

სახელშეკრულებო ურთიერთობათა რეგულირება სამშენებლო ბიზნესში

ნებისმიერი ბიზნესის წარმატება დიდადაა დამოკიდებული სახელშეკრულებო ურთიერთობების მოქნილი მექანიზმის არსებობაზე, რაც სამშენებლო ბიზნესის შემთხვევაში პირდაპირ გავლენას ახდენს შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის ეკონომიკურ-სამართლებრივ ურთიერთობებზე.



სამშენებლო კომპანიის მიერ შესრულებული სამშენებლო სამუშაოსთვის ანგარიშსწორების საკითხი, როგორც ამ ურთიერთობათა მთავარი ობიექტი, განსაკუთრებული სიმწვავეთ ვლინდება მაშინ, როდესაც ის შესაბამისი კანონმდებლობით საკმარისი სიზუსტით არ არის დარეგულირებული. ბიზნესის სხვადასხვა სფეროში ანგარიშსწორების საკითხის რეგულირება ადვილად მისაღწევია სახელშეკრულებო დონეზეც, კერ-

ძოდ, ავანსისა (ბეს), თუ საბოლოო ანგარიშსწორების პირობების დადგენით. მაგრამ გაცილებით რთული სურათია სამშენებლო ბიზნესში, რადგანაც ამ სფეროში სახელშეკრულებო დონეზე აღნიშნული საკითხი საბოლოოდ ვერ გადაწყდება და იგი საკანონმდებლო დონეზე დასარეგულირებელი. შემკვეთსა და მშენებელს შორის საბოლოო ანგარიშსწორების საკითხი ქართული კანონმდებლობით საკმარისი სიზუსტითაა

დარეგულირებული, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლი გვეუბნება, რომ შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. „შეთანხმებულ საზღაურში“ კი იგულისხმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაური. ამავე კოდექსის 631-ე მუხლის თანახმად, შეთანხმებული საზღაურის ფარგლებში შესრულებული სამშენებლო სამუშაოებიც დასაშვებია შეფასდეს მიახლოებული ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით. აქვეა განსაზღვრული, რომ ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვანი გადაჭარბების შემთხვევაში სამშენებლო კომპანიას შეუძლია მოითხოვოს მხოლოდ ხელშეკრულებით შეთანხმებული საზღაური, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გადახარჯვის წინასწარი გათვალისწინება შეუძლებელი იყო და ყოველი ასეთი გადახარჯვის შესახებ სამშენებლო კომპანია პარალელურ რეჟიმში წერილობით აცნობებს დამკვეთს მოსალოდნელი გადახარჯვის შესახებ. ე.ი. კანონით საბოლოო ანგარიშსწორების საკითხი დარეგულირებულია, მაგრამ კანონი ცალსახად არ გვეუბნება, თუ მიახლოებულ ხარჯთაღრიცხვაში როგორ უნდა შეფასდეს (შეთანხმებული





საზღაურით გათვალისწინებული განფასებით, თუ მიმდინარე საბაზრო ფასებით) შესრულებული სამშენებლო სამუშაო, რომელიც ხელშეკრულების დადებისას ვერ იქნებოდა გათვალისწინებული, რამაც გადახარჯვა გამოიწვია. როცა კანონმდებლობა ადგენს „შეთანხმებული საზღაურის“ ცნებას, მაშინ ასევე კანონმდებლობითვე დასაადგენი შეთანხმებული საზღაურის ფარგლებში ანგარიშსწორებისას სავალდებულოდ გამოსაყენებელი განფასება.

მშენებლობა ისეთი ტექნოლოგიური პროცესია, რომელიც დაუმთავრებელ სამუშაოთა მნიშვნელოვან მოცულობას მოიცავს. სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა მოცულობების, გამოყენებული ტექნიკა-ტექნოლოგიების, სამუშაოთა ორგანიზაციისა და ბუნებრივ-კლიმატური პირობების კვალობაზე, მშენებლობა ისეა დროში განელილი, რომ ზოგჯერ რამდენიმე თვეს და წელიწადსაც კი შეიძლება გაგრძელდეს. შესაბამისად, მშენებლობის ხანგრძლივი დროის მანძილზე საჭირო ხდება შუალედური ანგარიშსწორება შემკვეთსა და მშენებელს შორის. სამწუხაროდ, დღეისათვის საქართველოში დამკვიდრებულია აზრი, რომ შემკვეთს და მშენებელს შორის ეტაპობრივი ანაზღაურების წესი თითქოს შესაძლებელია გათვალისწინებული იყოს მათ შორის დადებული ხელშეკრულებით. ჩემის აზრით, საკითხის ამგვარი გამარტივება დაუშვებელია, რადგან სწორედ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მშენებლობის რომელიმე კონკრეტული ეტაპის ღირებულებითი შეფასება პრობლემური საკითხი და არა მშენებლობის ეტაპობრივი ანაზღაურების გათვალისწინება ხელშეკრულებაში, რაც, რა თქმა უნდა, მხოლოდ იურიდიული ტექნიკის საქმეა.

