საერთაშორისო საინვესტიციო ჯგუფი
წყნეთის გზატკეცილი 15
თბილისი, საქართველო
ტელ: (995 32) 2 421188
ელ-ფოსტა: vakhtang.vardishvili@gmail.com
ს/კ: 405198806

INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP
Tskhneti Highway 15,
Tbilisi, Georgia
Tel: (995 32) 2 421188
Email: vakhtang.vardishvili@gmail.com
ID: 405198806

ქ. თბილისი

24 ივნისი, 2020 წელი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსს, ბატონ თეიმურაზ ბოლოთაშვილს

შპს „საერთაშორისო საინვესტიციო ჯგუფის“ დირექტორის,
პაატა სალიას (55 0190441, 01024034218 /რუსეთის ფედერაცია/)

განცხადება

ბატონო თეიმურაზ,

მოგახსენებთ, რომ შპს „საერთაშორისო საინვესტიციო ჯგუფმა“ (ს/კ:405198806) 2018 წლის 24 იანვარს ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „იმედი-2018“-თან გაფორმებული „უძრავი ქონების ნასყიდობისა და სანაცვლოდ ახლადაშენებული ბინების გადაცემის შესახებ“ ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა მათ საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046; ფართობი: 26 000 კვ.მ) შემდგომში - **ნასყიდობის საგანი/საპროექტო ტერიტორია.**

გაცნობებთ, რომ ზემოთ ხსნებული ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის მიხედვით, კომპანიამ აიღო ვალდებულება **ნასყიდობის საგნის** გადმოცემის სანაცვლოდ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „იმედი-2018“-ს **ნასყიდობის საგანზე** აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლ(ებ)ში გადასცეს ჯამურად 10 000 (ათი ათასი) კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართი.

საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „იმედი-2018“-ში გაერთიანებულია ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების დაზარალებული წევრები და **ნასყიდობის საგანი** მათ საკუთრებაში გადაეცათ სიმბოლურ ფასად მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ.

აღნიშნული გარემოების დადასტურების მიზნით, კომპანიამ 2018 წლის 23 თებერვალს №21/0118054820-01 განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „მ“ პუნქტის, 10-ე მუხლის და მე-III თავის შესაბამისად, საჯარო ინფორმაციის სახით მოითხოვა ინფორმაცია დაზარალებულად ცნობილი კოოპერატივების და იმ ობიექტების (უძრავი ქონება-მიწა) შესახებ რომლებიც სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაეცათ ყოფილი კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 5 მარტის №61-01180642863 წერილით კომპანიას ეცნობა, რომ „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა

თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულებით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარების მიზნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილია სამუშაო ჯგუფი, რომლის შემადგენლობაშიც არიან როგორც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლები, ასევე საბინაო სამშენებლო კოოპერატივების და მათი უფლებების დაცვის ასოციაციის წევრები. სამუშაო ჯგუფი ეტაპობრივად ახორციელებს მათთვის გადასაცემი უძრავი ქონების იდენტიფიცირებას, ხოლო ამ ეტაპზე დაკმაყოფილებულია საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების 351 წევრი. კომპანიას ასევე გამოეგზავნა ნუსხა იმ ობიექტების შესახებ, რომლებიც გადაეცათ ყოფილი კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებს. აღნიშნულ ნუსხაში მითითებულია საპროექტო მიწის ნაკვეთიც (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046, ნუსხაში მითითებული ნომერი - №9). (იხ. დანართი №1)

საპროექტო ტერიტორიაზე კომპანიის მიერ დამუშავებული იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N334 განკარგულებით მიღებულ იქნა დადებითი გადაწყვეტილება საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე.

ვინაიდან, განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებდა საპროექტო ტერიტორიის ფართის უცვლელად საზღვრების ცვლილებას და შემდგომ 7 ნაწილად დაყოფას (იხ. დანართი №3; მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა), კომპანიამ მიმართა სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა **საპროექტო ტერიტორიის** 7 მიწის ნაკვეთად დაყოფა კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უცვლელად.

სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 3 თებერვლის №8820200029243-06 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა კომპანიის მოთხოვნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და საპროექტო ტერიტორია დაიყო 7 მიწის ნაკვეთად რომელთა საკადასტრო კოდებია: №01.10.07.007.154; №01.10.07.007.155; №01.10.07.007.156; №01.10.07.007.157; №01.10.07.007.158; №01.10.07.007.159; №01.10.07.007.160.

საპროექტო ტერიტორიის დაყოფის შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით მომზადებულ ამონაწერებში ნაკვეთის წინა ნომრად მითითებულია თავდაპირველი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046, ხოლო ვალდებულების გრაფაში დაფიქსირებულია კომპანიის მიერ ამხანაგობა „იმედი-2018"-ის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება ფართების გადაცემის თაობაზე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N334 განკარგულებით საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის დაყოფით მიღებულ მიწის ნაკვეთებზე გათვალისწინებულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით. კერძოდ,

1) საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.154; დაზუსტებული ფართობი: 3520 კვ.მ; კ-2=7.0;
2) საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.155; დაზუსტებული ფართობი: 2257 კვ.მ; კ-2=3.9;
3) საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.156; დაზუსტებული ფართობი: 4577 კვ.მ; კ-2=4.6;
4) საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.158; დაზუსტებული ფართობი: 2553 კვ.მ; კ-2=3.9;
5) საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.159; დაზუსტებული ფართობი: 7532 კვ.მ; კ-2=5.0;
6) საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.160; დაზუსტებული ფართობი: 4244 კვ.მ; კ-2=3.9.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული **„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის" მე-6 პუნქტის** თანახმად, კოოპერატიული ბინათმშენებლობისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისას მოსაკრებელი გადახდილად ჩაითვლება, თუ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის ამხანაგობა უარს იტყვის კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნაზე.

იმისთვის, რომ კომპანიამ ისარგებლოს ამგვარი შეღავათით საჭიროა: 1. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს და 2.

კოოპერატიული ბინათმშენებლობის ამხანაგობამ უარი უნდა თქვას კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნაზე. მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს ორივე პირობა, ვინაიდან კოოპერატიული ბინათმშენებლობის ამხანაგობის წევრებმა საპროექტო მიწის ნაკვეთის გადმოცემამდე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სრულად თქვეს უარი მათ მიმართ არსებულ და შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მოთხოვნაზე რის შემდგომაც მათ სიმბოლურ ფასად პირდაპირი მიყიდვის წესით გადაეცათ საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს ყოფილი საბინაო-კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის გადაცემულ ქონებას, ხოლო დაყოფის შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთები ასევე საბინაო-კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის გადაცემულ ქონებას „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის" მე-6 პუნქტიდან გამომდინარე №01.10.07.007.154; №01.10.07.007.155; №01.10.07.007.156; №01.10.07.007.157; №01.10.07.007.158; №01.10.07.007.159; №01.10.07.007.160 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის განკუთვნილი მოსაკრებელი გადახდილად ითვლება და დამატებით გადახდას არ საჭიროებს.

პატივისცემით,

პაატა სალია