საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

პაატა კოღუაშვილი, ჯუმბერ ფანჩულიძე

მიწის მმართველობა

დამტკიცებულია სახელმძღვანელოდ
საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის
სარედაქციო-საგამომცემლო საბჭოს
მიერ. 28.02.2018, ოქმი №1

თბილისი
2018

უაკ 525:333.33:711.14(-43)

სახელმძღვანელო მომზადებული და შედგენილია თანამედროვე საგანმანათლებლო სტანდარტების მიხედვით და მიწის მმართველობის პრობლემებზე უახლესი ზოგადი ხედვებისა და მიდგომების გათვალისწინებით.

მასში განსაკუთრებული ადგილი ეთმობა მიწის რესურსების აღრიცხვას, მისი რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების შეფასებას, მიწის სისტემური მართვისა და სხვა აქტუალურ საკითხებს.

სახელმძღვანელო განკუთვნილია უმაღლესი სასწავლებლების ეკონომიკისა და ბიზნესის ადმინისტრირების სპეციალობის მაგისტრანტებისა და დოქტორანტებისათვის, აგრეთვე მიწის მართვის საკითხებით დაინტერესებული პირებისათვის.

რეცენზენტები: საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის აგრარული მეცნიერებებისა და ბიოსისტემების ინჟინერინგის ფაკულტეტის პროფესორი, ტექნიკის მეცნიერებათა დოქტორი ირაკლი ყრუაშვილი,

სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ფაკულტეტის უძრავი ქონების ადმინისტრირების მიმართულების ასოცირებული პროფესორი, სოციალურ მეცნიერებათა დოქტორი ნელი ბერიძე,

სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ფაკულტეტის უძრავი ქონების ადმინისტრირების სამაგისტრო პროგრამის ხელმძღვანელი, მენეჯმენტის მიმართულების პროფესორი, ეკონომიკის დოქტორი გიორგი ბუცხრიკიძე

© საგამომცემლო სახლი „ტექნიკური უნივერსიტეტი“, 2018

ISBN 978-9941-28-165-5

http://www.gtu.ge

Verba volant, scripta manent

ყველა უფლება დაცულია. ამ წიგნის არც ერთი ნაწილის (იქნება ეს ტექსტი, ფოტო, ილუსტრაცია თუ სხვა) გამოყენება არანაირი ფორმით და საშუალებით (იქნება ეს ელექტრონული თუ მექანიკური) არ შეიძლება გამომცემლის წერილობითი ნებართვის გარეშე.
საავტორო უფლებების დარღვევა ისჯება კანონით.
წიგნში მოყვანილი ფაქტების სიზუსტეზე პასუხისმგებელია ავტორი/ავტორები.
ავტორის/ავტორთა პოზიციას შეიძლება არ ემთხვეოდეს საგამომცემლო სახლის პოზიცია.

შინაარსი

სახელმძღვანელოს დანიშნულებაა, ხელი შეუწყოს მიწის ფლობის, მიწით სარგებლობის, მიწის მონიტორინგის სისტემების მართვისა და მიწათსარგებლობის კანონმდებლობის შესწავლას.

მიწის ფლობისა და სარგებლობის სისტემების მართვას სულ უფრო მეტი ყურადღება ექცევა, მზარდი მოსახლეობის სასურსათო უსაფრთხოების აუცილებლობიდან გამომდინარე, რაც კიდევ უფრო მძაფრდება გარემოს დეგრადაციითა და კლიმატის ცვლილებებით გამოწვეული მიწის რესურსების შემცირების გამო.

ამიტომ, ფლობისა და სარგებლობის მართვას აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა იმის დადგენაში, შეუძლია თუ არა ქვეყნის მოსახლეობას გამოიყენოს და მართოს თავიანთი მიწის რესურსები და თუ ეს ასეა – როგორი სახით, ვინაიდან ფლობისა და სარგებლობის ბევრი პრობლემის მიზეზი არაეფექტური მმართველობის შედეგია და ამ პრობლემის გადაწყვეტა მხოლოდ პროფესიონალი კადრების მიერ მიწის რესურსების წარმატებულად რეგულირების ხარისხზეა დამოკიდებული.

არაეფექტური რეგულირება ნეგატიურ გაელენას ახდენს ქვეყნის სოციალურ სტაბილურობაზე, ეკონომიკურ ზრდაზე. „ის ქვეყნები, რომელთა უძრავი ქონება (მიწა) წამგებიანი ხდება, არა მხოლოდ ეკონომიკურად ზარალდება, არამედ პოლიტიკური დაცემისა და მონობისაკენ მიექანება“ (ნიკო ნიკოლაძე).

სახელმძღვანელოში „მიწის მმართველობა“ განხილულია მიწის მართვის თანამედროვე სისტემა, მისი მართვა ამჟამად და განვითარების სამომავლო პრიორიტეტები. იგი გამიზნულია როგორც შესაბამისი დარგის სტუდენტებისა და დოქტორანტებისათვის, ისე მიწის მართვისა და ადმინისტრირების სფეროში მომუშავე საჯარო სამსახურის მოხელეებისათვის.

სახელმძღვანელო მომზადებულია საქართველოსა და საზღვარგარეთის ქვეყნებში გამოცემული უახლესი ლიტერატურისა და საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ მიღებული პრინციპებისა და ზოგადი ხედვების ანალიზის საფუძველზე.

ს ა რ ჩ ე ვ ი

შესავალი 5

თავი I. საქართველოს მიწის ფონდი – ადმინისტრირებისა და მართვის ობიექტი 7

1.1. ბუნებათსარგებლობა და საქართველოს ბუნებრივი რესურსების ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური მიმოხილვა 7

1.2. მიწა – რესურსი; მიწის საეარგული, დანიშნულებები და კატეგორიები 17

1.3. საქართველოს მიწის ფონდი; მიწის ფონდის სტრუქტურა 21

1.4. საქართველოს მიწის ფონდის გამოყენების ძირითადი მიმართულებები 29

თავი II. მიწის პოლიტიკა, რეფორმა და ადმინისტრაციული სისტემა 33

2.1. მიწის პოლიტიკა, მიწის რეფორმა 33

2.2. სახელმწიფო და დარგთაშორისი ადმინისტრირება 43

2.3. მიწის ადმინისტრაციული სისტემა, ორგანიზაცია და მმართველობა.. 48

თავი III. მიწის ადმინისტრირების ორგანიზაციის მართვა და მისი ეფექტიანობა 65

3.1. მიწის ადმინისტრირების ორგანიზაციის მართვა 65

3.2. მიწის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემა და სარგებლიანობა ... 72

თავი IV. მიწის მართვა 84

4.1. მიწის მართვის საგანი, სუბიექტი და ობიექტი 87

4.2. წიაღის, წიაღისეულისა და წყლის ფონდის მართვა 118

4.3. მიწათმოწყობა 121

4.4. მიწების მონიტორინგი; მიწის ბალანსი; მიწაზე ზედამხედველობა (კონტროლი) 128

4.5. მიწის მართვასთან დაკავშირებული ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური ტერმინებისა და ცნებების განმარტებანი 134

თავი V. კადასტრი და მიწების რეგისტრაცია 140

5.1. მიწის კადასტრი 140

5.2. მიწების რეგისტრაცია 146

5.3. მიწის სტრატეგია – სახელმწიფო სტრატეგიის საფუძველი (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფასწარმოქმნის სპეციფიკა) 156

ბოლოთქმა 165

დანართი 1. კადასტრსა და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ტერმინთა და ცნებათა განმარტებები 171

დანართი 2. მიწასთან დაკავშირებულ ტერმინთა განმარტებები . 178

დანართი 3. საკანონმდებლო აქტები 181

ლიტერატურა 183

შესავალი

მიწა ერისთვის მისი სახელმწიფო ტერიტორიაა, რომელსაც ქართულად მამული ეწოდება და ფაქტობრივად ერის არსებობისა და შემოქმედების აუცილებელი არეალია.

„სამი ღვთაებრივი საუნჯე დაგვრჩა მამაპაპათაგან: მამული, ენა და სარწმუნოება. თუ ამათაც არ ვუპატრონეთ, რა კაცები ვიქნებით, რა პასუხს გაეცემთ შთამომავლობას?“ (ილია).

მიწის ეფექტურად მართვა და მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენება ერთ-ერთი აქტუალური პრობლემაა მსოფლიოს ყველა ქვეყნისათვის.

წარმოების სხვა საშუალებებისგან განსხვავებით, მიწის განაწილება და გამოყენება უფრო ღრმა საზოგადოებრივ-ეკონომიკურ ურთიერთობებს ეხება და საჭიროებს სპეციალურ საკანონმდებლო რეგულირებას.

ქვეყნებს, რომლებსაც აქვთ მიწის, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალების, მაქსიმალური უკუგებით გამოყენების აგრარული პოლიტიკა, როგორც წესი, გადაწყვეტილი აქვთ საკუთარი მოსახლეობის სურსათით უზრუნველყოფის პრობლემა. მათ რიცხვშია: აშშ, ევროკავშირის ქვეყნები, კანადა, ავსტრალია და სხვ.

სამწუხაროა, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გაყიდვის გამართლება ინვესტიციების მოზიდვის მიზნით, ქვეყნისადმი ჩადენილი დანაშაულის ტოლფასია და არაკომპეტენტურობის შედეგია, რადგან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, განსხვავებით ურბანული (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების) მიწისაგან, არ არის ინვესტიციატევადი. პრივატიზაციის პერიოდის დასასრულის (2001 წ.) მონაცემების მიხედვით, საქართველოში სულ დაახლოებით 3,03 მილიონი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგული იყო, აქედან დაახლოებით 1,9 მილიონი ჰექტარი ბუნებრივ საძოვრებზე და სათიბებზე მოდიოდა; ანუ იმ სავარგულებზე, რომლებსაც ინვესტიციები კი არა, უფრო მართებული, რაციონალური გამოყენება სჭირდება. დანარჩენი 1,1 მილიონი ჰექტარი ინტენსიური სავარგულია, საიდანაც დაახლოებით 800 ათასი ჰექტარია სახნავი, ხოლო 300 ათასი ჰექტარი, სადაც მრავალწლიანი ნარგაევებია გაშენებული, ყველაზე ფონდტევადი სავარგულია. ეს არის ჩვენი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდი, რომელიც იმდენად მცირეა ერთ მცხოვრებზე გაანგარიშებით, რომ თვალისჩინივით გაფრთხილება ესაჭიროება. მით უმეტეს, თუ გავითვალისწინებთ იმ ფაქტსაც, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები სულ უფრო მცირდება სხვადასხვა მიზეზის გამო, რაც ანთროპოგენური ექსპანსიის და კლიმატური ცვლილებების ფონზე, ბოლო დროს კრიტიკულ ფაზაში შევიდა.

სწორედ ამიტომ მიწაზე ეკონომიკურ-სამართლებრივი ურთიერთობების რაციონალურ მართვას განსაკუთრებული მნიშვნელობა უნდა ენიჭებოდეს.

თავისთავად, სახელმწიფოსთვის პრიორიტეტული უნდა იყოს მიწასთან დაკავშირებული საკითხები, რომლებიც ნათლად და მკაფიოდ უნდა რეგულირდებოდეს. მაგრამ, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარებისა და პერსპექტივების დაგეგმვა შეუძლებელი იქნება, თუკი არ იარსებებს მიწის ფონდის განმკარგველი, მარეგულირებელი და დარგთაშორის მაკოორდინირებელი ძლიერი, დამოუკიდებელი სახელმწიფო ორგანო (სახელწოდებას მნიშვნელობა არა აქვს, იქნება დეპარტამენტი, სააგენტო, თუ სხვა რამ) ქვეყანაში ერთიანი სახელმწიფო სტრატეგიისა და პოლიტიკის გასატარებლად.

აღნიშნულმა სახელმწიფო ორგანომ უნდა განსაზღვროს: მიწის რესურსებით სარგებლობის ძირითადი მიმართულებები; შექმნას ქვეყნის მიწების მართვისა და გამოყენების განსაკუთრებული წესებისა და შეზღუდვების ერთიანი სისტემა; მიწის ადმინისტრირების სამართლებრივი სფეროს სრულყოფის მიზნით, შეიმუშაოს ერთიანი საკანონმდებლო კრებული – მიწის კოდექსი; მიწის მართვის სისტემის ეფექტურობის მიზნით, მონაცემთა ერთიანი ბანკის შესაქმნელად და ყოველწლიური სახელმწიფო ანგარიშის მოსამზადებლად, უზრუნველყოს მუდმივი მონიტორინგის ჩატარება მიწის რესურსების მდგომარეობასა და მის დინამიკაზე (მიწის ბალანსი); მიწის კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად განახორციელოს სახელმწიფო კონტროლი მიწის მიზნობრივ გამოყენებასა და დაცვაზე; დაინტერესებულ სახელმწიფოებსა და უწყებებს გაუწიოს კონსულტაციები და ტექნიკური დახმარება; გასცეს ექსპერტიზული დასკვნა მიწის გამოყენების თაობაზე დამუშავებულ პროექტებზე.

თავი I. საქართველოს მიწის ფონდი – ადმინისტრირებისა და მართვის ობიექტი

1.1 ბუნებათსარგებლობა და საქართველოს ბუნებრივი რესურსების ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური მიმოხილვა

ბუნების დაცვა, მისი შემადგენელი კომპონენტების ცალკეული დაზიანებული ნაწილების აღდგენა და საერთო მდგომარეობის გაუმჯობესება – ადამიანის ყველაზე დიდი და გადაუდებელი საზრუნაია. მიწა, ამ მხრივ, გარემოს ერთ-ერთი მთავარი შემადგენელი კომპონენტი და ამოუწურავი სიმდიდრეა. მის სიერცობრივ განლაგებასა და ნაყოფიერებაზე ბევრად არის დამოკიდებული მთელი ქვეყნის ეკონომიკა და მომავალი.

მიწა, წყალი, ჰაერი, მზის სინათლესთან ერთად, ფლორისა და ფაუნის არსებობის აუცილებელი და შეუცვლელი პირობაა. ბუნებრივი რესურსების სიუხვე და მრავალფეროვნება ადამიანის ყოფა-ცხოერების საფუძველთა საფუძველია.

საქართველოს მრავალფეროვანი კლიმატური პირობების შესწავლა ბუნებრივი გარემოს სხვა შემადგენლებთან მისეზშედეგობრივი კავშირებისა და ურთიერთგანპირობებულობის კუთხით, საშუალებას გვაძლევს, ნათლად წარმოვაჩინოთ მიწის რესურსების გამოყენების სწორი მიმართულებები, მათი დაცვისა და პროდუქტიულობის ზრდის გზები.

სოფლის მეურნეობაში განსაკუთრებული მნიშენელობა ენიჭება ადგილმდებარეობას, რელიეფს, როგორც მიწის ერთ-ერთ სიერცობრივ თვისებას. რელიეფი გაელენას ახდენს სხვადასხვაგვარი ნიადაგის განლაგების ხასიათზე, მცენარეულობაზე, კლიმატზე, წყლის რეჟიმზე, ნიადაგის მექანიკურ შედგენილობაზე, აგროტექნიკასა და ბოლოს – ნაყოფიერებაზე. რელიეფი რეაგირებს ჩამონადენი წყლების ძალასა და ხასიათზე, მისი უარყოფითი შედეგები დამოკიდებულია არამარტო დამრეც ფერდობებზე, არამედ ტერიტორიის რელიეფის სხვადასხვა ელემენტზეც.

