

Sunday, July 01, 2012
12:30 PM

უძრავი ქონების კონკურსის საფუძველზე გაყიდვის სოციალური და საინვესტიციო პირობები

კომერციულ კონკურსზე სახელმწიფო ან მუნიციპალური ქონების გაყიდვისას დგინდება სოციალური პირობები, თუკი გაყიდვის ობიექტია საწარმო, როგორც ქონებრივი კომპლექსი ან ღია სააქციო საზოგადოების აქციები, რომელიც შეადგენს საწესდებო კაპიტალის 50 %-ზე მეტს.

სოციალურ პირობებში შეიძლება მოიაზრებოდეს: სამუშაო ადგილების განსაზღვრული ოდენობის შენარჩუნება ან დამატებითი სამუშაო ადგილების შექმნა; მომუშავეთა გადამზადება ან კვალიფიკაციის ამაღლება; მომუშავეთა შრომისა და ჯანმრთელობის დაცვის არსებული სისტემის შენარჩუნება; შეზღუდვები მოსახლეობის სოციალურ-კულტურული, კომუნალურ-საყოფაცხოვრებო ან სატრანსპორტო მომსახურების ობიექტების საქმიანობის პროფილის შეცვლაზე ან მათ გამოყენებაზე; გარემოსა და მოქალაქეთა ჯანმრთელობის დაცვის ღონისძიებების რეალიზაცია.

სოციალური პირობების ჩამონათვალი ამომწურავადაა მოცემული და შეცვლას არ ექვემდებარება. იგი უნდა იყოს ეკონომიკურად დასაბუთებული, უნდა გააჩნდეს ღირებულებითი გამოხატულება, შესრულების ვადები და კონკურსის გამარჯვებულის მიერ მათი შესრულების დადასტურების წესი.

კომერციული კონკურსის სოციალური პირობები უნდა შეთანხმდეს ხელისუფლების შესაბამის ორგანოებთან და ღია სააქციო საზოგადოების მუშაკებთან, რომელთა აქციებიც არის პრივატიზების ობიექტი.

კომერციული კონკურსის საინვესტიციო პირობები შეიძლება გულისხმობდეს: პრივატიზაციის ობიექტის რეკონსტრუქციის, მოწყობილობათა შეძენის, მოდერნიზაციისა და წარმოების გაფართოების ღონისძიებათა განხორციელებას; კონკურსის გამარჯვებულის ვალდებულებას განახორციელოს სატარიფო და არასატარიფო პროტექციონიზმის ღონისძიებები ქვეყნის საქონლის მწარმოებლებთან მიმართებით, მათ შორის გამოიყენოს ადგილობრივი ნედლეული, მასალები და ნახევარფაბრიკატები იმ შემთხვევებში, როცა მათი ხარისხი შეესაბამება ან აღემატება საზღვარგარეთულ ანალოგებს, ან როცა მათი ფასები შეესაბამება საზღვარგარეთული ანალოგების ფასებს ან მათზე დაბალია; ვალდებულებას დაწესებულ ვადაში დაფაროს დავალიანება ბიუჯეტში, ქვეყნის სუბიექტების ბიუჯეტების, მუნიციპალიტეტებისა და სახელმწიფო არასაბიუჯეტო ფონდების წინაშე.

კომერციული კონკურსის საინვესტიციო და სოციალურ პირობებს, მოცულობებს, განხორციელების წესს, მათ რეალიზაციაზე კონტროლის ზომებს, ასევე კონკურსის გამარჯვებულის მიერ პირობების შესრულების დადასტურების წესს ადგენენ პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცებისას ქონების მართვის შესაბამისი კომიტეტები ქვეყნის ხელისუფლების, მისი სუბიექტების ან მუნიციპალიტეტების ორგანოებთან შეთანხმებით.

