



სახელმწიფო აუდიტის
სამსახური



2015-2016 წლებში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვისა და განკარგვის შესაბამისობის აუდიტი

2017 წლის 17 მაისის მდგომარეობით მოპოვებულ
მტკიცებულებებზე დაყრდნობით არსებული შუალედური
ინფორმაცია

სახელმწიფო აუდიტის სამსახური
2017 წელი



2012 წელს შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები





შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტსა“ და თბილისის მერიას შორის ზარალის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით არსებული მიმოწერა

2012 წლიდან კომპანია ითხოვდა
მერიისგან ზარალის ფულად
ანაზღაურებას - არ არის
წარმოდგენილი მიმოწერა.

2014 წლის 4 დეკემბერს შპს-მ
მერიისგან მოითხოვა ანაზღაურება
ფულადი კომპენსაციის ან სხვა მიწის
ნაკვეთის ჩანაცვლების გზით - პასუხი
გაცემული არ არის.

2015 წლის 12 ივნისს ქ.თბილისის
საკრებულომ 3 მიწის ნაკვეთი (ს/კ
01.14.15.01.314; ს.კ. 01.14.15.001.316;
ს.კ. 01.10.11.001.168) საკუთრებაში
გადასცა სახელმწიფოს.

2012

2014

2015

2016

2016 წლის 3 თებერვალს სამივე
მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში
დაუბრუნდა ქ.თბილისის
მუნიციპალიტეტს.

2016 წლის 29 თებერვალს კომპანიამ
ზარალის ანაზღაურებისთვის
მოითხოვა ჩანაცვლება 3 მიწის
ნაკვეთით (ს/კ 01.14.15.01.314; ს.კ.
01.14.15.001.316; ს.კ. 01.10.11.001.168) -
მერიის პასუხით უფლებამოსილი
ორგანოების მიერ მოხდება საკითხის
განხილვა.

2016 წლის 25 მარტს შპს-მ კვალვ
მიმართა მერიას ზარალის
ანაზღაურებაზე, 2 მიწის ნაკვეთის
ჩანაცვლებით: ნაკვეთი I – 1193 (ს.კ.
01.14.15.01.314) და ნაკვეთი II – 5515
კვ.მ (ს.კ. 01.14.15.001.316) -
მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.ძ



შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტისათვის“ მიყენებულ ზარალსა და გაცემულ კომპენსაციას შორის ურთიერთკავშირი



- შპს-ს გზის გაყვანით შესაძლო ზარალი მიაღმა 2012 წელს. მერიის მიერ კი ზარალის შეფასება და ანაზღაურება განხორციელდა, 2016 წლის მდგომარეობით.
- თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებას, რომ გზის გაყვანით ზარალის მიღების პერიოდში შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტმა“ მის საკუთრებაში არსებული 2 მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მდებარეობდა 2 302 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ გაასხვისა 1 კვ.მ 223 ლარად, ამ გათვლით 2012 წელს 2302 კვ.მ დაკარგვით მას მიაღებოდა დაახლოებით 513 346 ლარის ზარალი
- *მერიამ მოლაპარაკების და ზარალის ანაზღაურების პროცესი წარმართა იმგვარად, რომ საბოლოო ჯამში კომპანიას ზარალი აუნაზღაურა 4 წლის დაგვიანებით და გაცილებით მეტ თანხაზე, კერძოდ გადასცა 2 615 100 ლარის ღირებულების მიწები.*



შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტისათვის“ მიყენებულ ზარალსა და გაცემულ კომპენსაციას შორის ურთიერთკავშირი



- შპს-ს გზის გაყვანით შესაძლო ზარალი მიაღდა 2012 წელს. მერიის მიერ კი ზარალის შეფასება და ანაზღაურება განხორციელდა, 2016 წლის მდგომარეობით.
- თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებას, რომ გზის გაყვანით ზარალის მიღების პერიოდში შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტმა“ მის საკუთრებაში არსებული 2 მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მდებარეობდა 2 302 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ გაასხვისა 1 კვ.მ 223 ლარად, ამ გათვლით 2012 წელს 2302 კვ.მ დაკარგვით მას მიაღებოდა დაახლოებით 513 346 ლარის ზარალი
- *მერიამ მოლაპარაკების და ზარალის ანაზღაურების პროცესი წარმართა იმგვარად, რომ საბოლოო ჯამში კომპანიას ზარალი აუნაზღაურა 4 წლის დაგვიანებით და გაცილებით მეტ თანხაზე, კერძოდ გადასცა 2 615 100 ლარის ღირებულების მიწები.*



შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტისათვის“ მიყენებულ ზარალსა და გაცემულ კომპენსაციას შორის ურთიერთკავშირი



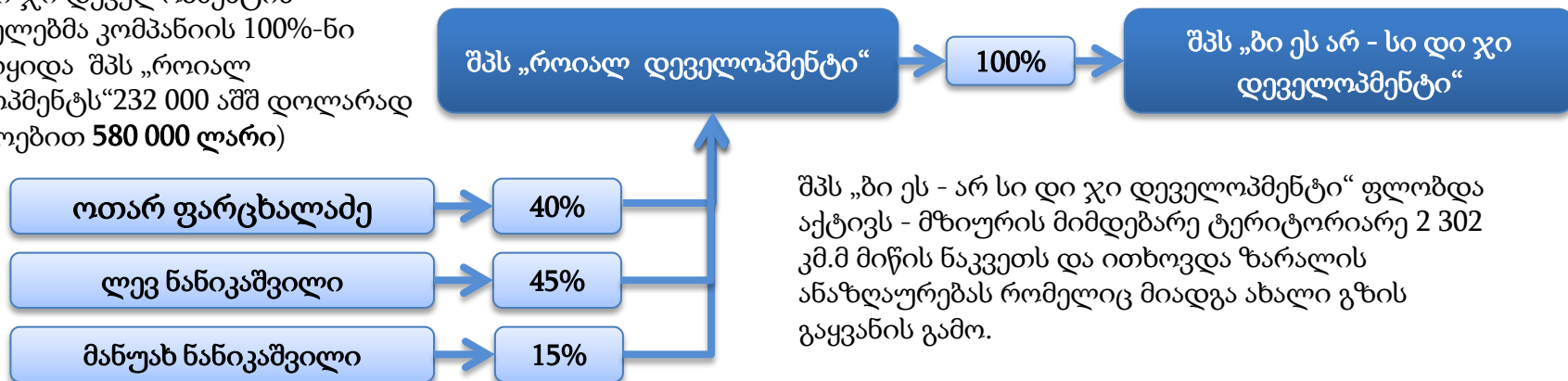
- შპს-ს გზის გაყვანით შესაძლო ზარალი მიაღდა 2012 წელს. მერიის მიერ კი ზარალის შეფასება და ანაზღაურება განხორციელდა, 2016 წლის მდგომარეობით.
- თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებას, რომ გზის გაყვანით ზარალის მიღების პერიოდში შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტმა“ მის საკუთრებაში არსებული 2 მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მდებარეობდა 2 302 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ გასხვისა 1 კვ.მ 223 ლარად, ამ გათვლით 2012 წელს 2302 კვ.მ დაკარგვით მას მიაღებოდა დაახლოებით 513 346 ლარის ზარალი
- *მერიამ მოლაპარაკების და ზარალის ანაზღაურების პროცესი წარმართა იმგვარად, რომ საბოლოო ჯამში კომპანიას ზარალი აღნაზღაურა 4 წლის დაგვიანებით და გაცილებით მეტ თანხაზე, კერძოდ გადასცა 2 615 100 ლარის ღირებულების მიწები.*



შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტისათვის“ მიყენებულ ზარალსა და გაცემულ კომპენსაციას შორის ურთიერთკავშირი

- დოკუმენტურად ვერ დგინდება შპს „ბი ეს არ სი დი ჯი დეველოპმენტი“ 2016 წლის 29 თებერვლის მდგომარეობით იყო თუ არა ინფორმირებული, რომ მერია განიხილავდა მისთვის ზარალის ანაზღაურების საკითხს მიწის ნაკვეთების გადაცემის გზით. შესაბამისი მტკიცებულებები მერიის მხრიდან წარმოდგენილი ვერ იქნა.