გამოყენების თვალსაზრისით, ადგილის რელიეფთან მჭიდრო კავშირშია ნიადაგური საფარი. რელიეფის ელემენტებზე ხვდება ტენის, სითბოს, სინათლისა და მინერალური ნივთიერებების არათანაბარი რაოდენობა, რის გამოც განსხვავებულია ნიადაგის აგროტექნიკური თვისებები და ნაყოფიერება. ნიადაგური პირობები გაელენას ახდენს სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მოსაელიანობასა და მათ თავისებურებაზე. რადგან თითოეულ კულტურას აქვს თავისი ბიოლოგიური თავისებურება, სხვადასხვა მოთხოვნებს უყენებს ნიადაგს, კლიმატს, წყლის რეჟიმს, აგროტექნიკას. ნიადაგები, რომლებიც ვარგისია ერთი კულტურის მოსაყვანად, შეიძლება უვარგისი იყოს მეორე კულტურისათვის.

არანაკლებ მნიშვნელოვანია ადგილმდებარეობის ჰიდროლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესწავლა-გათვალისწინება. ტბების, მდინარეების, ღარტაფების, ხეობების, გრუნტის წყლის და ა.შ. არსებობა ან არარსებობა, იწვევს წყლით ნიადაგის არათანაბარ მომარაგებას – გამოშრობას, ზედმეტ დატენიანებას; ნიადაგის გადარეცხვას, გაშიშვლებას, ზვავს, მეწყერსა და ა.შ.

ბუნებრივ თავისებურებათა შესწავლა საშუალებას იძლევა, დავამუშაოთ კომპლექსური ღონისძიებები, რომლებიც თავიდან აგვაცილებს უარყოფით პროცესებს მიწის გამოყენების დროს.

ბუნებათსარგებლობა მოიცავს დარგთაშორის მეცნიერებებსა და დარგებს, რომლებიც არეგულირებს საზოგადოების მიერ პირდაპირი და არაპირდაპირი სახით ბუნებრივი რესურსების გამოყენების წესების შემუშავებას და პრაქტიკაში დანერგვას საზოგადოებისა და ბუნების ევოლუციურ-ისტორიული განვითარების საფუძველზე.

აქედან გამომდინარე, ბუნებათსარგებლობა ფართო და მრავლის მომცველი ტერმინია, რომელიც ასახავს ბუნებასთან კავშირის ფორმას.

იმისათვის, რომ დადგინდეს ბუნებაში არსებული ურთიერთკავშირები, ხშირად საკმაოდ შრომატევადი და ხანგრძლივი დაკვირვებები და გამოკვლევებია საჭირო.

ბოლო წლების განმავლობაში ბუნებასა და ადამიანს შორის ურთიერთდამოკიდებულება საგრძნობლად შეიცვალა. ბუნებრივი გარემოს გაუარესება დღითი დღე იზრდება, ეს კი თანამედროვე კაცობრიობისაგან გადაუდებელ რეაგირებას მოითხოვს.

გარემოს შენარჩუნებით დაინტერესებიდან გამომდინარე, ეს ეხება ადამიანის საქმიანობის ყველა სფეროს, მათ შორის უპირველესად, მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენებას.

საქართველო მთაგორიანი ქვეყანაა და ხასიათდება რთული რელიეფური პირობებითა და მცირემიწიანობით.

ქვეყნის ტერიტორიის ვერტიკალურ-ზონური განლაგება განაპირობებს მისი ბუნებრივი პირობების მრავალფეროვნებას.

რთული რელიეფური და კლიმატური პირობები (აღმოსავლეთ საქართველოში ძლიერი ქარი, დასავლეთ საქართველოში – უხვი ნალექი), ზოგჯერ კი ადამიანთა არასწორი საქმიანობა, იწვევს ძლიერ ეროზიულ პროცესებს, გავლენას ახდენს სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა გაადგილებასა და სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის გამოყენებაზე, აძვირებს წარმოებული პროდუქციის ღირებულებას და საერთოდ, ხელს უშლის მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენებას.

ინტენსიური ეროზია, მეწყრები, ღვარცოფები, აგრეთვე ზვავები აუნაზღაურებელ ზარალს აყენებს ქვეყანას, დიდ მასივებზე მთლიანად ნადგურდება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა (ცნობილია, რომ ერთი

სანტიმეტრი ნიადაგის ფენის წარმოსაქმნელად საჭიროა 100-150 წელი. ზოგჯერ ეს ფენა 1 დღის ძლიერი წვიმის დროს მთლიანად ირეცხება), ზოგჯერ ინგრევა სოფლები, სხვადასხვა საინჟინრო კომუნიკაციები, რასაც თან სდევს ადამიანთა მსხვერპლი. ამის მაგალითები გვაქვს სვანეთის, აჭარის, რაჭის, ყაზბეგის, დუშეთისა და სხვა რეგიონებში.

დადგენილია, რომ საქართველოში ეროზიას განიცდის მილიონ ჰექტარზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო სავარგული, რაც მთელი სავარგულის 33 პროცენტს შეადგენს, აქედან 310 ათასი ჰექტარი სახნავია (მთელი სახნავის 39%), 700 ათასი – სათიბ-საძოვარი (36%).

გარდა ამისა, აღრიცხულია დაახლოებით 10 ათასი მეწყერსაშიში, 1000 ღვარცოფსაშიში და 2000 ზვავსაშიში უბანი. რთული რელიეფის გამო, საქართველოსთვის წყალდიდობა და ღვარცოფი, უკვე წლებია, ჩვეულებრივ მოვლენად იქცა. ბოლო 35 წლის განმავლობაში საქართველოში ბუნებრივი კატასტროფების მსხვერპლთა რიცხვმა 600-ს გადააჭარბა. სტიქიის მაღალი საშიშროების ზონიდან ეკომიგრანტების სტატუსით 50-ათასამდე ოჯახი გაიყვანეს, რასაც ათეულობით ისტორიული სოფლის დაცარიელება მოჰყვა.

პროცესების ფონური განვითარების პირობებში ქვეყნის ეკონომიკური ზარალი წელიწადში 100-150 მილიონი დოლარის ფარგლებში მერყეობს. მათი ექსტრემალური განადგურების დროს კი ზარალი ასეულობით მილიონით განისაზღვრება.

აღსანიშნავია ისიც, რომ საქართველოში სტიქიური პროცესების ახალი აფეთქება 2001 წლიდან დაიწყო. 2003-05 წლებში პროცესმა ექსტრემალური ხასიათი მიიღო და მეტ-ნაკლები ინტენსიობით ქვეყნის მთელს ტერიტორიაზე გავრცელდა. მდგომარეობა უკიდურესად გამწვავდა სვანეთის, რაჭა-ლეჩხუმის, მთიულეთის, აჭარის, კახეთის მთიან რეგიონებში და კატასტროფული ხასიათიც მიიღო. პროცესების გააქტიურება აღინიშნა მესხეთისა და გურიის რეგიონებში, სამეგრელოსა და იმერეთის მთისწინეთში. გეოლოგიური საშიშროების საშუალო რისკის არეალში მოექცა შიდა და ქვემო ქართლის ტერიტორიები, ხოლო გეოლოგიური საფრთხის მაღალი რისკის არეალში – 787 დასახლებული პუნქტი, შემოწმებული 11 000 სახლიდან სხვადასხვა ხარისხით დაზიანებული აღმოჩნდა 6 432 საცხოვრებელი სახლი. ღვარცოფებით მოისილა, დაიმეწყრა, მდინარეებით გაირეცხა და დაიტბორა 12 515 ჰექტარზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო მიწა. საფრთხის ქვეშ აღმოჩნდა ტრანსკავკასიური გაზსადენი. მეწყრები განვითარდა ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის მაგისტრალური ნავთობსადენის ცალკეულ უბნებზე.

საქართველოს ტერიტორიაზე 2006 წლისათვის დაფიქსირებულია 53000-მდე მეწყრული სხეული, რომელთა საერთო ფართობი 1,5 მლნ ჰა-ს აღემატება. მათი 70% ურბანიზებული ტერიტორიების, სასოფლო-

სამეურნეო მიწებისა და საინჟინრო ობიექტების სიერცეშია. დაზიანებულია დიდი წყალსაცავების ნაპირების 25 და საავტომობილო გზების 30%. ამ პროცესის საშუალო საშიშროების არეალშია 3 000-მდე დასახლებული პუნქტი დაახლოებით 400 ათასი ოჯახით (2 მილიონამდე ადამიანი).

საშიში გეოლოგიური პროცესების აქტიურობის ციკლი უშუალო კავშირშია ატმოსფერული ნალექების სიჭარბესთან. ის ხასიათდება გარკვეული პერიოდულობით, როცა აღინიშნება მისი პიკური გამოვლინება, როგორიც იყო 2008 და 2011 წლებში.

ეკოლოგიური პრობლემები ძირითადად დამოკიდებულია ე.წ. დემოგრაფიულ აფეთქებასთან, ურბანიზაციასთან, ანთროპოგენურ და სხვა ფაქტორებთან, რომელთა დროსაც ფართო გასაქანი ეძლევა ეკოსისტემის ბიოსფეროს სტრუქტურისა და მისი ციკლური ხასიათის რღვევებს, ამიტომ მას გლობალური ხასიათი აქვს.

მიწის დაცვა და მისი ნაყოფიერების აღდგენა მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გადაუდებლად მოსაგვარებელ პრობლემადაა მიჩნეული.

საქართველოში ბუნებისდაცვით ღონისძიებათა განხორციელება საერთო სახალხო საქმედ უნდა გამოცხადდეს.

ბიომრავალფეროვნების დეგრადაციისა და მიწის ფონდის შემცირების თავიდან აცილების ან მინიმიზაციისათვის, უნდა დადგინდეს ბუნებისდამცავი ღონისძიებები და შეიქმნას საპროექტო გარანტიები, რომლებიც ხელს შეუწყობს სათანადო მიწათმოწყობას, მოწინავე გამოცდილების გამოყენებასა და მიწის რეკულტივაციას.

სტიქიური უბედურების თავიდან ასაცილებლად საჭიროა შეიქმნას ფლობისა და სარგებლობის სისტემის ნორმატიულ-სამართლებრივი ბაზა ტერიტორიული დაგეგმვის ჩათვლით.

სახელმწიფომ უნდა განახორციელოს რეგულირებადი ტერიტორიული დაგეგმვა და დაბალანსებული და მდგრადი ტერიტორიული განვითარება. ტერიტორიული დაგეგმვა უნდა უზრუნველყოფდეს მიწის რესურსების გამოყენების სხვადასხვა მიზნის შეთანხმებულობასა და ჰარმონიზაციას.

დაგეგმვისას გათვალისწინებული უნდა იყოს: სოფლის მეურნეობის, სოფლის მოსახლეობის, ქალაქის მოსახლეობის, გარემოს დაცვის ინტერესები და ტერიტორიული განვითარების გზები.

კლიმატის ცვლილების შესაბამისად, სასურსათო უსაფრთხოების პრობლემების გადასალახავად აუცილებელია სახელმწიფო, რეგიონული და ადგილობრივი ტერიტორიული გეგმების კოორდინაცია.

მიწათსარგებლობის რესტრუქტურიზაციის, ნიადაგის ეროზიული და მელიორაციული ღონისძიებების, ტყეების გაუმჯობესებული ექსპლუატაციის, ეკოლოგიურად ორიენტირებული ტერიტორიული დაგეგმარების

უმნიშვნელოვანესი მეთოდი ლანდშაფტური დაგეგმარებაა. ლანდშაფტური დაგეგმარების ევროპული (დიდი ბრიტანეთი, ჰოლანდია, ესპანეთი, საფრანგეთი, გერმანია და სხვ.) გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ ის უშუალო კავშირშია ტერიტორიულ მიწათსარგებლობასა და რეგიონულ სოციალურ-ეკონომიკურ დაგეგმარებასთან.

ლანდშაფტური დაგეგმარება პოსტსაბჭოური სივრცის სახელმწიფოთა მდგრადი ეკონომიკური და ეკოლოგიური განვითარების, მიწათსარგებლობის ახალი ორიენტაციის, ტერიტორიული დაგეგმარების უმნიშვნელოვანესი საფუძველი ხდება.

ლანდშაფტი ის ტერიტორიული კომპლექსი და ეკოლოგიური სისტემაა, რომელსაც ახასიათებს ერთგვაროვანი გეოლოგიური ფუნდამენტი, ჰავა, ჰიდროლოგიური რეჟიმი, მცენარეთა და ცხოველთა სამყარო, ეთნოგეოგრაფიული თავისებურებანი, ეკონომიკური და სოციალური აქტივობა. ლანდშაფტს ასევე ახასიათებს რეგიონული და ლოკალური დიფერენციაცია – ლანდშაფტი ვითარდება მისთვის დამახასიათებელი სივრცულ-დროითი კანონზომიერებებით.

ლანდშაფტურ-ეკოლოგიურ დაგეგმარებაში უმნიშვნელოვანესია რეგიონის სოციალურ-ეკონომიკური მდგრადობის ანალიზი, რაშიც მკაფიოდ აისახება ბუნებაზე ზემოქმედების ის ვითარება, რაც, საბოლოოდ, უშუალოდ მოქმედებს ლანდშაფტურ ეკოლოგიურ მდგრადობაზე – დემოგრაფიული ცვლილებები, ეროზიის საწინააღმდეგო და სხვა ბუნებისდაცვითი, მელიორაციული და ნიადაგის გასაუმჯობესებელი ღონისძიებები და სხვა ბუნებრივ-ანთროპოგენური ზემოქმედების მასშტაბები და ფორმები.

ლანდშაფტურ-გეოეკოლოგიური მდგომარეობის განსაზღვრა და შესაბამისი მელიორაციულ-ეკოლოგიური მეთოდების შემუშავება უმნიშვნელოვანესი ეტაპია ქვეყნის ეკონომიკური მდგრადობისა და განვითარებისათვის.

ფართობი; საზღვრები. საქართველოს ტერიტორიის შესახებ ადრინდელი ცნობები მოგვეპოვება დიდი ქართველი მეცნიერის, ისტორიკოსისა და გეოგრაფის – ვახუშტი ბაგრატიონის შრომებში. მას ხელთ ჰქონდა მრავალი ძველი ჩანაწერი, რომლითაც შეძლო საფუძვლიანად დაედგინა საქართველოს ტერიტორიული არეალი. საქართველოს ტერიტორიის საზღვრების თაობაზე და მასზე მცხოვრები ეთნოსის შესახებ ვახუშტი წერდა: „ხოლო სიგრძე ქვეყნისა არის პ ეჟი, ხოლო სიგანე სპერის ზღვისაკენ ი ეჟი, შუა ადგილი ლბ ეჟი, ხოლო ბოლო კერძი ლე ეჟი, და მდებარეობს კასპიისა და პონტოს ზღვათა შორის“. ე.ი. სიგრძე იყო 80 ეჟი, სიგანე 60 ეჟი და ბოლოც 35 ეჟი. ამავე წიგნში, სქოლიოში განმარტებულია, რომ „სამი მილი ერთი ეჟი არის“, ე. ი. სიგრძე – 240 მილი,

სიგანე – 180 მილი, შუა ადგილი – 96 და ბოლოც – 105 მილი (ძველ რუსეთში 1 მილი = 7,4 კმ).

საქართველოს ტერიტორია ჩრდილოეთი განედის 41°07'÷43°35' და აღმოსავლეთი გრძედის 40°00'÷46°44' შორის მდებარეობს და მისი ტერიტორიის ფართობი 76,284 კვადრატული კილომეტრია.

საქართველოს ისტორიული სინამდვილე შიდა და გარე პოლიტიკურ-სოციალურ ვითარებათა მიხედვით იცვლებოდა და შესაბამისად იცვლებოდა საქართველოს კუთვნილი მიწა-წყლის საზღვრებიც – ქართული მიწის შენარჩუნება-დაცვის ერთ-ერთი მთავარი ფაქტორი, ტერიტორიის ბუნებრივი და მყარი მიჯნებით შემოფარგლულობა იყო: ჩრდილოეთიდან საზღვრავდა კავკასიონის მთავარი ქედი, აღმოსავლეთიდან და სამხრეთიდან – მდინარეები და მაღალი მთები, დასავლეთიდან – შავი ზღვა. სწორედ ეს პირობები განსაზღვრავდა მცირედი ძალებით ქართული მიწა-წყლის დაცვას მომხვდური და მოძალადე ურიცხვი მტრისაგან.

