცესი, რომლის მიზანს წარმოადგენდა საბიუჯეტო სახსრების მობილიზება და ადგილობრივი ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობა.

პირველ ეტაპზე დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ შეფასებულ იქნა ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება. მეორე ეტაპზე ქონების სამსახურის მიერ განხილულ იქნა ათობით ქონებაზე საინვესტიციო და სოციალური ვალდებულებების გავრცელების შესაძლებლობა და საჭიროება. მესამე ეტაპზე მერიის მიერ შერჩეული ქონება და შესაბამისი პირობები წარდგენილ იქნა საკრებულოში საპრივატიზებო ქონების ნუსხის და გეგმის სახით. საკრებულოში განხილვების შედეგად დამტკიცებულ იქნა საპრივატიზებო ქონების ნუსხა და გეგმა.

მომდევნო ეტაპზე მუნიციპალიტეტის მიერ ეს ქონებები განთავსებულ იქნა ცალ-ცალკე ლოტებად www.eauction.ge პორტალზე ელექტრონული აუქციონის ფორმით.

აღნიშნული ქონებიდან ნაწილი გაიყიდა, თუმცა იყო ქონება, რომელიც რამდენიმე მცდელობის მიუხედავად არ გაიყიდა, რადგან არ არსებობდა მასზე მოთხოვნა. აღნიშნული ქონება მდებარეობდა საცხოვრებელ უბანში და იქ არსებული ანტისანიტარია პრობლემას უქმნიდა მოსახლეობას. ასევე მიწაზე განთავსებული შენობები განიცდიდნენ ამორტიზაციას და შესაბამისად უფასურდებოდა ქონების ჯამური ღირებულება.

მუნიციპალიტეტის მიერ განხილულ იქნა ქონების საწყისი საპრივატიზებო ფასის შემცირება კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ამავე პერიოდში ერთ-ერთ ცენტრალურ ადგილას არსებულ ქონებაზე პოტენციური ინვესტორის მიერ დაფიქსირდა ინტერესი განაცხადის სახით. ქონების ღირებულებიდან გამომდინარე აუქციონში კონკურენციის დაფიქსირების ალბათობა ნაკლებსავარაუდო იყო.

თვითმმართველობის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ორი ქონების (რომელზეც არსებობდა დაინტერესება და რომელზეც არ არსებობდა ინტერესი) ერთ ლოტად გამოტანის შესახებ.

ლოტი შედგა და ორივე ქონება გაიყიდა. დღეის მდგომარეობით ერთ ადგილას ხორციელდება 20 მილიონიანი ინვესტიცია და მეორე ადგილას მიმდინარეობს სამშენებლო ნებართვის გაცემის პროცედურები.

6.4. ნაკისრი ვალდებულებების აღრიცხვისა და ანგარიშგების მოდულები

უპირობო ელექტრონული აუქციონისას, მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენის ვალდებულებას წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების გადახდა.

პირობიანი ელექტრონული აუქციონისას, მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენის ვალდებულებას წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების გადახდა და მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ განსაზღვრული ელექტრონული აუქციონის პირობების შესრულება.

უპირობო აუქციონის შემთხვევაში ვალდებულების შესრულების კონტროლი დიდ სირთულეს არ წარმოადგენს, რადგან მოითხოვება მხოლოდ გადახდის კონკრეტულ ვადაში დადასტურების დოკუმენტი. პრაქტიკაში გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი მოაქვს ქონების შემძენს და მას შემდეგ ხდება შესაბამისი საკუთრების დოკუმენტის გაცემა. მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სამსახურს შესაძლებლობა აქვს საფინანსო სამსახურში გადაამოწმოს კონკრეტულ საბიუჯეტო კოდზე კონკრეტული გადარიცხვის განმახორციელებლის შესახებ ინფორმაცია და დაადგინოს პირობის (გადახდის ვალდებულება) შესრულება.

პირობიანი ვალდებულებების შესრულების კონტროლის სირთულე დამოკიდებულია ხელშეკრულებების რაოდენობაზე და პირობების დროში გადანაწილების ინტენსიობაზე.

თვითმმართველ ქალაქების ნაწილ იყენებს სპეციალურად შექმნილ კომპიუტერულ პროგრამას, რომელიც ხელშეკრულებების მიხედვით ნაკისრი ვალდებულებების დროში გაწერას ახდენს. აღნიშნული წარმოადგენს მართვის და კონტროლის კარგ მექანიზმს.

ვალდებულებების შეუსრულებლობის და ვადაგადაცილების შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია სანქციები (ჯარიმები და საურავები). სპეციალური პროგრამა ავტომატურად ახდენს ჯარიმებისა და საურავების დაანგარიშებას და დარიცხვას.