2016 წლის 29 თებერვალს შპს „ბი ეს - არ სი დი ჯი დეველოპმენტის“ მფლობელებმა კომპანიის 100%-ნი წილი მიყიდა შპს „როიალ დეველოპმენტს“ 232 000 აშშ დოლარად (დაახლოებით 580 000 ლარი)





შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტისათვის“ მიყენებულ ზარალსა და გაცემულ კომპენსაციას შორის ურთიერთკავშირი

- დოკუმენტურად ვერ დგინდება შპს „ბი ეს არ სი დი ჯი დეველოპმენტი“ 2016 წლის 29 თებერვლის მდგომარეობით იყო თუ არა ინფორმირებული, რომ მერია განიხილავდა მისთვის ზარალის ანაზღაურების საკითხს მიწის ნაკვეთების გადაცემის გზით. შესაბამისი მტკიცებულებები მერიის მხრიდან წარმოდგენილი ვერ იქნა.

2016 წლის 29 ივნისს შპს „ბი ეს არ სი დი ჯი დეველოპმენტის“ 100%-ნი წილი შპს „როიალ დეველოპმენტმა“ **235 000 დოლარად** მიყიდა ოთარ ფარცხალაძეს

ოთარ ფარცხალაძე

100%

შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტი“

კომპანიას ამ პერიოდისათვის უკვე საკუთრებაში გააჩნდა, ზარალის ანაზღაურების შედეგად, დელისის ქუჩის მიმდებარედ 2 მიწის ნაკვეთი, რომლის საბაზრო ღირებულებაც ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიხედვით შეადგენდა **2 980 200 ლარს**. შესაბამისად თუ ამ მონაცემებს დავეყრდნობით 2016 წლის 29 თებერვლის მდგომარეობით შპს „ბი ეს არ სი დი ჯი დეველოპმენტის“ მფლობელები თანახმა იყვნენ მათ საკუთრებაში არსებული კომპანია, მათ შორის მზიურის მიმდებარე ტერიტორიაზე 2302 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, გაესხვისებინათ 232 000 დოლარად (დაახლოებით 580 000 ლარი).

- შესწავლის საგანია რატომ ვერ უზრუნველყო მერიამ სათანადო კომუნიკაციის წარმოება კომპანიასთან ზარალის ანაზღაურებაზე, და რატომ გახდა აუცილებელი ზარალი ანაზღაურებულიყო გაცილებით მეტი ღირებულებით, კერძოდ **2 615 100 ლარის** ღირებულების მიწების ნაკვეთებით.



სახელმწიფო აუდიტის სამსახური



შპს „ბი ეს არ - სი დი ჯი დეველოპმენტისათვის“ გადაცემული მიწების მომიჯნავედ არსებულ ნაკვეთზე გამოცხადებული აუქციონის პირობები

გაცნობებთ, რომ ჩვენი კომპანია ფლობს უძრავ ქონებას (საკადასტრო კოდი: 01.14.15.001.316 და 01.14.15.001.314) რომელზეც დაგეგმილი აქვს სამშენებლო პროექტების განხორციელება. აღნიშნული პროექტის განხორციელებაში კომპანიისთვის საინტერესო არის ჩვენი ნაკვეთების მომიჯნავედ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 01.14.15.001.315 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე გთხოვთ აუქციონის ფორმით შეგვასყიდოთ ნუგუზიძის ქუჩასა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებული 3557 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, სადაც განთავსებულია მ. ნოდის სახელობის გეოფიზიკის ინსტიტუტის კოსმოფიზიკური ობსერვატორია. კომპანია იღებს ვალდებულებას 01.14.15.001.315 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე აუქციონში გამარჯვებიდან 2 წლის ვადაში ააშენოს 200 კვ.მ ცალკეშენობიანი შენობა-ნაგებობა, გადაიტანოს ძველ შენობაში არსებული ინსტიტუტის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ტექნიკა, სადაც შემდგომში განთავსდება მ. ნოდის სახელობის გეოფიზიკის ინსტიტუტის კოსმოფიზიკური ობსერვატორია და აღნიშნულ ფართს კომპანია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მოღებიდან 1 თვის ვადაში, უსასყიდლოდ გადასცემს საკუთრებაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს. ასევე, კომპანია იღებს ვალდებულებას არ შეუშალოს ხელი მ. ნოდის სახელობის გეოფიზიკის ინსტიტუტის კოსმოფიზიკური ობსერვატორიის ფუნქციონირებას ახალ შენობაში გადატანამდე.