ცნობილი ქართველი, ბერძენი, რომაელი და სხვა ქვეყნების მეცნიერ-მკვლევარების მიერ დაწერილი და არქეოლოგიური გათხრების შედეგად მოპოვებული არტეფაქტები საშუალებას იძლევა დადგინდეს ის ისტორიული საზღვრები, რომლებიც ჰქონდა საქართველოს წარსულში.

ინფორმაციისათვის: 1919 წელს ერთა ლიგის მიერ დე-ფაქტოდ ცნობილ საქართველოს საზღვრებში 93000 კმ² მიწა ირიცხებოდა. ბრესტ-ლიტოვსკის ზავისა და ყარსის 1921 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე თურქეთს გადაეცა ყოფილი ბათუმის ოლქის სამხრეთი ნაწილი (მაჭახელა, ბორჩხა და მაკრიალა), ართვინის ოლქი, არდაგანის ოლქი – სულ 15617 კმ² მიწა. საქართველოს რევკომის 1921 წლის დეკლარაციის საფუძველზე სომხეთმა მიიღო ვორონცოვო-ლორეს რაიონი (ბორჩალოს მაზრის სამხრეთ ნაწილი) – 2367 კმ² და სსრკ ცაკის 1925 წლის დადგენილებით ლოკ-ლარკარის ქედის ჩრდილოეთი ფერდობი (ბორჩალოს მაზრა) – 208 კმ². სულ სომხეთმა საქართველოს ტერიტორიიდან მიიღო 2575 კმ². საქართველოს სსრ და აზერბაიჯანის სსრ რევკომების შეთანხმებითა და ამიერკავკასიის ცაკის დადგენილებით აზერბაიჯანმა მიიღო ზაქათალის ოლქში 3994 კმ², გარეჯის ველი და ქვემო ყარაიაზის სექტორი – 659 კმ², ელდარი (სიღნაღის მაზრა) – 547 კმ², სულ აზერბაიჯანმა საქართველოს ტერიტორიიდან მიიღო 5199 კმ² მიწა. სსრკ ცაკის 1925 წლის დადგენილებით რუსეთის ფედერაციამ მიიღო კრასნოდარის მხარისათვის პოლენკოვო (აფხაზეთი) – 268 კმ² ფართობი, სსრკ ცაკის 1927 წლის დადგენილებით – მელტეხი და ცეკარი ჩრდილო ოსეთსა და ინგუშეთისათვის – 167 კმ². სულ რუსეთის ფედერაციამ მიიღო – 435 კმ². ამიერკავკასიის ცაკის 1923 წლის დადგენილებით აზერბაიჯანის ტერიტორიიდან საქართველოს გადაეცა მინდორი (ალაზნის ველი – ზაქათალის

მაზრა) 188 კმ², ამირკავკასიის ცაკის 1927 წლის დადგენილებით ჩათმა (ველი ყაზახის მაზრისა) – 133 კმ². სულ აზერბაიჯანიდან საქართველომ მიიღო 321 კმ² ფართობი. ამდენად „საქართველოს საზღვრების გასწორების“ შედეგად, ნაცვლად 93000 კმ² ფართობისა, დარჩა 76284 კმ²

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, მოსაზღვრე დამოუკიდებელი სახელმწიფოების საზღვრები ბევრ ადგილებში სადავო აღმოჩნდა და საჭიროებს დაზუსტებას, სამართლიანობის აღდგენა-დადგენასა და საზღვრების დელიმიტაცია-დემარკაციას.

დღეისათვის საქართველოს სახელმწიფო საზღვარი მხოლოდ თურქეთის რესპუბლიკასთან აქვს დადგენილი და დემარკირებული.

რელიეფი; კლიმატი. საქართველოს რელიეფში შერწყმულია მრავალფეროვანი ჰიფსომეტრიული და მორფოლოგიური თავისებურების მქონე ელემენტები: ღრმა ხეობებით დასერილი მთების ძირთან გადაშლილია ბრტყელი დაბლობები, ტაფობები ენაცვლება სხვადასხვა სიმაღლის პლატოებს.

საქართველოს კლიმატი მეტად მრავალფეროვანია. მცირე ტერიტორიაზე გვხვდება დედამიწის ზედაპირზე გავრცელებული თითქმის ყველა სახის კლიმატი – ზღვის ნოტიო სუბტროპიკულითა და მარადთოელიანით დაწყებული და დამთავრებული სამხრეთ კახეთის (ელდარის) მშრალი კონტინენტური კლიმატით. ასეთ განსხვავებულ კლიმატს განაპირობებს ქვეყნის გეოგრაფიული მდებარეობა, შავი და კასპიის ზღვების, დიდი და პატარა კავკასიონის ქედების ურთიერთგანლაგება და მათი რთული ოროგრაფიული წყობა. კლიმატის ფორმირებაში გადამწყვეტ როლს ასრულებს მზის რადიაცია, ატმოსფეროს ცირკულაციური პროცესები და ტერიტორიის ზედაპირის ხასიათი. ეს ფაქტორები განსაზღვრავს ბუნებაში მიმდინარე ყველა პროცესს. ვერტიკალური ზონურობა, რთული რელიეფი, ზღვიდან სხვადასხვა მანძილით დაშორება, მცენარეული საფარის გავრცელების თავისებურებანი, მიწის ზედაპირის არათანაბარი გათბობა განაპირობებს კლიმატურ მაჩვენებელთა დიდ სხვადასხვაობას. დიდი კავკასიონის ქედი დაკავშირებულია სამხრეთ მთიანეთთან ლიხის ქედით, რომელიც კლიმატური საზღვარია და ტერიტორიას ჰყოფს ორ მკვეთრად განსხვავებულ ოლქად. საქართველო გარშემორტყმულია მაღალი მთებით. შავი ზღვის აუზის მნიშვნელოვანი ნაწილი ზღვის ნოტიო და სუბტროპიკული კლიმატის მხარეა. ტემპერატურის ამპლიტუდა მცირეა, ნალექები უხვი, წყლის რადიაციული ბალანსი დადებითი, სინოტივე – მაღალი. წლის განმავლობაში გაბატონებულია ზღვიური და სუბტროპიკული განედების ნესტიანი კონტინენტური ჰაერის მასები. აღმოსავლეთ საქართველოში ზომიერად მშრალი და სუბტროპიკული კლიმატია. ტენიანობა დაბალია, ატმოსფერული ნალექები და ღრუბლიანობა მცირე და ტემპერატურის ამპლიტუდა – მაღალი.

ზამთარში, ზაფხულში და შემოდგომაზე გაბატონებულია შუა განედის კონტინენტური და ტრანსფორმირებული ზღვიური ჰაერის მასები. გამოყოფილია სამხრეთ მთიანეთის მხარე, რომელიც ხასიათდება მშრალი კონტინენტური კლიმატით და გადადის ზომიერად ნოტიო, სუბტროპიკულ, მშრალ კლიმატში.

ნიადაგები. ნიადაგური საფარი დედამიწის ზედაპირის ბიოგეოქიმიური გარსია – ცოცხალი და მკვდარი ნივთიერებების კონცენტრაციის სფერო, რომელიც შეიქმნა ცოცხალი ორგანიზმების ნივთიერებებისა და მთის ქანების ურთიერთქმედებით.

რთული ეკოლოგიური სისტემა (ბიოგეოცენოზი) შედგება ორგანიზმებისა (მცენარეები, ცხოველები, მიკრობები) და ნიადაგებისაგან, რომელთა ცვალებადობა დამოკიდებულია განვითარების ისტორიული პროცესისა და გეოგრაფიული გარემოს თავისებურებაზე. ნიადაგური საფარი გლობალური მასშტაბის აკუმულატორია და მცენარეთა ფოტოსინთეზგაელილი ენერგიის გამანაწილებელი, რომელთა მეშვეობითაც ხდება ბიოსფეროში ნახშირორჟანგის, აზოტის, ფოსფორის, გოგირდის, კალციუმისა და კალიუმის დაცვა გეოქიმიური ნაკადების ზემოქმედებით განადგურებისაგან. ნიადაგში თავს იყრის ჰუმუსი, ბიოგენური და ბიოფილური მინერალები, რომელთა შემცველობაზე, პროპორციულ თანაფარდობასა და მცენარის მიერ ასათვისებლად ვარგის მდგომარეობაში არსებობაზე ბევრადაა დამოკიდებული მცენარის განვითარების შესაძლებლობები. ნიადაგში ორგანული და არაორგანული ნივთიერებების შემცველობის განსაზღვრის მიხედვით ხდება მიწის რესურსების გამოყენების რეგულირება – არასაკმარისი ნივთიერებების შეტანითა და ზედმეტი (უარყოფითად მოქმედი) ნივთიერებების გამოცლით.

ნიადაგის ფუნქციაა, ბიოსფეროში არსებული ორგანიზმების მეშვეობით მოახდინოს ორგანულ ნივთიერებათა სინთეზი, გარდაქმნა, დაშლა, მინერალიზაცია, ენერგიის აკუმულაცია და განაწილება, ქიმიური ელემენტების შთანთქმა და მათი კონცენტრაცია ნიადაგსა და ბუნებრივ წყლებში. ამდენად, მიწის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი შემადგენელი კომპონენტი ნიადაგური საფარია მისი ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლებით. ამიტომ მისი საფუძვლიანად შესწავლა და შეფასება მიწის რესურსების შემდგომი გამოყენების ორგანიზაციის აუცილებელი პირობაა.

საქართველოს ტერიტორიის მრავალფეროვანი ნიადაგური საფარის საფუძვლიანად შესწავლა და მისი ხარისხობრივი დადგენა წარსულშიც იყო და დღესაც რჩება აგრარიკოსების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ამოცანად.

ნიადაგური საფარის რეალური მდგომარეობის დადგენა და მისი გაუმჯობესების კომპლექსური ღონისძიებების დასახვა-განხორციელება

საშუალებას იძლევა, მნიშვნელოვნად გაიზარდოს მაღალინტენსიური სავარგულების ფართობი, ათვისებულ იქნეს ახალი მიწები, დაინერგოს მცენარეთა ახალი ჯიშების წარმოება, ამაღლდეს მიწის პროდუქტიულობა.

არსებული წყაროების მიხედვით, ნიადაგის გაუმჯობესებისა და გამოყენების საკითხები დაჯგუფებულია „უნაყოფო“, „ნაყოფიერი“ და „ძლიერ ნაყოფიერი“ ადგილმდებარეობის მიხედვით, რომელთა საფუძვლად მიჩნეული იყო კლიმატი, მცენარეული საფარი და ვერტიკალური ზონურობა.

სტატისტიკური მონაცემების საფუძველზე გაკეთებული გაანგარიშება გვიჩვენებს, რომ ქვეყნის ნიადაგური საფარიდან მიწათმოქმედებაში ყველაზე მეტად ათვისებულია რუხ-ყავისფერი, შავმიწა, ყვითელმიწა, ყვითელმიწა-ეწერი, ყვითელმიწა-ეწერიანი, წითელმიწა, წითელმიწა-გაეწერებული ნიადაგები, შემდეგ ადგილზეა მდელოს ყავისფერი და ალუვიური ნიადაგები. გამოყენების (ხვნა-თესვა) ყველაზე დაბალი კოეფიციენტით ხასიათდება მთა-მდელოს, მთა-ტყე-მდელოს, მთა-ტყის ზონათა ნიადაგები, აგრეთვე ჭაობიანი და ბიცობ-ბიციანი ნიადაგების კომპლექსი.

მიწათმოქმედებისათვის ვარგისი მიწების დიდი რეზერვია (დაშრობითი და ქიმიური მელიორაციის შემდეგ) ჭაობები და დამლაშებული ნიადაგები. ამ მხრივ შედარებით ნაკლები მნიშვნელობა აქვს ექსტენსიურ საძოვრებს (ჯაგ-ეკლიანი მცენარეების) და ალუვიურ პრიმიტიულ ნიადაგებს.

ქართულ მიწაზე მრავალფეროვანი კულტურული მცენარეებია გავრცელებული. კოლხეთში წარმატებით ხარობს ჩაი, დაფნა, სოია, ყაზანლიყის ვარდი, ტუნგო, გერანი, რეჰანი, ევკალიპტი, ბამბუკი, ლიმონი, მანდარინი, ფორთოხალი, გრეიფრუტი, ფეიჰუა, ხურმა, ზღმარტლი, ბროწეული, ლეღვი, ვაშლი, მსხალი, ატამი, თამბაქო და ვაზი. მოჰყავთ მარცვლოვნები, ბოსტნეული და ბაღჩეული კულტურები.

კახეთსა და ქვემო ქართლში კარგი ბუნებრივი პირობებია ვაზის, კაკლის, ნუშის, ატმის, კომშის, გარგარის, მსხლის, ვაშლის, ლეღვის, ზღმარტლის, ბროწეულის, ხორბლის, ბოსტნეულისა და ბაღჩეულის კულტურებისათვის.

შიდა ქართლი ხეხილის მხარეა. ხარობს ვაშლი, ატამი, მსხალი, კომში, ქლიავი, ალუბალი, ბალი, ბროწეული, ვაზი, ხორბალი, ბაღჩეული და ბოსტნეული.

სამხრეთ საქართველოში კარგად ხარობს კარტოფილი, ქერი, შვრია, ხორბალი და საკვები ბალახები.

ჰიდროგრაფია. საქართველოს (ისევე როგორც ყოველი გეოგრაფიული ტერიტორიის) ჰიდროგრაფიული და ჰიდროლოგიური თავისებურებანი განაპირობებს გეოლოგიურ სტრუქტურას, რელიეფსა და კლიმატურ

რეჟიმს და დიდ ნაირგვარობას განაპირობებს.

გეოლოგიური სტრუქტურა გავლენას ახდენს წყალთა რეჟიმზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მდინარის ან ტბის კალაპოტის ამგები ქანები ხელს უწყობს ზედაპირული წყლების შთანთქმას და მიწისქვეშა რეჟიმზე გადასვლას. ეს უფრო ხშირად კირქვიან რაიონებში ხდება, სადაც ადვილხსნადი ქანებით წარმოიქმნება ჰიდროგრაფიული ქსელის განსაკუთრებული, ე.წ. კარსტული ტიპი. მსგავსი მოვლენა ვულკანური ქანებით აგებულ ზოგიერთ რაიონსაც ახასიათებს.

ხმელეთის წყლებზე არსებით გავლენას ახდენს მთიანი რელიეფი, რომელიც აჩქარებს ზედაპირულ ჩამონადენს და იწვევს მთის მდინარეებისა და ნაკადების თავისებურებებს.

კლიმატურ პირობებზეა დამოკიდებული ჩამონადენის მოდული (ლიტრი 1 $კმ^2$-დან), რომელიც თავის მხრივ განსაზღვრავს მდინარეთა ქსელის სიხშირესა და წყლიანობას, ტბების გამდინარობასა და მარილიანობას, მდინარეებისა და ტბების დონის ცვალებადობის რეჟიმს.

დროთა განმავლობაში, განსაკუთრებით ბოლო ხანებში, ჰიდროგრაფიულ ქსელზე შესამჩნევ გავლენას ახდენს ადამიანი – არხების გაყვანის, წყალსაცავების შექმნისა და სხვა სამეურნეო ღონისძიებების შედეგად.

საქართველოს წყლის რესურსები შედგება მდინარეების, წყაროების, მიწისქვეშა წყლების, ჭაობების, ტბებისა და მყინვარებისაგან.

საქართველოს მდინარეები ნაირფეროვანია.

მინერალური წყაროები გამოირჩევა სიმრავლით, სიუხვითა და მრავალგვარობით. აქ არსებობს მინერალური წყლების გამოსასვლელთა ხუთასზე მეტი ჯგუფი.