უძრავი ქონების გაყიდვისა და კონკურსში მონაწილეობის პირობები შეიძლება გამოცხადდეს შემდეგნაირად: 1. ცხადდება კომერციული კონკურსი; 2. ობიექტის გაყიდვის პირობები; 3. საწყისი ფასი მინიმუმი; 4. ობიექტის დანიშნულების ან საწარმოს პროფილის შენარჩუნება 3 წლის ვადით; 5. დასაქმებისა და სოციალური გარანტიების უზრუნველყოფა ერთი წლით; 6. ახალი ინვესტიციები ობიექტში პირველ წელს; 7. სოციალური სფეროს ობიექტების დაფინანსება და გამოყენება; 8. ვაჭრობისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტებში ყიდვიდან 2 თვეზე მეტი დროით შესვენების აკრძალვა; 9. სხვა პირობების წაყენება აკრძალულია; 10. კონკურსის მონაწილეები; 11. იურიდიული პირები; 12. ფიზიკური პირები; 13. შემოთავაზებები კონკურსის პირობების შესაბამისად – დალუქულ კონვერტში; 14. საგადასახდელო დოკუმენტი საწინდრის შეტანის შესახებ; 15. დამფუძნებელი დოკუმენტების ასლები; 16. მონაწილეებს აკრძალული აქვთ ინფორმაციის გაცემა შემოთავაზებების შესახებ; 17. ცნობები მონაწილეთა შესახებ არ ხმაურდება კონვერტის გახსნამდე.

აუცილებელია საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნება კომერციული კონკურსის შესახებ. იგი შეიძლება წარმოვიდგინოთ შემდეგნაირად:

1. ცნობას შეიმუშავენ უძრავი ქონების მესაკუთრე; 2. გამოქვეყნებას ორგანიზებას უწევს საკონკურსო კომისია; 3. ხდება კონკურსის ობიექტების რეკლამირება; 4. ცხადდება კონკურსის პირობები და გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმები; 5. დგინდება ობიექტის საწყისი ფასი; 6. გადახდის ფორმა; 7. ობიექტის გაცნობის წესი; 8. განაცხადებისა და დოკუმენტების მიღების ვადები; 9. საწინდრის თანხა; 10. შემოთავაზებების კონვერტების გახსნის თარიღი, დრო და ადგილი; 11. ჩატარების ხერხი: ღია ან დახურული აუქციონი; 12. საწარმოს სახელწოდება და ადგილმდებარეობა; 13. მიწის ნაკვეთის ფართობი; 14. მომუ-

შავეთა რიცხოვნობა, ნომენკლატურა და პროდუქციის მოცულობა; 15. ძირითადი ფონდების შემადგენლობა და შეფასება; 16. მასალების მარაგი; 17. ფულადი საშუალებების, ფასიანი ქაღალდების და სხვა საწარმოების აქტივების არსებობა; 18. საწარმოს ვალდებულებები; 19. დაწყებული საინვესტიციო პროექტები; 20. წლიური ბალანსი; 21. საკონტაქტო ტელეფონი.

კომერციული კონკურსის ყველა საინვესტიციო და სოციალური პირობა რეალიზდება კონკურსის გამარჯვებულის მიერ გამყიდველთან საინვესტიციო და სოციალური პირობების შესრულების წესის შესახებ დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე უსასყიდლო და დაუბრუნებად საფუძველზე შეტანილი ფულადი საშუალებების ხარჯზე. თუკი პრივატიზაციის ობიექტია ღია სააქციო საზოგადოება, იგი კონკურსის გამარჯვებულის მიერ საინვესტიციო და სოციალური პირობების შესრულების შესახებ ხელშეკრულებასთან ერთად ქონების გამყიდველთან დებს ხელშეკრულებას საინვესტიციო საშუალებების გამოყენების შესახებ. მითითებული ხელშეკრულების დადება სავალდებულოა კომერციული კონკურსის გამარჯვებულისათვის. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაუმჯებელია ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა კონკურსის ინვესტიციურ და სოციალურ პირობებსა და მისი გამარჯვებულების ვალდებულებებში.

საინვესტიციო ხელშეკრულების პრინციპული პარამეტრებია: ინვესტიციების მიმართულებები და მოცულობა; საინვესტიციო პროგრამა. ზოგადად, გამოყოფენ კაპიტალდაზანდებათა (ინვესტიციების) ორ მიმართულებას: ა) უძრავი ქონების ობიექტში – შენობა-ნაგებობების, ფასადების რემონტი და სხვ.; ბ) თვით წარმოების მოდერნიზაციაში – ტექნოლოგიური მოწყობილობის შესყიდვა და მონტაჟი.