დანართის სახით წარმოგიდგენთ ივ. ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის 27.07.2016 წლის #1308/01-02-05-07 თანხმობის წერილს.

პატივისცემით,

შპს „ბიესარ-სიდიდეველოპმენტის“

დირექტორი



ოთარ ფარცხალაძე

Handwritten signature of Otar Farshvaladze

ნუსხების მუხასა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის, ნაკვეთი 01/298



გამომყვანის თარიღი:	31.08.2016 17:45
აუქციონის დასრულების თარიღი:	09.09.2016 17:00
ფართობი:	3557 (625,62)
ფუნქცია:	
საკადასტრო კოდი:	011415001315

შესყიდვის პირობები:

ვალდებულება: სრული საპრივატიზაციო თანხის გადახდა განხორციელდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში;
პირობა: ა) მომინავში საკადასტრო ერთეულთან გაერთიანების პირობით ბ) 01.14.15.001.315 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან არსებული 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, აუქციონის ჩატარებიდან არაუმეტეს 2 (ორი) წლის ვადაში, აუქციონის ხალკი მფლობელი შენობა-ნაგებობა ან განახორციელოს არსებული შენობის 200 კვ.მ ფართობი რეკონსტრუქცია, სადაც შემდგომში განთავსდება მ. ნოდის სახელობის გეოფიზიკის ინსტიტუტის კოსმოფიზიკური ობსერვატორია. გ) აუქციონის შენობა-ნაგებობის მთავალაგებში მიღებიდან არაუმეტეს 1 (ერთი) თვის ვადაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. დ) აუქციონში გამარჯვებულის მიერ საკუთარი ხარჯებით იქნეს შესრულებული მ. ნოდის სახელობის გეოფიზიკის ინსტიტუტის ფუნქციონირებისთვის საჭირო მოწყობის გადახდა ახალ შენობა-ნაგებობაში. ე) აუქციონში გამარჯვებული ვალდებულია ახალ შენობა-ნაგებობაში გადასვლამდე არ შეუშალოს ხელი მ. ნოდის სახელობის გეოფიზიკის ინსტიტუტის ფუნქციონირებას.

აუქციონის ფორმა: აუქციონი პირობებით
გადაცემის ფორმა: საკუთრება
სტატუსი: დასრულებული
ქონების ტიპი: უძრავი
ქონება: მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით



ძირითადი მიგნებები მიწის ჩანაცვლება

- 2012-2016 წლებში შპს „ბი-ეს-არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი“ უშედეგოდ ითხოვს კომპენსაციას;
- 2016 წელს კომპანიის მესაკუთრის ცვლილებიდან 45 დღის ვადაში თბილისის მუნიციპალიტეტმა დაასრულა კომპენსაციის პროცედურა;
- მუნიციპალიტეტის მიერ კომპენსირებული ქონება 5-ჯერ აღემატებოდა ზარალის მიღების პერიოდში და ასევე, მიწის ნაკვეთში ახალი მესაკუთრის მიერ გადახდილ თანხას;
- ახალმა მესაკუთრემ 580 000 ლარად შეიძინა 2 615 100 ლარის აქტივის მქონე კომპანია;



ძირითადი მიგნებები აუქციონი

- თბილისი მერიამ აუქციონის აუცილებელ პირობად მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულთან გაერთიანება დაასახელა;
- მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულის მესაკუთრე გახლდათ 1 კომპანია (100% წილის მესაკუთრე ო. ფარცხალაძე);
- აუქციონზე გატანილი მიწის ნაკვეთი 1.7-ჯერ ნაკლებადაა შეფასებული, ვიდრე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ღირებულება.



სახელმწიფო აუდიტის
სამსახური



გმადლობთ ყურადღებისთვის!