ქიმიური შედგენილობის მიხედვით, საქართველოს მინერალური წყლები იყოფა ჰიდროკარბონატულ, ქლორიდულ, სულფატურ და შერეულ ჯგუფებად, ხოლო გაზის შემცველობის მიხედვით – ნახშირმჟავა და არანახშირმჟავა ტიპებად.

საქართველოს მყინვარები თავმოყრილია მხოლოდ კავკასიონის ფარგლებში, მათი რიცხვი 539 აღწევს, ჯამური ფართობი კი 670 კვკმ-ს შეადგენს.

ანტიკავკასიონზე, საქართველოს ფარგლებში, ნამდვილი მყინვარები ამჟამად არ არსებობს.

კავკასიონის გამყინვარება ალპურ ანუ მთიურ ტიპს მიეკუთვნება.

საქართველოში ჭაობებს და ჭარბტენიან ადგილებს 256 ათასი ჰექტარი უჭირავს, აქედან 220 ათასი ჰექტარი კოლხეთის დაბლობში მდებარეობს; ლაგოდეხის რაიონში – 10,3 ათასი ჰექტარი; გურჯაანის რაიონში – 3,84 ათასი ჰექტარი; თიანეთის რაიონში – 2,28 ათასი ჰექტარი. ტერიტორიების გარკვეული ნაწილი ამჟამად დაშრობილია,

ნაწილმა კი ხელმეორედ დაჭაობება განიცადა.

საქართველოს წყლის რესურსებს შორის აგრეთვე მნიშვნელოვანია შავი ზღვა, რომლის საშუალებითაც საქართველო დაკავშირებულია მსოფლიოს ყველა სანაოსნო ქვეყანასთან.

12. მიწა – რესურსი; მიწის სავარგული, დანიშნულებები და კატეგორიები

მიწა ბუნების პროდუქტია, რომელიც ადამიანის სურვილისა და ზემოქმედების გარეშეა შექმნილი. ის ამარაგებს კაცობრიობას საკვებით, არსებობის სხვა საშუალებებით. მიწა შრომის საყოველთაო საგანია და როგორც ბუნებრივ-ისტორიული სხეული, არის წარმოების შეუცვლელი საშუალება.

სახალხო მეურნეობის ბევრ დარგში მიწა ერთგვარი ძირითადი საყრდენია, თუმცა, წარმოების პროცესი მომპოვებელ დარგებსა და მრეწველობაში არ არის დამოკიდებული ნიადაგის ნაყოფიერებასა და მიწისათვის დამახასიათებელ სხვა თვისებებზე.

სოფლის მეურნეობაში წარმოების პროცესი უშუალოდ დაკავშირებულია მიწასთან, მის ბიოლოგიურ თვისებებთან. მიწა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ტექნოლოგიური პროცესის ძირითადი ობიექტია, არის შრომის საგანიცა და იარაღიც: შრომის საგანი მაშინ, როცა ადამიანები მოქმედებენ მის ზედაპირზე – ნიადაგზე, ამუშავებენ მას და ქმნიან პირობებს კულტურულ მცენარეთა ზრდა-განვითარებისათვის, ე.ი. მიწა გვეელინება, როგორც სასოფლო-სამეურნეო მცენარეთა საკვები ნივთიერებებით უზრუნველყოფის წყარო. ხოლო, როცა ნიადაგის ფიზიკურ, ქიმიურ, მექანიკურ და ბიოლოგიურ თვისებებს ადამიანი პრაქტიკული მიზნებისათვის წარმართავს და აიძულებს მას, იმოქმედოს მცენარეთა ზრდა-განვითარებაზე, მაშინ მიწა შრომის იარაღია.

მიწას, როგორც წარმოების ძირითად საშუალებას, სოფლის მეურნეობაში ახასიათებს რამდენიმე თავისებურება:

1. მიწა, როგორც ზემოქმედების უმნიშვნელოვანესი ობიექტი, შეუნაცვლებადია, მისი შეცვლა წარმოების სხვა საშუალებებით შეუძლებელია;
2. მიწა არის ბუნების წარმონაქმნი და ადამიანის ნებისა და შრომის გარეშე არსებობს. საერთოდ, საწარმოო ძალების განვითარებით წარმოების ყველა საშუალება იზრდება ან მცირდება, უმჯობესდება ან ცვდება, მიწა კი, როგორც ფიზიკური სხეული, მეტი უცვლელობით ხასიათდება – გამოყენებით მიწა არ ცვდება, არ ისპობა. მატერიალური მოხმარება არ ამცირებს მის მარაგს, პირიქით, მაღლდება სამეურნეო თვისებები. მეურნეობის რაციონალურად წარმართვის პირობებში მიწა არ „ბერდება“, რადგან მუდმივად განიცდის განახლებას, კიდევ

მეტი – ის მუდამ ახალგაზრდავდება;

3. წარმოების სხვა საშუალებებისაგან განსხვავდებით მისი ერთი ადგილიდან მეორეზე გადატანა საწარმოო თვალსაზრისით შეუძლებელია;
4. მიწას, როგორც ფიზიკურ სხეულს, ახასიათებს სივრცობრივი შეზღუდულობა, ე.ი. ადამიანის ნება-სურვილის მიხედვით შეუძლებელია მისი ახლად შექმნა, მაშინ, როცა ყველა სხვა წარმოების საშუალების შექმნა ადამიანს თავისი შესაძლებლობის ფარგლებში შეუძლია განუსაზღვრელად;
5. მიწის განსაკუთრებული თვისებაა ნაყოფიერება, რაც უფრო სწორად გამოიყენება მიწა, მით უფრო მაღალია მისი ნაყოფიერება. ნაყოფიერება არის ნიადაგის უნარი, დააკმაყოფილოს მცენარეთა მაქსიმალური მოთხოვნილება წყალსა და საკვებ ნივთიერებებზე განუწყვეტლივ, მცენარეთა მთელი სიცოცხლის განმავლობაში. ნიადაგის ნაყოფიერებას განაპირობებს მასში არსებული წყალი, საკვები ნივთიერებანი, ჰაერი, სითბო და ნიადაგში არსებული მრავალრიცხოვანი მიკროორგანიზმების ცხოველმყოფელობა.

სოფლის მეურნეობაში ნიადაგის გამოყენების საფუძველია მისი ნაყოფიერება, რაზეცაა დამოკიდებული სოფლის მეურნეობის დარგების – მემცენარეობისა და მეცხოველეობის განვითარება, მოსავლიანობისა და პროდუქტიულობის გადიდება.

ნიადაგის ნაყოფიერება ბუნებრივ-ისტორიული და სოციალურ-ეკონომიკური კატეგორიაა. ნიადაგის ნაყოფიერების სახეებია: ბუნებრივი, ხელოვნური და ეკონომიკური ანუ ეფექტური. განასხვავებენ ასევე აბსოლუტურ და შეფარდებით ნაყოფიერებას.

ბუნებრივი ნაყოფიერება იქმნება ნიადაგწარმოქმნის ხანგრძლივი პროცესის შედეგად, ადამიანის ჩარევის გარეშე. ის განისაზღვრება ნიადაგის ფიზიკური, ქიმიური, ბიოლოგიური თვისებებით. ამიტომ მიწის სხვადასხვა ნაკვეთს განსხვავებული ნაყოფიერება ახასიათებს და განპირობებულია ნიადაგში არსებული საკვები ნივთიერებების რაოდენობისა და მცენარის მიერ მათი შეთვისების ხარისხზე.

ადამიანი ცხოვრების განმავლობაში არა მარტო იყენებს ნიადაგის ბუნებრივ ნაყოფიერებას, არამედ ამუშავებს და ზემოქმედებას ახდენს მასზე, რათა შეცვალოს მისი ბუნებრივი თვისებები, მიიღოს მეტი პროდუქცია. ამ მიზნით შეაქვს სასუქები, რწყავს, აშრობს და ატარებს ისეთ ღონისძიებებს, რომლითაც არა მარტო უმჯობესდება ნიადაგის ბუნებრივი თვისებები, არამედ ემატება ახალი – ხელოვნურად ამაღლებული ნაყოფიერება, რაც კიდევ უფრო ზრდის შემდგომი კაპიტალდაბანდების რენტაბელურობას – ამ შემთხვევაში ეკონომიკური ეფექტიანობის წყაროა ადამიანის შრომა.

აბსოლუტური ნაყოფიერება ხასიათდება სასოფლო-სამეურნეო

კულტურების მოსაელიანობით. ამა. თუ იმ ნიადაგზე მისი ზრდა ადასტურებს ნიადაგის აბსოლუტური ნაყოფიერების ამაღლებას.

შეფარდებითი ნაყოფიერება ხასიათდება დანახარჯების ერთეულზე მიღებული პროდუქციის რაოდენობით. აქედან გამომდინარეობს ძირითადი ამოცანა – სასოფლო-სამეურნეო მიწების რაციონალურად გამოყენება, რის შედეგადაც მიიღწევა ფართობის ერთეულზე პროდუქციის მაქსიმალური რაოდენობის მიღება.

მიწასთან მყარადაა დაკავშირებული შენობები, საწრეტი და სარწყავი არხები, გზები, ხიდები, ხეხილის ნარგავები, ქარსაცავი ტყის ზოლები და ა.შ. ისინი მიწის იმ მასივთან მჭიდრო კავშირში ფუნქციონირებს, რომლებზეც მდებარეობს. მიწა არის წარმოების ისეთი საშუალება, რომელსაც აქვს სპეციფიკური თავისებურებანი, რაც ძლიერ განასხვაებს წარმოების სხვა საშუალებებისაგან.

ძირითადი განმასხვავებელი ნიშნებია:

1. წარმოების ყველა საშუალება, გარდა მიწისა, ადამიანის შრომის შედეგია, მიწა ბუნების პროდუქტია, ის მხოლოდ შრომის პროცესში ხდება წარმოების საშუალება;
2. საწარმოო ძალთა განვითარებასთან ერთად წარმოების სხვა საშუალებების რაოდენობა იზრდება და უმჯობესდება ხარისხობრივად, ძველი იცვლება ახლით, უფრო გაუმჯობესებულით. რაც შეეხება მიწას, მისი შეცვლა არ შეიძლება წარმოების სხვა რაიმე საშუალებით;
3. მიწის გამოყენება დაკავშირებულია მუდმივ ადგილთან, არ შეიძლება მისი ერთი ადგილიდან მეორეზე გადაადგილება, წარმოების საშუალებათა უმეტესობა კი (მაგალითად, ტრაქტორი, კომბაინი, ავტომობილი და სხვ.) შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სხვადასხვა ადგილას;
4. წარმოების ყველა საშუალება ცვდება, იმტვრევა, კარგავს სასარგებლო თვისებებს და გამოდის მწყობრიდან. მიწა კი, რაც უფრო კარგად იქნება გამოყენებული, მით უფრო მატულობს მისი ნაყოფიერება, არ ექვემდებარება დროის გამანადგურებელ მოქმედებას, პირიქით, კარგი მოვლა-პატრონობით მისი ნაყოფიერება იზრდება;
5. ეკოლოგიური წონასწორობიდან გამომდინარე, მიწის ფორმა და კონფიგურაცია გამოყენების პერიოდში მუდმივია (აზიდული მთები, მთისწინები, გორაკ-ბორცვიანი ადგილები, ვაკეები და ა.შ.), ადამიანი მათ უნდა შეეგუოს და გამოიყენოს ისეთი, როგორიც ის არის, მიუსადაგოს სახალხო მეურნეობის ესა თუ ის დარგი და ადამიანთა საყოფაცხოვრებო პირობები. მიწა წარმოების საშუალებად იქცევა მხოლოდ შრომის პროცესში ნიადაგის ნაყოფიერების, მანქანა-იარაღების, მუშახელისა და კაპიტალის გამოყენების პირობებთან შესაბამისობით;
6. სხვადასხვა ბუნებრივ პირობებში მდებარე მიწის ნაკვეთები განსხვავებულია, ხარისხობრივად არაერთგვაროვანია. მისი გამოთანაბრება

შეუძლებელია, ამიტომ ნაკვეთები დიფერენცირებულად გამოიყენება და პროდუქციის ერთეულის წარმოებაზე გაწეული ხარჯები განსხვავებულია.

ამრიგად, მიწა მუდმივი და უცვლელი საწარმოო საშუალებაა, იგი სოფლის მეურნეობაში სიერცობრივი საოპერაციო ბაზა, შრომის საგანი და წარმოების იარაღია.

მიწასთან მჭიდროდ არის დაკავშირებული წარმოების მრავალი საშუალება, რომელთა ფუნქციონირება წარმოების პროცესში წინასწარ განსაზღვრავს მიწის იმ ნაკვეთების გამოყენებას, რომელთანაც ისინია დაკავშირებული.

ამიტომ, ზემოთ ჩამოთვლილ ბუნებრივ თავისებურებათა შესწავლა საშუალებას იძლევა, დამუშავდეს კომპლექსური ღონისძიებები, რომლებითაც თავიდან იქნება აცილებული უარყოფითი პროცესები მიწის გამოყენების დროს.

მიწა, დანიშნულებისა და საკარგულების გამოყენების მიხედვით, დაყოფილია სასოფლო-სამეურნეოდ და არასასოფლო-სამეურნეოდ. ამასთან, ხშირად ხდება სასოფლო-სამეურნეო საკარგულისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთის ცნებების აღრევა – სასოფლო-სამეურნეო საკარგული არის მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო (მემცენარეობისა და მეცხოველეობის) პროდუქციის მოსაყვანად. ეს საკარგულები იყოფა: სახნავ, ნასვენ, სათიბ, საძოვარ და მრავალწლიანი ნარგავების კატეგორიებად.

ყველა სხვა სახის მიწის საკარგული მიჩნეულია არასასოფლო-სამეურნეო საკარგულად.

რაც შეეხება მიწის დანიშნულებას, აქ სხვა მდგომარეობაა, კერძოდ:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არის საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე. ე.ი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებში შედის ის ადგილები, სადაც მდებარეობს შენობა-ნაგებობები, გზები, არხები, ქარსაფარები და ა.შ. რომლებიც ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო წარმოებას.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არის მიწის ყველა ნაკვეთი, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით არ გამოიყენება.

რა დანიშნულებით ვიყენებთ ამა თუ იმ მიწის ნაკვეთს, ამის სწორად გაგებას დიდი მნიშვნელობა აქვს მიწის აგეგმვის, ექსპლუატაციის, მიწის ბალანსის სწორად შედგენისა და რეგისტრაციის დროს.

13. საქართველოს მიწის ფონდი

მიწის ფონდის სტრუქტურა

საქართველოს მიწის ფონდი მოიცავს ქვეყნის მთლიან ტერიტორიას (წყლებითა და შელფით) სახელმწიფო საზღვრის ფარგლებში. საქართველოს მიწის ფონდი 7628,4 ჰექტარია.

მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით საქართველოს ერთიან მიწის ფონდში შედის:

1. სასოფლო-სამეურნეო მიწები;
2. დასახლებული პუნქტების მიწები;
3. მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, ტელე- და რადიომაუწყებლობის, თავდაცვის, ენერგეტიკისა და სხვა მიზნით გამოყენებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწები;
4. ისტორიულ-კულტურული, რეკრეაციული და ბუნებისდაცვითი მნიშვნელობის მიწები;
5. საეკლესიო მიწები;
6. ტყის ფონდის მიწები;
7. წყლის ფონდის მიწები.