დამატებითი ლიტერატურა:

- თვითმმართველობის კოდექსი
- მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილება

7. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის პროცესში მუნიციპალიტეტის ჩართულობა

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის სამართლებრივი რეგულირება ხორციელდება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

სახელმწიფო ქონების განკარგვა გულისხმობს სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემას, პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, ლიზინგის ფორმით გაცემას, განაწილებას და განადგურებას

სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მეთოდებია:

- ელექტრონული აუქციონი
- საჯარო აუქციონი,
- პირდაპირი მიყიდვა,
- კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა

სახელმწიფო ქონების შემძენი (გარდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შემთხვევისა) შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც საქართველოს სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მონაწილეობის წილი 25%-ზე ნაკლებია.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების დროს შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმა.

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული სახელმწიფო ქონების (ძირითადად სასოფლო და არასასოფლო მიწა) პრივატიზების პროცესში ქონების მართვის სააგენტო კითხვით მიმართავს სახელმწიფო რწმუნებულის ადმინისტრაციას და/ან მუნიციპალიტეტს. რწმუნებულის ადმინისტრაცია თავისმხრივ მიმართავს მუნიციპალიტეტს. აღნიშნული კორესპოდენცია მიზნად ისახავს მუნიციპალიტეტის პოზიციის დაფიქსირებას მის ტერიტორიაზე არსებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის თაობაზე.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის განკარგვის დროს მუნიციპალიტეტი როგორც წესი აღნიშნულ საკითხს მოსახლეობასთან განიხილავს.

მუნიციპალიტეტის მიერ უარყოფითი პოზიციის დაფიქსირების მიუხედავად ქონების მართვის სააგენტოს შეუძლია ამ ქონების განკარგვა. აღნიშნული ხშირად იწვევს მუნიციპალიტეტის უკმაყოფილებას.

სახელმწიფო ქონების განკარგვიდან მიღებული სახსრების ნაწილი ირიცხება ადგილობრივ ბიუჯეტში:

- სახელმწიფო მიწის იჯარაში და მართვაში გადაცემიდან, რომელიც განლაგებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე, მიღებული შემოსავლის 35 პროცენტი ირიცხება ადგილობრივ ბიუჯეტში. აღნიშნული რეგულაცია არ ვრცელდება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის თვითმმართველობებზე.
- სახელმწიფო ქონების (მიწის გარდა) იჯარაში და მართვაში გადაცემიდან, რომელიც განლაგებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე, მიღებული შემოსავლის 35 პროცენტი ირიცხება ადგილობრივ ბიუჯეტში. აღნიშნული რეგულაცია არ ვრცელდება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის თვითმმართველობებზე.
- სახელმწიფო ძირითადი აქტივების გაყიდვიდან, რომელიც განლაგებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე, მიღებული შემოსავლის 35 პროცენტი ირიცხება ადგილობრივ ბიუჯეტში. აღნიშნული რეგულაცია არ ვრცელდება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის თვითმმართველობებზე. ასევე არ ვრცელდება ტყის პრივატიზებიდან მიღებულ შემოსულობებზე
- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გაყიდვიდან, რომელიც განლაგებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე, მიღებული შემოსავლის 50 პროცენტი ირიცხება ადგილობრივ ბიუჯეტში. აღნიშნული რეგულაცია არ ვრცელდება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის თვითმმართველობებზე.
- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის გაყიდვიდან, რომელიც განლაგებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე, მიღებული შემოსავლის 65 პროცენტი ირიცხება ადგილობრივ ბიუჯეტში. აღნიშნული რეგულაცია არ ვრცელდება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის თვითმმართველობებზე.

დამატებითი ლიტერატურა:

- სახელმწიფო ქონების შესახებ კანონი
- საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსი
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონი

8. გამოყენებული მასალა

საკითხავი მასალის შექმნის პროცესში გამოყენებულ იქნა, როგორც პროფესიული წიგნები, ასევე სხვადასხვა სამეცნიერო ნაშრომები და კონფერენციის მასალები; კანონები და სხვა ნორმატიული აქტები.

8.1. გამოყენებული ლიტერატურა

- “International Valuation Standarts – IVS”
- European Valuation Standarts – EVS
- ეკონომიკის პრინციპები - გრეგორი მენქიუ; ISBN 978-9941-11-016-0
- ა. იფშირაძე, პ. კლდიაშვილი, „მუნიციპალური ქონების შეფასების თანამედროვე მეთოდები“, ქუთაისის უნივერსიტეტი, საერთაშორისო სამეცნიერო-პრაქტიკული კონფერენციათემაზე “ეკონომიკა, ტურიზმი და საინფორმაციო ტექნოლოგიები ქვეყნის განვითარებაში: გამოწვევები და პერსპექტივები“, ქუთაისი, 2014 წ.
- ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი
- სახელმწიფო ქონების შესახებ კანონი
- საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსი
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონი
- სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ კანონი
- მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილება
- ფინანსთა მინისტრის ბრძანება საბიუჯეტო კლასიფიკაციის დამტკიცების თაობაზე

8.2. ტექსტში მოტანილი ცხრილები

ცხრილი 1: შეფასების მეთოდოლოგია.....	14
ცხრილი 2: ქონების განკარგვით მიღებული შემოსულობის საბიუჯეტო კლასიფიკაცია.....	20