დღეისათვის საქართველოში მშენებლობის რომელიმე ეტაპის შუალედური შეფასება რეალურად ხორციელდება ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით, რაც ასახვას ჰპოვებს მბრძანებლურ-ადმინისტრაციული ეკონომიკის დროიდან შემორ-

ჩენილ ე.წ. №2-სა და ფ. №3-ში. ეს კი ყველა შემთხვევაში ნიშნავს მშენებლობის ბიუჯეტის ხარჯვის პროცესში ხელოვნურად შემცირებულ ან გადაჭარბებულ ანაზღაურებას, რაც ეკონომიკის საბაზრო მექანიზმის ფუნქციონირებაში უხეში ჩარევაა. ამით ზარალდება როგორც მშენებელი და შემკვეთი, ასევე მთლიანად მშენებლობის დარგი და შესაბამისად, სახელმწიფოც.

მშენებლობის ეტაპის ღირებულებითი მოცულობის დასადგენად ჩემი წინადადებაა გამოვიყენოთ ექსპერტული შეფასების მეთოდი. ამ მეთოდის გამოყენება, მშენებლობის პროცესის ობიექტურ სურათს იძლევა და ეფექტურია მენეჯმენტის თვალსაზრისითაც. **ექსპერტული შეფასების მეთოდი ფართოდაა გავრცელებული მსოფლიო ცივილიზებულ პრაქტიკაში და პრაქტიკულად მინიმუმამდე ამცირებს მშენებლობის ეტაპების შეფასებისას სხვადასხვა მაქინაციების შესაძლებლობას, რასაც ვერ ვიტყვით ე.წ. ფ. №2-სა და ფ. №3-ის გამოყენებით შეფასებაზე.** ექსპერტული შეფასების მეთოდის უპირატესობა კარგად ჩანს იქედანაც, რომ ექსპერტულად შესაძლებელია შეფასდეს მშენებლობის ეტაპზე დაწყებული, მაგრამ დაუმთავრებელი სამუშაოებიც კი, ხოლო ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით შეფასებისას ასეთი შესაძლებლობა ნულის ტოლია. განსაკუთრებით აღსანიშნავია ექსპერტული შეფასების მეთოდის უპირატესობა სიზუსტის თვალსაზრისით, რადგან ამ მეთოდის გამოყენებისას იკვეთება შემდეგი ტენდენცია – **შესრულებული სამუშაოს შეფასების სიზუსტე მატულობს მშენებლობის მოცულობის ზრდის კვალობაზე.** ეს ფაქტორი ადვილებს მშენებლობის მართვის პროცესს, ზრდის ხარჯთეფექტურობას, დროულად ხდება ექსპერტთა პასუხისმგებლობის დაყენება, რადგან არაობიექტურობა, თუ ამას წინა შეფასებისას ადგილი ჰქონდა, მომდევნო შეფასებისას მყლავნდება. გარდა ამისა, მომდევნო შეფასებისას



თვით ექსპერტებს ძალუძთ გაასწორონ წინა შეფასების უზუსტობები, თუმცა, ესეც რომ არ მოხერხდეს, შემკვეთის მიერ გადახდილი თანხა მაინც ავანსის სახით გვევლინება ანუ შემკვეთი ზედმეტი ხარჯისგან დაცულია.

მიგვაჩნია, რომ აღნიშნული საკითხების დარეგულირება საქართველოში ხელს შეუწყობს, როგორც შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის ურთიერთობების მონესრიგებას, ასევე მთლიანად ქვეყნის აღმშენებლობას.

ვასილ კიკუტაძე,
ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, თსუ-ს ასისტენტი-პროფესორი; საქართველოს მშენებელთა ფედერაციის აღმასრულებელი მდივანი