მიწის მთლიანი ფონდის ცალკეული ნაწილებისათვის ძირითადი მიზნობრივი დანიშნულების მიკუთვნება და ეროვნულ მეურნეობაში ამ მიმართულებით გამოყენება, მისი მიზნობრივად გამოყენების მონიტორინგი, განსაზღვრულია მიწის კანონმდებლობით:

სასოფლო-სამეურნეო მიწებს მიეკუთვნება ერთიანი მიწის ფონდის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება ან თავისი ბუნებრივი თვისებებით ვარგისია გამოსაყენებლად სოფლის მეურნეობაში სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის საწარმოებლად;

დასახლებული პუნქტების მიწებად ითვლება მიწები, რომლებიც მდებარეობს სხვადასხვა დასახლების ადმინისტრაციულ საზღვრებში. ის ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით დაყოფილია ორ ჯგუფად: სოფლისა და ქალაქის (ქალაქები და ქალაქის ტიპის დაბები) დასახლებული პუნქტების მიწებად;

მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, ტელე- და რადიომაუწყებლობის, თავდაცვის, ენერგეტიკის და სხვა მიზნით გამოყენებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები ის ნაკვეთებია, რომლებიც გამოყოფილია ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის სპეციალური ამოცანის გადასაწყვეტად – მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის და ეროვნული მეურნეობის სხვა დარგებში მიწების გამოყენებისა და ფუნქციონირებისათვის;

ისტორიულ-კულტურული, რეკრეაციული და ბუნებისდაცვითი მნიშვნელობის მიწები ის ნაკვეთებია, რომელთაც აქვს ტერიტორიის

სპეცდაცვითი სტატუსი საზოგადოებრივ ცხოვრებაში მათი სპეციფიკურობისა და განსაკუთრებული მნიშვნელობის გამო და ემსახურება მოქალაქეთა სულიერ, ბიოლოგიურ, ესთეტიკურ და სხვა მოთხოვნათა დაკმაყოფილებას;

საეკლესიო მიწები განკუთვნილია საღვთისმსახურო დაწესებულებათა ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, მათი სოციალურ-ეკონომიკური, სულიერი, ესთეტიკურ-სასულიერო და სარიტუალო მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად;

ტყის ფონდის მიწებად მიჩნეულია ის მიწები, რომლებიც დაფარულია ან ჯერ კიდევ დაუფარავია ტყით, მაგრამ განკუთვნილია სატყეო მეურნეობის განვითარებისათვის;

წყლის ფონდის მიწებს ეკუთვნის მიწები, რომლებზეც მდებარეობს წყალსაცავები, მყინვარები, ჭაობები, მდინარეები, ჰიდროტექნიკური და წყალსამეურნეო ნაგებობები, სანაპირო ქარსაფარი ზოლი, არხები და კოლექტორები. მათი ძირითადი მიზნობრიეი დანიშნულებაა, მოსახლეობის დაკმაყოფილება სასმელი და სამეურნეო წყლით, ასევე წყალსამეურნეო, ბუნებისდაცვითი, სამრეწველო, ენერგიტიკული, ტრანსპორტის, თევზსაშენი მეურნეობისა და სხვა საჭიროებისათვის გამოყენება.

მიწის რესურსების განვითარების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრის მთავარი ამოცანაა:

1. გამოავლინოს ყველა კატეგორიის მიწებში სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში მოსაქცევი მიწის ფართობები;
2. განსაზღვროს იმ სავარგულების ფართობი, რომლებიც გაუმჯობესების მიზნით საჭიროებს სხვადასხვა ღონისძიების ჩატარებას;
3. განსაზღვროს მიწებზე დამატებითი მოთხოვნილება არასასოფლო-სამეურნეო და შიდასამეურნეო საჭიროებისათვის, სახალხო მეურნეობის დარგების განვითარების პერსპექტიული გეგმის შესაბამისად.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრის შედეგები გამოიყენება:

1. სოფლის მეურნეობის განვითარების ინდიკატორული გეგმის შემუშავებისას;
2. ახალი მიწების ათვისების, მიწების რეკულტივაციისა და არასასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გაუმჯობესებისათვის კულტტექნიკური სამუშაოების პროექტების შემუშავებისას;
3. მეურნეობრიობის სხვადასხვა ფორმის მეურნეობათშორისი და შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტების შემუშავებისას;
4. საცხოვრებელი, სამრეწველო და სამეურნეო ობიექტების, კავშირგაბმულობისა და ტრანსპორტის, ქალაქებისა და ქალაქის ტიპის დასახლების განვითარების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების შემუშავებისას.

საქართველოს მიწის ფონდი
(აფხაზეთისა და სამაჩაბლოს ჩათვლით)

ტერიტორია	ჰექტრებში	%-ში
სასოფლო-სამეურნეო	3 026 300	39,67
სახნავი	802 100	10,51
მრავალწლიანი ნარგაევები სულ:	264 000	3,46
აქედან: ხეხილის ბაღი	67 300	0,88
ვენახი	67 500	0,88
ჩაი	55 300	0,72
ციტრუსები	27 700	0,36
თუთა	5 500	0,07
დაფნა	2 500	0,03
ტუნგო	5 200	0,07
კაკლოვნები	8 700	0,11
სხვა დანარჩენი	24 300	0,31
სათიბი	143 500	1,88
საძოვარი	1 796 600	23,55
არასასოფლო-სამეურნეო	3 857 200	50,57
ტყე	2 838 300	37,23
მინდორსაცავი ტყის ზოლი	11 500	0,16
ბუჩქნარი	154 700	2,03
ჭაობი	17 100	0,22
წყლით დაკავებული მიწა სულ:	876 500	11,48
აქედან: მდინარეები და ნაკადულები	91 300	1,19
წყალსაცავები	17 900	0,23
მყინვარები	21 300	0,27
ტბები	17 500	0,22
ტბორები	1 000	0,01
მაგისტრალური არხები და შიდა ქსელები	49 000	0,64
ტერიტორიული წყლები	678 500	8,89
მიწა, სადაც გადის გზები	291 200	3,81
მიწა, სადაც დგას შენობები	108 100	1,41
სხვა დანარჩენი გამოუყენებელი მიწა, სულ:	298 900	3,91
აქედან: კლდეები	18 400	0,24
ქვიშრობები	2 400	0,03
ხრამები, ხევები	171 300	0,24
სასაფლაოები	4 100	0,05
ეროზირებული და დამეწყრილი	102 700	1,34
სულ საქართველოს ტერიტორია	7 628 400	100

1990-1997 წლებში საქართველოს საერთო ფართობი შემცირდა 263,3 ათასი ჰექტარით (ყიზლარის გრძელვადიანი ზამთრის საძოვრების დაკარგვის გამო), გაიზარდა სახნავი ფართობი – 86,6 ათასი ჰა-თი, ბაღისა – 12,6, ვენახის – 5,3, ციტრუსოვანი კულტურებისა – 9,9, ტუნგოსი – 26,6 ათასი ჰა-თი, შემცირდა ჩაის ფართობი – 3,3 ათასი, თუთისა – 3,7, დაფნისა – 0,7, კაკლისა და თხილის – 2,3, ეთერზეთოვანი კულტურებისა – 4,5, სანერგეების ფართობი – 0,6 ათასი ჰა-თი. ფართობების მატება გამოწვეულია საკარმიდამო მიწების ინტენსიური სავარგულების საერთო ბალანსში შეტანით.

1997 წლიდან 2006 წლამდე საქართველოს ფართობი 619.400 ჰექტარით გაიზარდა ძირითადად შავი ზღვის ტერიტორიული წყლების ხარჯზე, სახნავი მიწის ფართობი – 17 500 ჰექტარით მრავალწლიანი ნარგავების ამოძირკვის ხარჯზე, ინტენსიური სავარგულების ფართობი შემცირდა 5200 ჰა-თი.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი ქვეყანაში სულ 3 771,2 ათას ჰექტარს შეადგენს, საიდანაც 3 025,7 ათასი ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენება ანუ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულია. სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე 1,2 ჰა სავარგული მოდის, მათ შორის გამოყენებული მიწები კი მხოლოდ 0,43 ჰექტარია. მიწის სტრუქტურა, ასევე მიწით უზრუნველყოფის მაჩვენებლები მკვეთრად იცვლება რეგიონების მიხედვით. კერძოდ, სავარგულით უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი დონით რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი გამოირჩევა, სადაც სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე 3,1 ჰა სავარგული მოდის. ეს მაჩვენებელი შედარებით მაღალია ასევე მცხეთა-მთიანეთსა და სამცხე ჯავახეთში (შესაბამისად 2,6 და 2,30 ჰა). ამ მხარეთა მონაცემები მნიშვნელოვნად აჭარბებს ქვეყნის საშუალო მაჩვენებელს (1,20 ჰა).

ეს განპირობებულია იმით, რომ ამ მხარეებში (გარდა სამცხე-ჯავახეთისა) შედარებით დაბალია მოსახლეობის სიმჭიდროვე და მაღალია მოსახლეობის მიგრაციის დონე. ამასთან, სავარგულებში დიდია სათიბებისა და საძოვრების ფართობი. დამუშავებული მიწების მიხედვით, მიწით უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი დაფიქსირებულია არა აღნიშნულ მხარეებში, არამედ კახეთში, სადაც ეს მაჩვენებელი 0,7 ჰა-ს შეადგენს, შედარებით მაღალია აგრეთვე ის სამცხე-ჯავახეთსა (0,49 ჰა) და შიდა ქართლში (0,46 ჰა).

სამწუხაროდ, 2004 წლის შემდეგ მიწის ბალანსი არ გაკეთებულა, უცნობია მიწების ტრანსფორმაციის შედეგები ანუ გაურკვეველია რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ცვლილებები.

მონაცემები საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სავარგულების შესახებ
(2005 წელი, ათასი ჰექტარი)

№	მხარე, რაიონი	სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები, სულ	მათ შორის													
			სახნავი	მრავალწლიანი ნარგავები, სულ	აქედან									სათიბი	საძოვარი	საცხოვრებელი, სამეურნეო შენობები და ეზოები
					ხეხილის ბაღი	ვენახი	ჩაი	ციტრუსები	თუთა ჰა/ძირი	დაფნა	ტუნგო	კაკლოვანი	სხვა დანარჩენი			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
I	აფხაზეთი	217372	44800	44100	400	2210	15800	1520	1175	–	2075	–	20920	1998	126474	–
II	აჭარა	73615	10309	16300	762	88	5618	7767	22	41	364	3	1635	7159	38947	900
III	ქ. თბილისი															
IV	იმერეთის მხარე	216293	86522	29105	7919	12466	9	1514	81	81	–	220	2339	1562	95816	3288
1	ქუთაისი															
2	ჭიათურა	16508	6486	2283	597	684	246	–	46	–	–	–	710	307	7298	134
3	ტყიბული	13721	3997	2352	840	284	1143	–	35	–	–	22	28	21	6700	10051
4	წყალტუბო	29761	15383	23788	658	446	852	7	221	76	–	25	93	–	11900	100
5	ვანი	19990	2679	4416	1806	2385	122	–	98	5	–	–	–	–	9895	–
6	ზესტაფონი	119940	7702	3299	711	2339	28	–	75	–	–	136	10	–	8300	6399
7	თერჯოლა	21535	8238	4571	966	2321	202	–	404	–	–	–	678	–	8726	–
8	სამტრედია	20781	14462	756	74	75	759	–	148	–	–	–	–	–	51533	410
9	საჩხერე	17861	7932	2135	1005	1038	2	–	90	–	–	–	–	494	7000	300

გაგრძელება

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
10	ხარაგაული	18325	4335	1783	21	1079	–	–	84	–	–	37	562	636	11591	–
11	ხონი	18342	7543	2729	912	103	1496	2	187	–	–	–	29	104	76666	300
V	სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარე	283522	71229	39191	3913	1620	16551	1123	874	2199	1969	6812	4130	2394	164953	5755
1	ზუგდიდი	364669	13593	13622	494	348	5287	470	126	310	413	4012	2162	–	8743	511
2	აბაშა	21130	12791	1810	965	7	68	–	267	38	–	–	465	–	6235	294
3	მარტვილი	31931	9876	5201	604	710	2790	2	33	460	389	167	46	163	16290	400
4	მესტია	1001079	1209	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2064	97200	606
5	სენაკი	22563	10828	3931	307	110	1096	170	301	51	173	1086	637	26	7400	378
6	ჩხოროწყუ	21766	4900	4951	418	206	2975	9	113	124	745	361	–	–	11425	490
7	წალენჯიხა	14308	3810	4928	367	160	2866	14	–	24	182	1064	251		5060	510
8	ხობი	31131	13601	3828	531	37	1432	377	34	1104	67	91	155	75	12588	1039
9	ქ. ფოთი	1695	524	400	190	–	–	25	–	81	–	–	104	66	5	700
10	ქ. ზუგდიდი	14511	97	520	37	42	37	56	–	7	–	31	3100	–	7	827
VI	გურიის მხარე	73060	22362	24757	3057	593	12741	3585	582	162	691	–	3346	1208	23906	827
1	ლანჩხუთი	26772	12487	6118	1289	92	2221	992	118	41	313	–	1052	424	7509	234
2	ოზურგეთი	28284	6016	15370	1101	248	8734	2446	188	–	319	–	2234	434	6371	93
3	ჩოხატაური	18004	3859	3269	667	253	1786	147	176	121	59	–	60	350	10026	500
VII	რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთის მხარე	154048	8688	3387	1489	1674	–	–	2	–	–	4	218	25771	115802	400
1	ლენტეხი	41400	1500	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5300	34600	–
2	ონი (ჯავის გარეშე 38600)	64424	3253	310	176	128	–	–	2	–	–	4	–	15961	45800	100
3	ცაგერი	18748	1835	1338	477	643	–	–	–	–	–	–	218	1110	13465	–

გაგრძელება

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
VIII	შიდა ქართლი	226621	79354	38261	33247	4239			387			189	199	7472	1000214	1320
1	გორი	64411	21509	18104	17131	744	–	–	133	–	–	96	–	1988	22304	506
2	კასპი	39645	13740	8732	6613	1880	–	–	101	–	–	29	109	339	16633	201
3	ქარელი	52359	25223	6684	6218	290	–	–	115	–	–	–	61	2252	17798	402
4	ხაშური	21082	11058	3141	1793	1217	–	–	38	–	–	64	29	593	6079	211
5	ერედვის თემი	26713	3235	1575	1467	108	–	–	–	–	–	–	–	1894	20009	–
6	ქურთის თემი	22411	4589	25	25	–	–	–	–	–	–	–	–	406	17391	–
IX	მცხეთა-მთიანეთის მხარე	291323	4589	7531	5112	1485	–	–	111	–	–	85	738	12568	229161	1435
1	ახალგორი	41653	4300	222	157	49	–	–	–	–	–	–	16	2851	34203	77
2	დუშეთი	137071	10250	16621	1165	211	–	–	–	–	–	–	245	6300	118900	–
3	თიანეთი	35570	9558	588	588	522	–	–	–	–	–	–	66	710	24169	545
4	მცხეთა	29065	13520	5100	3268	1225	–	–	111	–	–	85	411	407	9624	414
5	ყაზბეგი	47964	1000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4300	42265	399
X	კახეთის მხარე	631018	217686	46413	3072	40042	–	–	413	–	14	578	2294	2787	362058	2074
1	ახმეტა	89487	1152	5502	1010	3906	–	–	12	–	–	319	255	600	72081	252
2	გურჯაანი	44155	20959	10700	327	10101	–	–	84	–	–	188	–	324	11900	272
3	დედოფლის წყარო	185100	55900	2938	–	2830	–	–	–	–	–	–	108	–	125811	451
4	თელავი	40154	157997	7690	528	6487	–	–	–	–	–	–	675	267	16300	100
5	ლაგოდეხი	39387	25000	2777	342	1883	–	–	8	–	–	–	544	33	11500	77
6	სიღნაღი	94479	41589	5024	–	5024	–	–	–	–	–	–	–	–	47542	324
7	ყვარელი	41572	17251	6330	161	5486	–	–	87	–	14	34	548	–	17800	191