საინვესტიციო პროგრამა მუშავდება ბიზნესგეგმის ფორმით და მოიცავს:

უძრავი ქონების ობიექტის მდგომარეობის დახასიათებას; ობიექტის რეკონსტრუქციის პროექტს, საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის ჩათვლით; საწარმოს მატერიალური ბაზისა და ეკონომიკური მდგომარეობის შეფასებას გამოშვებული პროდუქციის (გაწეული მომსახურების) სახეებისა და მოცულობის, დასაქმებულთა რიცხოვნობის მითითებით; წარმოების მოდერნიზაციის პროექტს საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციით; საწარმოს მუშაობის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების გაანგარიშებებს საინვესტიციო პროგრამის დასრულების შემდეგ, გამოშვებული პროდუქციის მოცულობასა და დასაქმებულთა ოდენობას; ინვესტიციების წყაროებსა და მოცულობებს (სესხების გამოყენებისას – დაფარვის მოცულობებსა და ვადებს); ინვესტიცი-

ბის განხორციელების შემდეგ პრივატიზებული საწარმოს ბაზაზე შექმნილი ღია სააქციო საზოგადოების საწესდებო კაპიტალის სიდიდის განსაზღვრას პოტენციური დამფუძნებლების და საწესდებო კაპიტალში მათი წილის მითითებით.

კონკურსის ჩასატარებლად ქონების მართვის დეპარტამენტი გამყიდველს გადასცემს: საპრივატიზაციო ობიექტზე საკუთრების მოწმობას; ობიექტის პრივატიზაციის გეგმას, რომელიც მოიცავს კონკურსის ჩატარების პირობებს; კონკურსის ჩატარების შესახებ საინფორმაციო ცნობის პროექტს; სალიკვიდაციო კომისიის მასალებს ლიკვიდირებული საწარმოს ქონების გაყიდვისას.

კონკურსში მონაწილეობისათვის პრეტენდენტმა უნდა წარადგინოს შემდეგი დოკუმენტები: დადგენილი ფორმის განაცხადი კონკურსში მონაწილეობის შესახებ; ცალკე კონვერტში დალუქული წერილობითი შეთავაზებები საკონკურსო პირობებსა და გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმებთან დაკავშირებით; გამყიდველის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე ბე-ს შეტანის შესახებ საგადასახდლო დოკუმენტის ასლი; დადგენილი წესით დამოწმებული იურიდიული პირის დამფუძნებელი დოკუმენტების ასლები.

დოკუმენტების მიღების შემდეგ საკონკურსო კომისია განმცხადებლებს უზავინის წერილობით შეტყობინებას კონკურსში მისი მონაწილეობის შესახებ განაცხადის რეგისტრაციის თარიღის მითითებით.

კონკურსის მონაწილეს უფლება აქვს გაიტანოს თავისი შეთავაზება კონკურსის ჩატარების დადგენილ ვადამდე, რის შესახებაც უნდა აცნობოს საკონკურსო კომისიას წერილობით. ამ შემთხვევაში მას უბრუნდება ბე-ს თანხა.

მყიდველთა წინადადებები განიხილება საკონკურსო კომისიის მიერ კონკურსის პირობებისა და გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმის შესაბამისად. დადგენილ დღესა და დროს საკონკურსო კომისიის სხდომაზე იხსნება კონვერტები შემოსული შემოთავაზებებით. საკონკურსო კომისია ამოწმებს ყველა ფორმალობის დაცვას, განსაზღვრავს მოთხოვნილი მონაცემებისა და დოკუმენტების არსებობას. ამის შემდეგ დგება ოქმი, რომელშიც ფიქსირდება შემოსული ყველა შემოთავაზება და მათი შესაბამისობა კონკურსის პირობებთან. კონვერტები უნდა გაიხსნას კონკურსის შესახებ საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნებიდან არაუადრეს ერთი თვისა.

შემოთავაზებები, რომლებიც არ პასუხობს კონკურსის პირობებს, არ დაიშვება კონკურსზე მონაწილეობის მისაღებად და ფიქსირდება ოქმში ცალკე.

კონკურსში მონაწილეობის შესახებ განაცხადების დამალვა, მათი გაუთვალისწინებლობა შედეგების შეჯამებისას იწვევს ადმინისტრაციულ

პასუხისმგებლობას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ჯარიმდება საკონკურსო კომისიის თავმჯდომარე. ასეთ შემთხვევაში კონკურსის შედეგები ბათილად იქნება გამოცხადებული.

დალუქული კონვერტების გახსნას და გამოცხადებას შეიძლება ესწრებოდნენ კონკურსის მონაწილეები ან მათი წარმომადგენლები, რომელთაც აქვთ შესაბამისი რწმუნება (მინდობილობა).