გაგრძელება

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
XI	ქვემო ქართლის მხარე	400997	137136	11864	6649	3554	–	–	358	–	–	99	1204	38450	210307	3240
1	ბოლნისი	31952	17326	2000	476	638	–	–	183	–	–	–	703	897	11457	272
2	გარდაბანი	78864	38874	5578	4291	1097	–	–	–	–	–	–	190	1900	32226	286
3	დმანისი	86386	12072	1000	815	–	–	–	–	–	–	99	86	13331	59583	400
4	თეთრი წყარო	51371	18164	677	271	309	–	–	–	–	–	–	97	6389	25941	200
5	მარნეული	69824	32700	2409	596	1510	–	–	175	–	–	–	128	2033	31500	1182
6	წალკა	82600	1800	200	200									13900	49600	900
XII	სამცხე-ჯავახეთის მხარე	400441	82483	3000	2937	23	–	–	–	–	–	–	40	31865	282149	944
1	ადიგენი	33427	5192	870	870	–	–	–	–	–	–	–	–	4400	22843	122
2	ასპინძა	58375	4800	895	895	–	–	–	–	–	–	–	–	2965	49618	97
3	ახალქალაქი	98749	33800	7171	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3600	60917	361
4	ახალციხე	49127	9866	1118	1055	23	–	–	–	–	–	–	40	6000	31779	364
5	ბორჯომი	42422	4076	18	18	–	–	–	–	–	–	–	–	7600	30728	–
6	ნინოწმინდა	118341	24749	28	28	–	–	–	–	–	–	–	–	7300	86264	–
XIII	სამაჩაბლო	57913	2930	100	100	–	–	–	–	–	–	–	–	7983	46900	–
სულ საქართველოში		3026223	802127	264009	68657	67994	55288	1388	5438	2483	5113	7990	37063	1432217	1796687	20173
		100%	26,5%	8,7%	2,3%	2,2%	1,8%	0,5%	0,2%	0,1%	0,2%	0,3%	1,2%	4,7%	59,4%	0,7%

ამასთან, საყურადღებოა ის ფაქტიც, რომ ეროზიას (წყლისმიერი და ქარისმიერი) განიცდის სავარგულების 33-35%, რის გამოც მაღალნაყოფიერი მიწების კატეგორიიდან დაბალში ყოველწლიურად გადადის ასობით ჰექტარი მიწა. უკვე სახეზეა 200 ათას ჰექტრამდე დამლაშებული და ბიცობი ნიადაგები, რომლებიც ქიმიურ მელიორაციას საჭიროებს. სარწყავი მიწების დიდი ნაწილი სარწყავი სისტემების მოუწესრიგებლობის გამო დაბალპროდუქტიული ხდება, ხოლო კოლხეთის დაბლობზე ზოგ რაიონში (ხობი, სენაკი და სხვ.) აღინიშნება მიწების მეორეული დაჭაობების პროცესი. ასეთ ვითარებაში საჭიროა მიწის რესურსების დაცვისა და რაციონალური გამოყენების მიზნობრივი პროგრამების დამუშავება და რეალიზაცია სახელმწიფო დონეზე.

14. საქართველოს მიწის ფონდის გამოყენების ძირითადი მიმართულებები

მიწის ფონდის გამოყენების მიმართულების განსაზღვრისას აუცილებელია, სულ მცირე, წინა ათი წლის მონაცემების ანალიზი, რომლის შედეგად დგინდება მიწის ფონდის გამოყენების ხასიათი, კეთდება განვითარებისა და შედეგების პროგნოზი.

მიწის ფონდის გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა ერთ-ერთი რთული პრობლემაა, რომელიც უნდა გადაწყდეს მოსახლეობის, მრეწველობის, ტრანსპორტის, დასახლებული პუნქტებისა და ა.შ. განვითარების დინამიკის ანალიზის საფუძველზე – ეს მნიშვნელოვანი ზოგადსახელმწიფოებრივი ამოცანაა, რომლის გადაწყვეტაც დაკავშირებულია საწარმოო ძალთა შემდგომ განვითარებასთან.

მიწის ფონდის გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრისას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება ნაყოფიერი მიწების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების საკითხის სწორად გადაწყვეტას ანუ მაღალპროდუქტიული სავარგულების შენარჩუნებისა და არასასოფლო-სამეურნეო საჭიროებისათვის დაბალნაყოფიერი სავარგულების მაქსიმალურად გამოყენების ხარჯზე პროდუქტიული სავარგულების მინიმალური ოდენობით გამოყოფას; მიწების ნაყოფიერების გაუმჯობესებას; ნიადაგის მწარმოებლობის ამაღლების ღონისძიებების შემუშავებასა და სხვ.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრამ უნდა უზრუნველყოს მიწის ფონდების ოპტიმალური გამოყენება, სახალხო მეურნეობის დარგებსა და მიწათმოსარგებელთა შორის მათი მიზანშეწონილი გადანაწილება, მიწათსარგებლობის არსებული სისტემის სრულყოფა და მიწის სავარგულების გამოყენების გაუმჯობესების პროგნოზირება. ის უნდა იძლეოდეს პროდუქტიული სავარგულების

ახალი რეზერვების გამოვლენის შესაძლებლობას მუდმივი და გეგმაზომიერი საჭიროებისათვის მიწების გამოყოფის რეგულირების კომპლექსური პროგრამის მიხედვით.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა ეყრდნობა სამეცნიერო-ტექნიკური პროგრესის, ბუნებრივი რესურსების კომპლექსური გამოყენების, სოფლის მეურნეობისა და მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობისა და სახალხო მეურნეობის სხვა დარგების შეთანაწყობილი განვითარების გეგმებს: მოსახლეობის გაადგილების, შრომითი რესურსების ეფექტურად გამოყენების, ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტების განვითარების პროგნოზს.

2004 წლის მონაცემების მიხედვით კერძო საკუთრებაში გადასული იყო 949,9 ათასი ჰექტარი მიწა, აქედან სახნავი – 438,5, მრავალწლიანი ნარგავები – 180,5 ათასი ჰექტარი, სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩა 6679,5 ათასი ჰექტარი, აქედან სახნავი – 360,1 და მრავალწლიანი ნარგავები – 84,1 ათასი ჰექტარი.

მიწის ფონდის სტრუქტურა სავარგულებისა და მესაკუთრეების მიხედვით (ათ. ჰა)

№	მიწის კატეგორიები და მესაკუთრენი	მიწის საერთო ფართობი	სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები	სახნავი	მრავალწლიანი ნარგავები	სათიბი	საძოვარი	ბუნები და ბუნობები
1	მიწის ფონდი ადმინისტრაციულ საზღვრებში	7628,4	3025,8	802,1	263,5	143,5	1796,6	20,1
	მ.შ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების	3771,2	2939,4	797,6	256,3	136,4	1729,0	20,1
	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების	3857,2	86,4	4,5	7,2	7,1	67,6	–
2	გაცემულია საკუთრებაში სულ	948,9	767,3	438,5	180,2	44	84,5	20,1
	აქედან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების	934,3	767,3	438,5	180,2	44	84,5	20,1
	მ.შ. ფიზიკურ პირებზე (კომლზე)	946,1	767,3	438,5	180,2	44	84,5	20,1
	იურიდიულ პირებზე	2,8	–	–	–	–	–	–
3	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები სულ	14,6	–	–	–	–	–	–
4	მ.შ. ფიზიკური პირები	11,8	–	–	–	–	–	–
5	იურიდიულ პირები	2,8	–	–	–	–	–	–
6	სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი	6679,5	2258,5	363,6	83,3	99,5	1712,1	–

ზემოთ მოყვანილი ცხრილიდან ჩანს, რომ საქართველოს მიწის საერთო ფონდიდან (7,6 მლნ ჰექტარი) სასოფლო-სამეურნეო საკარგული 3 025,8 ათასი ჰექტარია, საიდანაც სახნავზე მოდის 26,5% (802,1 ათ. ჰა), მრავალწლიან ნარგავებზე – 8,7% (263,5 ათ. ჰა.), სათიბზე – 47% (143,5 ათ. ჰა), ხოლო საძოვრებზე – 59,4% (1 796,6 ათ. ჰა). როგორც ვხედავთ, საკარგული მიწებიდან მუშაედება მხოლოდ მათი 35,2%, რაც კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს ქვეყნის მცირემიწიანობას და არსებული მიწის რესურსის რაციონალურად გამოყენების აუცილებლობას.

მიწის საკარგულების ტრანსფორმაცია-გაუმჯობესება მუდმივი, უწყვეტი და დინამიკური პროცესია. მიწის პროდუქტიულობის თანმიმდევრული ზრდის აუცილებლობა განპირობებულია ადამიანის მუდმივად მზარდი მოთხოვნილების დაკმაყოფილების უზრუნველყოფით. მიწის საკარგულის ერთი სახიდან მეორეში გადაყვანა – დაბალინტენსიურიდან მაღალინტენსიურში, ნაკარნახებია მიწის ფონდის რაციონალურად გამოყენებით.

მიწების რაოდენობრივ ანალიზთან ერთად დიდი მნიშვნელობა აქვს სასოფლო-სამეურნეო საკარგულების ტრანსფორმაციის შესწავლას, მაგალითად:

სატყეო მეურნეობის მიწების ანალიზის ძირითადი მიზანია საკარგულების შედგენლობისა და მათი გამოყენების დონის შესწავლის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში მოქცევა ან სახელმწიფო და საზოგადოებრიეი საჭიროებისათვის გამოყენების შესაძლებლობის განსაზღვრა.

არასასოფლო-სამეურნეო საწარმოების, ისტორიულ-კულტურული, რეკრეაციული, ბუნებისდაცვითი დანიშნულების ფონდების ანალიზის შედეგად განისაზღვრება მიწის რესურსების რეზერვები, რომლებიც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სოფლის მეურნეობისა და სახალხო მეურნეობის სხვა დარგების შემდგომი განვითარებისათვის.

წყლის ფონდის მიწების ანალიზის შედეგების მიხედვით ძირითადად განისაზღვრება სახალხო მეურნეობის რომელიმე დარგში მათი გამოყენების შესაძლებლობა.

ნიადაგის ხარისხობრივი დახასიათების ანალიზისათვის გამოიყენება ნიადაგის გამოკვლევებისა და ხარისხობრივი ინვენტარიზაციის მასალები.

სასოფლო-სამეურნეო საკარგულების ხარისხობრივი დახასიათება ტარდება იმ მიზნით, რომ დადგინდეს მათი გაუმჯობესების ღონისძიებები. ის უნდა ასახავდეს: მიწის ფართობებს, რომლებიც განიცდის ეროზიას, დამლაშებულ, ბიცობ და მჟავე ნიადაგებს, ქვიან და ჭარბტენიან მიწებს.

მიწის რესურსების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ანალიზის

შემდეგ საჭიროა მათი შემდგომი გამოყენების პროგნოზირება, რისთვისაც აუცილებელია შემდეგი საკითხების გადაწყვეტა:

1. სასოფლო-სამეურნეო წარმოებისათვის ახალი მიწების ათვისების რეზერვების გამოვლენა;

ბუნებრივი პირობებიდან და მიწათსარგებლობის ჩამოყალიბებული სტრუქტურიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო წარმოებისათვის ახალი მიწების ათვისების რეზერვებად პირველ რიგში უნდა მივიჩნიოთ ბუჩქნარის, სოფლის მეურნეობაში გამოუყენებელი მიწების, ტყით დაფარული ცალკეული ადგილების ნაწილი, სარეკულტივაციო და სხვა ფართობები.

2. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისათვის მიწაზე მოთხოვნილების განსაზღვრა, რომელიც მოიცავს:

ა) მიწაზე ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტების მოთხოვნილების განსაზღვრას, კერძოდ, ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტების მოთხოვნილება განისაზღვრება გენერალური სქემების, დაგეგმარებისა და განაშენიანების პროექტების მიხედვით, აგრეთვე ნორმატიული მეთოდით დემოგრაფიული პროგნოზის საფუძველზე;

პერსპექტივაში ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტებისათვის ქალაქის ერთ მცხოვრებზე მიწათუზრუნველყოფის ხვედრითი ნორმის მიხედვით განისაზღვრება მოთხოვნილება მიწაზე;

ბ) მიწებზე სამრეწველო საწარმოების მოთხოვნილების განსაზღვრას – სამრეწველო საწარმოების მოთხოვნილება მიწებზე განისაზღვრება პროექტებისა და სქემების, აგრეთვე მიწათტევადობის კოეფიციენტის მიხედვით;

გ) სარკინიგზო და საავტომობილო ტრანსპორტისათვის მიწაზე მოთხოვნილების განსაზღვრას – სარკინიგზო და საავტომობილო ტრანსპორტისათვის მიწაზე მოთხოვნილება განისაზღვრება ტრანსპორტის განვითარებისა და გადაადგილების პროექტებისა და სქემების, აგრეთვე მიწათტევადობის კოეფიციენტის მიხედვით;

დ) რეკრეაციული საჭიროებისათვის მიწაზე მოთხოვნილების განსაზღვრას, რასაც საფუძვლად უნდა დაედოს კურორტების განვითარებისა და გაადგილების პროექტები და სქემები. მისი განსაზღვრა შესაძლებელია მიწათტევადობის კოეფიციენტის მიხედვითაც.

კრებსითი ბალანსი დგება სოფლის მეურნეობაში ახალი მიწების ათვისების, არასასოფლო-სამეურნეო საჭიროებისათვის მიწების გამოყოფის, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მოსალოდნელი ტრანსფორმაციის საპროგნოზო გაანგარიშების საფუძველზე.

თავი II. მიწის პოლიტიკა, რეფორმა და ადმინისტრაციული სისტემა

2.1. მიწის პოლიტიკა, მიწის რეფორმა

საადგილმამულო ურთიერთობა ყალიბდება საკმაოდ რთული შედგენლობისა და სტრუქტურის მქონე მრავალი ფაქტორის გაელენით. ამასთან, დიდი მნიშვნელობა აქვს ისტორიულ მემკვიდრეობას, საადგილმამულო ურთიერთობის შესაბამისობას სოციალურ-ეკონომიკურ საფუძვლებთან, ეკონომიკისა და დარგთა საინვესტიციო აქტივობის ფინანსური მდგომარეობის უზრუნველყოფის აუცილებლობას; არსებით როლს ასრულებს პოლიტიკური, სოციალური და ფსიქოლოგიური ფაქტორებიც.

– პირველს მიეკუთვნება პოლიტიკური გადაწყვეტილებები და სამართლებრივი ნორმები, მათი განხორციელების გზები, კონტროლი რეალიზაციაზე, შედგენილობა და აღმასრულებელი ხელისუფლების ფუნქციონირების უნარი, ასევე საზოგადოებრივ-პოლიტიკური ორგანიზაციების აქტივობა და სოციალური მიმართულებები.

– მეორე მოიცავს მოტივაციის მექანიზმებს, ფსიქოლოგიურ განწყობას და კონკრეტული პირების ორიენტაციას მათი სოციალური მახასიათებლების, ოჯახური მდგომარეობის, ცხოვრების დონის, პროფესიულ-საგანმანათლებლო სტატუსის მიხედვით და ა.შ.

საზოგადოების ისტორიული განვითარების შედეგად თანდათან ყალიბდება საადგილმამულო ურთიერთობათა სუბიექტების გარკვეული იერარქია, რომელსაც მიეკუთვნებიან ფიზიკური პირები (ინდივიდი), მათი საზოგადოება (თემი), საქმიანი ორგანიზაციები (იურიდიული პირები) და სახელმწიფო, რომელიც მათ აერთიანებს, იცავს მრავალფეროვან და ხშირად წინააღმდეგობრივ ინტერესებს.

საადგილმამულო ურთიერთობათა სუბიექტები ეწოდება პირებს, რომელთაც აქვთ მიწაზე უფლებები, ეკისრებათ მიწის შესახებ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

მიწასთან დაკავშირებულ სამართალურთიერთობათა სუბიექტების წრე ერთსა და იმავე სფეროში შეიძლება იცვლებოდეს. მაგალითად, საქართველოში მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების მონოპოლიის ლიკვიდაციის კვალობაზე, მიწის კერძო საკუთრების მრავალი ფორმის წარმოქმნისა და მიწების გამოყენების მრავალმხრივობის შესაბამისად, მიწაზე სამართალურთიერთობათა სუბიექტების წრე მკვეთრად გაფართოვდა.

მიწის სამართალურთიერთობათა ობიექტებია ასევე მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ობიექტები (წყალსაცავები, ტყე, მრავალწლიანი ნარგავები, შენობა-ნაგებობები და სხვ.), რომელთა გადაადგილება შეუძლებელია გარკვეული ზარალის მიყენების გარეშე, ამიტომ ეს ობიექტები განიხილება მიწის ნაკვეთთან ერთად.

სამართალურთიერთობების ობიექტია კანონით დადგენილი მიწის სამართალი და წესი, მიწის სამართალურთიერთობების მონაწილეთა კანონიერი ინტერესები და უფლებები.

საადგილმამულო ურთიერთობები დამოკიდებულია რამდენიმე საბაზო საკითხის გადაწყვეტაზე. მათგან მთავარია მიწის საკუთრების საკითხი.

მიწის საკუთრების ფორმების ორგანიზაციულ-პოლიტიკური და სამართლებრივი მექანიზმების მარეალიზებელი მეთოდები და ხერხები ან დააჩქარებს, ან შეაფერხებს ეკონომიკის განვითარებას. ყველაფერი დამოკიდებულია იმაზე, რამდენად სრულად ახორციელებენ საკუთრების ობიექტები თავიანთ უფლებებს მიწაზე და განსაზღვრავენ წარმოების გაფართოების მოტივაციის ძალას.

საკუთრების უფლება და პიროვნული თავისუფლების უფლება ადამიანის ძირითადი უფლებებია. მათი ურთიერთკავშირი შინაგანია და ამ კავშირში საკუთრება ასრულებს პიროვნული თავისუფლების უზრუნველმყოფი ფაქტორის ფუნქციას. საკუთრების ამგვარი მიმართება პიროვნების თავისუფლებასთან, უპირველესად, ქონებრივ ურთიერთობებში აისახება – საკუთრება მოქალაქეებს ანიჭებს ფართო შესაძლებლობებს თავისუფლად განკარგონ ქონება ან გამოიყენონ მეწარმეობის, ვაჭრობის, მემკვიდრეობისა და სხვა მსგავს სფეროებში.

საკუთრების უფლების შეზღუდვა პირდაპირ არ ნიშნავს თავისუფლების შეზღუდვას. პირიქით, მისი მიზანია, ურთულეს საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ისეთი ოპტიმალური საკუთრებითი რეჟიმის უზრუნველყოფა, რომელიც შესაძლებელს გახდის პიროვნებათა უნარისა და შესაძლებლობის ფართოდ განვითარებას.

სოციალისტური სისტემის დაშლის ფართომასშტაბიანმა პროცესმა წარმოშვა საკუთრებასთან დაკავშირებული მრავალი პრობლემა, რომლებმაც ადეკვატური სამართლებრივი რეგულირება მოითხოვეს. ახალმა კანონმდებლობამ, არსებული ისტორიული ტრადიციებისა და თანამედროვე მდგომარეობის გათვალისწინებით მოაწესრიგა ეს ურთიერთობები. ეს შეეხება ყველაზე მტკივნეულ საკითხს – მიწის საკუთრებას, რაც პრივატიზაციის პროცესის მნიშვნელოვანი ნაწილია.

ერთი სოციალური წყობილებიდან მეორეზე გადასვლა მრავალ სოციალურ, ეკონომიკურ, ეთნიკურ პრობლემასთან არის დაკავშირებული. ყველაზე მტკივნეულად ეს გადასვლა საკუთრების საკითხზე აისახა. ადამიანების მისწრაფება საკუთრების შეძენისადმი ბუნებრივი პროცესია. ეს არის დამოუკიდებლობის მოპოვებისაკენ მისწრაფება კონკურენციის პრინციპებზე დამყარებულ საზოგადოებაში.

საკუთრება, უპირველეს ყოვლისა, დაკავშირებულია მის გარანტირებულობასთან.

ადამიანის საკუთრების უფლების აღიარება ამავე დროს მისი დაცვის გარანტიის აღიარებასაც ნიშნავს. შესაბამისად, საკუთრების დაცვა იმავდროულად პიროვნების დაცვაცაა.

საკუთრების გარანტიის პრობლემა ორი – კონსტიტუციურ-სამართლებრივი და დარგობრივ-სამართლებრივი ასპექტით განიხილება.

პირველი გულისხმობს საკუთრების, როგორც ადამიანის ძირითადი უფლების უზრუნველყოფას, რაც კონსტიტუციიდან გამომდინარეობს, მეორე – საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის განმტკიცებას.

კონსტიტუციურ-სამართლებრივი და ძირითად-უფლებრივ წესრიგში მთავარია ადამიანი – თავისუფალი პიროვნება. ამიტომ საკუთრების, როგორც სტაბილურობის გარანტის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი უზრუნველყოფა, იცავს ცალკეულ პირებს – მესაკუთრეებს. რამდენადაც საკუთრების უფლება ძირითადია, მისი დაცვის გარანტია, ამავე დროს, ნიშნავს მესაკუთრეთა უფლებას სახელმწიფოს მიერ. მაგრამ საკუთრების გარანტირებულობა მხოლოდ სახელმწიფოს მიერ დაცვის უფლებით არ ამოიწურება, ის სახელმწიფოს ვალდებულებასაც გულისხმობს, დაიცვას ეს უფლება.

საკუთრების გარანტია ორ დონეს მოიცავს. პირველია – საკუთრების დაცვა კანონმდებლობით, რაც გულისხმობს ისეთი კანონისმიერი შეზღუდვების დაწესებას, რომლებიც არარად არ აქცევენ საკუთრების უფლებას. მეორეა საკუთრების დაცვა მართლსაწინააღმდეგო ხელყოფისაგან. თუ მეორე ამოცანის შესრულება სრულყოფილი კანონმდებლობის პირობებში შედარებით ადვილია, პირველის განხორციელება საკმაოდ ძნელია, ვინაიდან ის დაკავშირებულია საკუთრების ფარგლების დაწესებასთან. ამიტომ საკუთრების გარანტირებულობა, პირველ რიგში, გულისხმობს კანონმდებლობის მიერ იმ ფარგლების დადგენას, რომელიც მისცემს მესაკუთრეს ნივთის სრულყოფილად გამოყენების შესაძლებლობას.

კონსტიტუცია, როგორც წესი, განამტკიცებს საკუთრების უფლებას, მაგრამ არ განმარტავს საკუთრების ცნებას. ის მხოლოდ იმ პრინციპებს განსაზღვრავს, რომლებსაც ემყარება საკუთრება: გარანტირებულობას, მის შესაბამისობას საზოგადოებრივი კეთილდღეობისადმი, შეზღუდვის შესაძლებლობას, ექსპროპრიაციას, მესაკუთრის ინტერესების დაცვას სასამართლოს მეშვეობით. საკუთრების ფარგლებსა და მის კონკრეტულ შინაარსს ძირითადი კანონი არ განსაზღვრავს. ეს შესაბამისი კანონმდებლობის ამოცანაა საკუთრების დაცვის კონსტიტუციური გარანტიების ხელყოფის გარეშე.

მხოლოდ კანონის შესაბამისად გაფორმებული საკუთრება არის გარანტიის საგანი და აქედან გამომდინარე, კონსტიტუციურ-სამართლებრივად უზრუნველყოფილი. ამავე დროს, არ არსებობს კონკრეტული კრიტერიუმები იმის განსაზღვრისათვის, საკუთრების რომელი შეზღუდვა

შეესაბამება საზოგადო კეთილდღეობას, მის ინტერესებს, მით უმეტეს, სწრაფად ცვალებად საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ამგვარი კრიტერიუმებიც სწრაფად იცვლება.

საკუთრების შეზღუდვის მოცულობა განისაზღვრება იმით, რამდენად არის საზოგადოება ამ საკუთრებაზე დამოკიდებული და რა სოციალური ფუნქციის შესრულებას ემსახურება ის. რაც უფრო ძლიერადაა არამესაკუთრე სხვისი საკუთრების სარგებლობაზე დამოკიდებული, მით ფართოა კანონმდებლობის მიერ მესაკუთრის დავალდებულების შესაძლებლობა. ამის მაგალითია ქალაქთმშენებლობის ინტერესების შესაბამისად მესაკუთრეებისათვის მიწის ექსპროპრიაციის შესაძლებლობა, ასევე, ბუნების დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, სამრეწველო საწარმოთა მესაკუთრეების საქმიანობის შეზღუდვა.

საკუთრების გარანტიის პრობლემა შეეხება სამ სფეროს:

1. ძირითადი უფლების დაცვის სფეროსა და მასში ჩარევას;
2. ძირითადი უფლების შეზღუდვის საკანონმდებლო რეგლამენტაციას;
3. ე.წ. შეზღუდვის შეზღუდვას.

პირველი სფეროს განხილვისას მნიშვნელოვანია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის გარანტიისა და საკუთრების, როგორც ძირითადი უფლების დაცვის საკითხები.

საკუთრების ინსტიტუტის გარანტია ნიშნავს ყოველი ცალკეული სამართლის სუბიექტის კონკრეტული კერძო უფლების დაცვას, გარდა ამისა, კონსტიტუციურ უზრუნველყოფას, რომ კერძო საკუთრება ხელშეუხებელი დარჩება. ის მიმართულია კანონმდებლობისადმი და ავალდებულებს მას, ჩამოაყალიბოს ნორმათა სისტემა, რომლებიც უზრუნველყოფს კერძო საკუთრების დაცვას.

მესაკუთრეს უნდა შეეძლოს თავის ქონებას მოექცეს სამოქალაქო-სამართლებრივი ფორმებით განსაზღვრული წესითა და პირობებით (გარიგებანი, მემკვიდრეობა და ა.შ.). ეს შესაძლებლობა ყველაზე უფრო გამოხატავს საკუთრების გარანტირებულობას. როცა მესაკუთრეს ეს უფლება არ გააჩნია, მაშინ საკუთრებაზე ლაპარაკიც კი არ შეიძლება, ამიტომ გასხვისების უფლებამოსილებას საკუთრების გარანტირებულობის ბირთვად მიიჩნევენ. გასხვისების აკრძალვები მხოლოდ ზოგი ინსტიტუტის მიმართ გამოიყენება და ამგვარი შეზღუდვების დასაბუთების საფუძველი მხოლოდ საზოგადოებრივი ინტერესი და საზოგადოებრივი კეთილდღეობისადმი მსახურების ამოცანაა (მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებული ზოგადი შეზღუდვები).

მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს უფლება, დამოუკიდებლად, თავისუფლად აირჩიოს კონტრაგენტები, რომლებთანაც სამართლებრივი ურთიერთობა ექნება. დაუშვებელია ყოველგვარი სახელმწიფოებრივი

ჩარევა გარიგების დადებისას. აღსანიშნავია მიწაზე გარიგებასთან დაკავშირებული საკითხები, რომლებიც მნიშვნელოვნად ზღუდავენ ამ უფლებამოსილებას. სასოფლო-სამეურნეო მიწის მესაკუთრეს არ შეუძლია ნებისმიერ პირს მიჰყიდოს მიწა. საკითხი შეიძლება პირიქითაც დაისვას – არა ყოველ პირს შეუძლია სასოფლო-სამეურნეო მიწების ყიდვა. სამშენებლო კანონმდებლობის თანახმად, მიწების გაყიდვის დროს სახელმწიფო ორგანოებს აქვს უპირატესი შესყიდვის უფლება.

საკუთრების ღირებულების გარანტიაში იგულისხმება მესაკუთრის ქონების დაცვა ყოველგვარი სახელმწიფოებრივი ჩარევისაგან. ეს ნიშნავს მესაკუთრისათვის სათანადო ანაზღაურების მიცემას საკუთრების ამოღების შემთხვევაში.

კერძო საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, გარანტია ემსახურება საკუთრების ძირითადი უფლების განმტკიცებასა და გაძლიერებას.

კერძო საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ძირითადი იდეაა საკუთრების დაცვა სახელმწიფოს გაუმართლებელი ჩარევისაგან. მან უნდა უზრუნველყოს კანონიერად შეძენილი საკუთრების დაცვა.

კერძო საკუთრება ორი სახისაა: ადამიანური და სანივთე. პირველი – პიროვნული უფლებაა ქონებაზე; ამავე დროს, ნივთში გასხეულებული ქონებრივი ღირებულებაცაა. სწორედ ამ კავშირში პიროვნულ უფლებასა და ქონებრივ ღირებულებას შორის განასხვავებენ საკუთრების უფლებას სხვა ძირითადი უფლებისაგან. ესაა ასევე მისი გარანტირებულობის უზრუნველყოფის სიძნელეც.

ცნებები – საკუთრების ხელშეუხებლობა და გარანტირებულობა – სხვას არაფერს ნიშნავს, თუ არა საკუთრების ობიექტში სახელმწიფო ჩარევისას კომპენსაციის გათვალისწინებას.

მრავალ ქვეყანაში სახელმწიფოს გამგებლობაში არსებული მიწა შედარებით ცუდადაა დაცული. ეს არის არა იმ ქვეყნების პრობლემა, სადაც მთელი მიწა სახელმწიფოს განკარგულებაშია (მაგალითად, ყოფილ საბჭოთა კავშირში სახელმწიფო მიწაზე ზრუნვა და დაცვა თავისთავად და თავისებურად, სახელმწიფოს ფუნქციებში შედიოდა), არამედ იმ სახელმწიფოებისა, სადაც არსებობს მიწის კერძო მესაკუთრეობა. ყველა სახელმწიფოში მიწის მთავარი მესაკუთრე სახელმწიფოა და მისი ქონება დაცული უნდა იყოს. სახელმწიფომ აუცილებელად უნდა უზრუნველყოს თავისი ქონების აქტივების მართვა და მათი ეფექტურად გამოყენებისათვის თითოეული გოჯის შენარჩუნება.

ამრიგად, საადგილმამულო პოლიტიკა მისი განვითარების კონკრეტულ დროში, მეტწილად საერთო სოციალურ-ეკონომიკური პოლიტიკის გავლენით ყალიბდება და აისახება მიწის ფონდის განაწილებისა და გამოყენების წესებში, შეზღუდვებსა თუ სტიმულირებაში.

მიწის რეფორმა გულისხმობს მიწაზე უფლებრივი (საკუთრებითი) ურთიერთობების ძირეულ შეცვლას. იგი განიხილება სახელმწიფო ხელისუფლების მიერ განხორციელებულ ჩარევად – უზრუნველყოს ახალი ურთიერთობების დამკვიდრება და იმავდროულად გამორიცხოს ძველის აღდგენა. ამით მიწის რეფორმა ცვლის საზოგადოებრივი ურთიერთობის ხასიათს, ვინაიდან უშუალო კავშირშია სოციალურ სტრუქტურასთან. ამიტომ ამბობენ, რომ მიწის რეფორმა ერთდროულად არის საზოგადოებრივი წყობილების შეცვლაც, რადგან, როგორც წესი, ყოველთვის ემთხვევა არსებული საზოგადოებრივი წყობილების მსხვრევას და ახლის წარმოშობას. მაგალითად, რუსეთის 1917 წლის რევოლუციის შემდეგ მიღებულ იქნა დეკრეტი მიწის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე მოხდა მიწის ნაციონალიზაცია, ე.ი. ყველა მიწა გადაეცა სახელმწიფოს საკუთრებაში.

საქართველომ ისტორიული განვითარების მეტად რთული პერიოდები გაიარა. ბევრი პრობლემა დაკავშირებულია მრავალწლოვან იზოლაციასთან, სხვა ქვეყნების გამოცდილებიდან მოწყვეტასა და ეკონომიკის კრიზისულ მდგომარეობასთან. ამჟამად საადგილმამულო ურთიერთობათა ჩამოყალიბება და შემდგომი განვითარება ეკონომიკური რეფორმის განხორციელების უმნიშვნელოვანესი ფაქტორია, თანაც არა მარტო აგრარული, არამედ საზოგადოებრივი ცხოვრების სხვა სფეროებშიც.