ყველა მონაწილის წარმოდგენილი შემოთავაზებების გაცნობის შემდეგ საკონკურსო კომისიის ყოველი წევრი ადგენს წერილობით დასკვნას საკუთარი არჩევანის დასაბუთებით.

გადაწყვეტილება კონკურსის გამარჯვებულის შესახებ მიიღება კომისიის თავმჯდომარის მიერ კონვერტების გახსნის დღეს საკონკურსო კომისიის წევრთა დასკვნების საფუძველზე.

შემაჯამებელ ოქმში უნდა იყოს მოცემული საკონკურსო კომისიის დასკვნა შემდეგი ფორმით: საპრივატიზაციო ობიექტის დასახელება; საკონკურსო კომისიის შემადგენლობა; მონაცემები კონკურსის მონაწილეების შესახებ; კონკურსის მონაწილეების შემოთავაზებები; საკონკურსო კომისიის წევრთა წერილობითი დასკვნები თავიანთი არჩევანის დასაბუთებით; კონკურსის გამარჯვებულის დასახელება; ობიექტის შეძენის ფასი, გადახდის ფორმა.

ოქმს თან ერთვის საკონკურსო კომისიის მიერ კონკურსის გამარჯვებულისათვის მომზადებული წერილის პროექტი, რომლითაც ატყობინებს მისი შეთავაზების მიღების შესახებ და იწვევს გამყიდველთან ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ხელმოსაწერად. მითითებული ოქმი და დოკუმენტები დასამტკიცებლად წარედგინება გამყიდველს.

გამყიდველის მიერ საკონკურსო კომისიის თავმჯდომარის გადაწყვეტილების დამტკიცების შემდეგ ოქმის ასლი ეგზავნება კონკურსის ყოველ მონაწილეს. კონკურსის გამარჯვებულს ეგზავნება გამყიდველის წერილი, რომლითაც იგი ატყობინებს მისი შეთავაზების მიღების შესახებ და იწვევს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ხელმოსაწერად.

ზოგიერთ ქვეყანაში საკონკურსო კომისია კონკურსს ჩაშლილად აცხადებს იმ შემთხვევაში, თუ საკონკურსო კომისიაში შემოვიდა საკონკურსო პირობების შესატყვისი არაუმეტეს ერთი შემოთავაზებისა, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ შენაძენის ფასი საწარმოს საწყის ფასთან შედარებით შემცირდა 30 %-ით. საკონკურსო კომისია ადგენს ოქმს კონკურსის ჩაშლილად გამოცხადების შესახებ, რომელსაც ამტკიცებს გამყიდველი, ხოლო წარმოდგენილი დოკუმენტები უბრუნდება კომიტეტს. ამ შემთხვევაში ქონების მართვის დეპარტამენტი ვალდებულია ერთი თვის ვადაში განიხილოს საწარმოს პრივატიზაციის გეგმა.

კონკურსის შედეგები შეიძლება გაპროტესტებულ ოქმს მონაწილეთა მიერ დადგენილი წესით ოქმის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში. 30 კალენდარული დღის განმავლობაში მყიდველი ვალდებულია ადგილობრივ ბეჭდვით ორგანოსა და ქონების ფონდის (გამყიდველის) საინფორმაციო ბიულეტენში გამოაქვეყნოს ინფორმაცია კონკურსის შედეგების შესახებ.

უკანასკნელ წლებში ქონების მართვის სააგენტოები კონკურსებს ატარებენ უმრავლეს შემთხვევაში სახელმწიფო ობიექტების გასაყიდად აუქციონის ფორმით, რომლის დროსაც აუქციონი იწყება კონვერტების გახსნისთანავე, რომელშიც მონაწილეები ათავსებენ თავიანთ შეთავაზებებს ფასთან დაკავშირებით. ამასთან, კონკურსის მონაწილის მიერ შემოთავაზებაში დასახელებული მაქსიმალური ფასი ითვლება ღია აუქციონის სასტარტო ფასად, ხოლო აუქციონის ბიჯი აითვლება სასტარტო ფასის 5-15 %-ის ფარგლებში. ამის შემდეგ იწყება თვით აუქციონის პროცესი: აუქციონისტი ასახელებს ფასს, ხოლო მონაწილეები სწევენ ბილეთებს.

აუქციონი სრულდება, თუ მორიგი ფასის სამეზობლო გამოცხადების შემდეგ არცერთმა მონაწილემ არ ასწია ბილეთი. გამარჯვებულად ჩაითვლება მყიდველი, რომელიც უკანასკნელად დაასახელა აუქციონისტმა.

თუ კონვერტების გახსნისა და საწყისი ფასის გამოცხადების შემდეგ არცერთმა მონაწილემ არ ასწია ბილეთი, აუქციონი ჩაშლილად ითვლება, ხოლო ობიექტი უბრუნდება განმეორებითი გაყიდვისათვის მოსამზადებლად. ამასთან, კონკურსის მონაწილეს, რომლის შემოთავაზება საკონკურსო კომისიამ მიიღო აუქციონის სასტარტო ფასად, არ უბრუნდება შეტანილი ბე-ს თანხა.

აუქციონის დასრულების შემდეგ გამარჯვებულმა ხელი უნდა მოაწეროს ოქმს, რომელშიც გადმოცემულია მხარეთა ვალდებულებები ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადებისთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა შედგეს 30 დღის ვადაში.

სახელმწიფო ან მუნიციპალური ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების შედგენის სავალდებულო პირობად ითვლება: მონაცემები ქონების გამყიდველსა და მყიდველებზე; პრივატიზაციის ობიექტის დასახელება; მისი ადგილმდებარეობა; სახელმწიფო ან მუნიციპალური ქონების შედგენილობა და ღირებულება; მიწის ნაკვეთის არენდის (სარგებლობის) პირობები; ღია სააქციო საზოგადოების აქციათა რაოდენობა; მათი კატეგორია (ტიპი) და ღირებულება; სახელმწიფო ან მუნიციპალური ქონების მყიდველის საკუთრებაში გადაცემის წესი; შეძენილი ქონების საფასურის გადახდის ფორმა და ვადები; მყიდველის ვალდებულებები სარგებლობასთან დაკავშირებით; ინვესტიციური და სოციალური პირობები,

რომლის შესაბამისადაც იქნა მყიდველის მიერ შეძენილი მითითებული ქონება; მყიდველის მიერ ამგვარი პირობების შესრულების დადასტურების წესი; ინვესტიციური და სოციალური პირობების უზრუნველყოფის საშუალებები, მათი შესრულების გარანტიები; მყიდველის მიერ მითითებული ქონების ფლობისა და სარგებლობის უფლებების განხორციელების წესი მასზე აღნიშნული ქონების მესაკუთრის უფლების გადაცემამდე; აღნიშნული ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ურთიერთშეთანხმებით დადგენილი სხვა პირობები.

მყიდველის ყველა ვალდებულება პრივატიზაციის ობიექტთან მიმართებით უნდა შეიცავდეს მათი შესრულების ვადებს, ასევე, ობიექტის შესყიდვის ღირებულებას.

კონკურსის გამარჯვებულის მიერ სოციალური და ინვესტიციური პირობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისას პრივატიზაციის ობიექტი ექვემდებარება უსასყიდლო გასხვისებას სახელმწიფო ან მუნიციპალურ საკუთრებაში გა-

ცემის, ხოლო პრივატიზაციის პროცესში მონაწილე მხარეები ვალდებული არიან სასამართლო წესით შეიტანონ სარჩელი ქონების პრივატიზაციის გარეგნის გაუქმებისა და უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ზარალის ანაზღაურების შესახებ

პრივატიზაციის მიზნებისა და პირობების შესაბამისად შეიძლება გამოყენებულ იქნას უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის სხვადასხვა ხერხები, ესენია: აუქციონი; კომერციული კონკურსი; საინვესტიციო კონკურსი; პირდაპირი გაყიდვა; მაქსიმალური ფასი; გაყიდვა ადგილობრივი ან უფრო ფართე პირობების გათვალისწინებით; მაღალი ფასი; ინვესტირება ობიექტის განვითარებაში. გერგილიანი მფლობელი და სხვა.

მაშასადამე, სოციალური და საინვესტიციო პირობების შესრულებას გასაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის დრო.

LEVAN TATISHVILI

SOCIAL AND INVESTMENT CONDITIONS OF REAL ESTATE SALES ON THE BASIS OF COMPETITION

Summary

The article discusses with the rule of commercial competition, while selling state or municipal property, social and investment condition identifying areas, its directions and criteria. In particular, indicating what could be considered in social conditions, investment conditions of commercial competition. It is discussed the conditions of competition, its volumes and the implementation of the rules, defining the powers control measures on their realization. It is also discussed the sales and competition participation conditions of real estate, information on the content and publication rules, the main parameters of the investment contract, rules and forms of investment conditions work out.