ის სამართლებრივი სივრცე, რომელიც წინ უსწრებდა საქართველოში მიწის რეფორმას, მეტად მარტივია – საქართველოს რესპუბლიკაში მიწისა და მიწათსარგებლობის სფეროში დამკვიდრებული იყო სოციალისტური სამართლის პრინციპები, სადაც მიწა გამოცხადებული იყო „საერთო სახალხო საკუთრებად“, რაც ფაქტობრივად ფიქცია იყო და რეალურად მიწა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრება გახლდათ, ამ უფლებას კი ახორციელებდა რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭო. რაც შეეხება მიწათმოსარგებლეებს, მათი ფუნქციები წინასწარ იყო შეზღუდული, როგორც სარგებლობის ვადებით (უვადო სარგებლობა კოლმეურნეობების და საბჭოთა მეურნეობების შემთხვევაში ფაქტობრივად ლიტონი სიტყვა იყო და სახელმწიფოს ნებისმიერ დროსა და მდგომარეობაში შეეძლო მიწათსარგებლობის უფლების შეწყვეტა), ისე ფუნქციურად. მიწის კოდექსის შესაბამისად, მიწის ფონდი ფუნქციურად დაყოფილი იყო 6 კატეგორიად:

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად;
2. დასახლებული პუნქტების მიწად;
3. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად;
4. ტყის ფონდის მიწად;
5. წყლის ფონდის მიწად;

6. სახელმწიფო მარაგის მიწად.

აღნიშნულ კატეგორიებში ცვლილებები ანუ ერთი კატეგორიიდან მეორეში გადატანა იკრძალებოდა და დასაშვები იყო მხოლოდ სპეციალური გადაწყვეტილებით, რაც რთულ ბიუროკრატიულ პროცესებს უკავშირდებოდა და მთლიანობაში მიმართული იყო მიწათსარგებლობაში სოციალისტური სახელმწიფოს დოგმატური იდეების განხორციელებისკენ. სწორედ ამის გამო სოციალისტურმა ეკონომიკამ და მისმა ერთ-ერთმა შემადგენელმა ნაწილმა – აგრარულმა სფერომ სრული დეგრადაცია განიცადა. გამომდინარე აქედან, შექმნილმა რეალობამ და გლობალურმა პოლიტიკურმა ცვლილებებმა გამოიწვია საქართველოში მიწის რეფორმის ჩატარების აუცილებლობა.

მიწის რესურსების ეფექტურად მართვა ხელს უწყობს ეკონომიკისა და სოციალური განვითარების წინსვლას, როგორც ურბანულ, ისე სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე. ამ მიზნების მისაღწევად მიწის რეფორმა უმნიშვნელოვანესია.

ცნებას – „მიწის რეფორმა“ სხვადასხვა მნიშვნელობა აქვს. ის შეიძლება მოიცავდეს:

ა) მიწაზე ყოფილ მესაკუთრეთა უფლებების აღდგენას. ეს პროცესი ცნობილია მიწის რესტიტუციის სახელით. გვხვდება იმ გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ქვეყნებში, სადაც მიწაზე საკუთრების ყოფილი უფლებები აღდგა;

ბ) მიწაზე უფლებების ხელახლა გადაცემას ერთი სექტორიდან მეორე სექტორისათვის, მაგალითად, სახელმწიფოსაგან ან ინდივიდუალურ მფლობელთაგან, რომლებიც დიდი რაოდენობით მიწას ფლობდნენ, მიწის გადანაწილებას იმ პირებისათვის, ვისაც იგი სრულებით არ გააჩნია;

გ) ცვლილებებს მიწათსარგებლობაში, რომლის საშუალებითაც უფლებები იმართება და მიწის გადაცემის უფრო მარტივი და მოდერნიზებული მექანიზმების შემოღებით აუქმებს ტრადიციული და ჩვეულებითი სამართლით მიღებულ რთულ ნორმებს. მიწაზე ზემოქმედება შეიძლება წინასწარ დაიგეგმოს, ასევე შესაძლებელია, შედეგი იყოს საკუთრების საგადასახადო რეფორმა, რომელიც ცვლის მიწის ღირებულებას და შესაბამისად – მის გამოყენებაზე დამოკიდებულებასაც;

დ) მიწის რეფორმა შეიძლება მოიცავდეს მიწის კონსოლიდაციასაც, რომლის დროსაც მიწის მცირე ფართობის მქონე ყველა მფლობელი აბარებს კუთვნილ მიწას და ხდება ამ ნაკვეთების გაერთიანება რაციონალური დაგეგმვისა და გამოყენებისათვის, ხოლო მცირე მიწის მფლობელებს სანაცვლოდ გამოეყოფა შესაბამისი ღირებულების ახალი ნაკვეთები. ეს ხელს უწყობს სახალხო მეურნეობაში

მიწის გაცილებით ეფექტურად და პროდუქტიულად გამოყენებას.

მიწის რეფორმის პროგრამები, ჩვეულებრივ, ეხება შერჩეულ ფართობებს, როგორებიცაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და ურბანული ცენტრები. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ პროგრამები შეიძლება შეიქმნას სოფლის მეურნეობის ტექნოლოგიების, მოსაელის ტიპების, მიწის დამუშავების მეთოდების, პროდუქტების დამუშავების გაუმჯობესებისა და მარკეტინგის დაფინანსებაში ცვლილებების გამარტივების მიზნით. ურბანული მიწის რეფორმის პროგრამები შეიძლება მოიცავდეს როგორც ძირითადი ინფრასტრუქტურის განვითარებას, შენობა-ნაგებობების დაბეგვრას, ასევე მიწას, რომელზეც ისინია განთავსებულნი ან ცვლილებებს მიწით და ქონებით სარგებლობის წესებში.

საბჭოთა კავშირიდან საქართველოს გამოსვლისა და დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, ქვეყნის მინისტრთა კაბინეტმა 1992 წელს მიიღო სამი დადგენილება (18 იანვარს, 7 თებერვალს და 10 მარტს). სამივე დადგენილება იყო საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ ისტორიული და რევოლუციური განაცხადი. ზოგადად, ამ დადგენილებების მიღებისას გათვალისწინებული იყო საქართველოში შექმნილი რთული პოლიტიკური მდგომარეობა, ვინაიდან სამოქალაქო ომის დამთავრებიდან 12 დღის შემდეგ მიწის რეფორმის დაწყება, მოსამზადებელი სამუშაოებისა და ღრმა შესწავლის გარეშე, საკითხს აძლევდა მკაფიო პოლიტიკურ სახეს, ვიდრე ეკონომიკურს და სწორედ ამის შედეგი იყო მრავალი ცვლილება და დამატება, რაც შემდგომში მოჰყვა ამ და მიწის რეფორმის მიმდინარეობისას მიღებულ სხვა ნორმატიულ აქტებს. ამიტომ, აქედან მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის დასრულებამდე, მიღებული იქნა დაახლოებით 60-მდე ნორმატიული აქტი.

საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნაწილზე გამოცხადდა კერძო საკუთრება, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები გაიყო ორ ნაწილად: ერთი ნაწილი გადაეცა რეფორმის ფონდს და კომლებს (ოჯახებს) დაურიგდა უფასოდ კერძო საკუთრებად, მეორე ნაწილი სახელმწიფომ საკუთრებაში დაიტოვა და მისი იჯარით გაცემა დაიწყო, ხოლო 2005 წლის იელისიდან ამ მიწების კერძო საკუთრებაში გადასვლის (გაყიდვის) პროცესი დაიწყო, რაც პერმანენტულად გრძელდება.

მიწის რეფორმის პერიოდში საქართველოს კომლები (ოჯახები) დაიყო მიწის მიმღებთა 3 კატეგორიად და განისაზღვრა მიწის ზღვრული მაქსიმალური ნორმა. მიწები საკუთრებაში გადაეცა ყოველგვარი საფასურის გადახდის გარეშე. მიწის მიმღებთა პირველ კატეგორიას მიეკუთვნენ სოფლად მუდმივად მცხოვრები და სოფლის მეურნეობაში

დასაქმებული მოქალაქეები და სოფლად მუდმივად მცხოვრები სოფლის მეურნეობის სპეციალისტები. მათთვის გადასაცემი მიწის ფართობი განისაზღვრა ბარისა და ზეგანის რაიონებში 1 ჰექტრამდე, ხოლო იმ რაიონებში, სადაც ამის შესაძლებლობა იყო – 1,25 ჰექტრამდე, მთის რეგიონებში კი – 5 ჰექტრამდე (მათ შორის დამუშავებული მიწები 1,25 ჰექტრამდე). შემდეგ მათთან გაათანაბრეს განათლების, მედიცინისა და კულტურის სფეროში მომუშავე პირები.

მეორე კატეგორიას მიაკუთვნეს სოფლად მუდმივად მცხოვრები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეები. მათ განესაზღვრათ გასაცემი მიწის ფართობი ბარისა და ზეგანის რაიონებში 0,75 ჰა-მდე, ხოლო მთის რაიონებში – 5 ჰა-მდე (მათ შორის დამუშავებული მიწები 0,75 ჰა-მდე).

მესამე კატეგორიას მიაკუთვნეს ქალაქსა და დაბაში მცხოვრებნი, რომელთაც საკუთრების უფლებით მიღებული ჰქონდათ საცხოვრებელი სახლი ან სახლის ნაწილი, ამასთან ქალაქსა და დაბაში მცხოვრებ მოქალაქეებს, რომელთაც სურდათ მიეღოთ მიწის ნაკვეთები, საკარმიდამო განესაზღვრათ 0,25 ჰექტრამდე, ხოლო თბილისის საგარეუბნო – ზონაში 0,15 ჰექტრამდე.

1996 წლის 22 მარტს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, რომლის საფუძველზე, საქართველოს მოქალაქეთა კომლებისათვის (ოჯახებისათვის) 1992 წლიდან გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკე, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ნაწილზე კერძო საკუთრება გამოცხადდა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ – 1997 წლის 25 ნოემბრიდან. 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა საქართველოს ორი კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“. ეს კანონები ძალაში შევიდა 1998 წლის 12 ნოემბრიდან. პირველი კანონის შესაბამისად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირი 1998 წლის 12 ნოემბრამდე კანონიერად სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, ეს მიწები გამოცხადდა მის კერძო საკუთრებად, სათანადო საფასურის გადახდის შემდეგ. ეს საფასური შეადგენდა 1999 წლის პირველ იანვრამდე შესაბამისი მიწისათვის დადგენილ ერთი წლის მიწის გადასახადს, 1999 წლიდან კი ერთი .წლის მიწის გადასახადის ორმაგ ოდენობას.

2010 წლის 21 ივლისს მიღებული იქნა საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“. ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ ძალადაკარგულად გამოცხადდა: საქართველოს 2005 წლის 8 ივლისის კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“; საქართველოს 1997წლის 30 მაისის კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“; საქართველოს 2009 წლის 25 დეკემბრის კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცეული ქონების განკარგვის შესახებ“; საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი: „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“.

საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის პერიოდში სუსტი ან სულაც არარსებული საკანონმდებლო ბაზა ხელს უშლიდა უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირების განხორციელებას. ახალი კონსტიტუციის მიღების შემდეგ (1995 წელი), მიწასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა პროგრესულად განვითარდა. მიწის, საცხოვრებლისა და საწარმოთა პრივატიზაცია იმართება გარკვეული კანონებით და ძირითადი კანონის – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1997 წ.) გარდა, ეყრდნობა სპეციალურ კანონებს.

მიწასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა პროგრესულად განვითარდა და მიღებულ იქნა მრავალი ახალი კანონი. ასევე, მიწის მართვისა და საადგილმამულო ურთერთობათა დარეგულირების პროცესში ჩაერთო სამოქალაქო, სისხლის, საგადასახადო, ურბანიზაციის და სხვა მომიჯნავე დარგების სამართლებრივი ნორმები, რომლებიც შესაბამის კანონმდებლობაშია ასახული. დღემდე გამოცემულია 80-მდე კანონი (ზოგიერთი გაუქმებულია შემდეგ გამოცემული კანონის ამოქმედების გამო), რომლითაც რეგულირდება მიწასთან დაკავშირებული ურთიერთობები.

ამჟამად მიწის ადმინისტრირება ხორციელდება საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და მიწის მართვასთან დაკავშირებული სპეციალური კანონების, ასევე იმ სხვა დარგობრივი კანონების საფუძველზე, რომელთა რეგულირების არეალში მიწის რესურსების ამა თუ იმ სახით გამოყენებაა განხილული.

საადგილმამულო ურთიერთობა შეიძლება წარმოიშვას, შეიცვალოს და შეწყდეს. მათი განვითარება, მუდმივი ცვლილება გათვალისწინებულია სამართლებრივი ნორმით. ამიტომ, ამჟამად მოქმედ კანონთა ჩამონათვალში შეიძლება დროთა განმავლობაში ცხოვრების სოციალური მდგომარეობის შესაბამისად შევიდეს ცვლილებები – ერთი კანონი შეიცვალოს სხვა კანონით, მაგრამ ამის თაობაზე ყოველთვის არის მითითებული ახალი კანონის დასკვნით ნაწილში.

აუცილებელია, ქვეყანას ჰქონდეს ერთი მთლიანი, ნათელი და კომპლექსური კანონთა კრებული მიწასთან დაკავშირებით.

მრავალ ქვეყანაში არსებობს ძირითადი კოდექსი მიწის შესახებ, რომელიც მოიცავს კადასტრისა და მიწის რეგისტრირების სისტემის ოპერირების მმართველ სპეციალურ კანონმდებლობას.

მრავალ ქვეყანაში არსებობს ძირითადი კოდექსი მიწის შესახებ, რომელიც მოიცავს კადასტრისა და მიწის რეგისტრირების სისტემის ოპერირების მმართველ სპეციალურ კანონმდებლობას.

საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, მიწასთან დაკავშირებული ყოველგვარი საგამონაკლისო შემთხვევები (შეზღუდვები, აკრძალვები და ა.შ.) უნდა რეგულირდებოდეს ორგანული კანონით – მიწის კოდექსით.

2.2. სახელმწიფო და დარგთაშორისი ადმინისტრირება

უპირველეს ყოვლისა, აუცილებელია, განისაზღვროს განსხვავებულობა „ადმინისტრაციასა“ (*ლათ.* მართვა-გამგებლობა) და „ადმინისტრირებას“ (*ლათ.* ვმართავ; განვაგებ) შორის, როგორც პირველადისა და წარმოებულის გამოყოფის პრაქტიკული შედეგისა.

– პრაქტიკაში პირველად ფორმირდება ადმინისტრაციის ფუნქციები და მხოლოდ შემდეგ – ადმინისტრირების შესაბამისი ორგანოები;

– ადმინისტრაციისთვის დამახასიათებელია სხვადასხვა სახის საქმიანობის საკმაოდ ფართო სპექტრი;

– ადმინისტრირება ორგანიზაციის პროფესიულად მართვის საფუძველია.

ტერმინი „ადმინისტრაცია“ ტევადი და რთულ ცნებაა. ის ძირითადად გამოიყენება საწარმოთა და დაწესებულებათა მართვის აპარატის მიმართ.

ადმინისტრაციის ცნებაში შეიძლება იგულისხმებოდეს მთლიანად სახელმწიფოს მმართველობითი საქმიანობა. საერთო სახელმწიფოებრივ ადმინისტრაციას შეადგენენ სახელმწიფოს აღმასრულებელი და განმკარგულებელი ორგანოები.

ნებისმიერი მსხვილი ორგანიზაციის პროფესიონალ მოსამსახურეებს, ვინც იღებს გადაწყვეტილებას, პასუხისმგებელია მასზე და უზრუნველყოფს პოლიტიკას, სოციალურ მეცნიერებაში ადმინისტრაცია ეწოდება.

ადმინისტრაცია არის ორგანიზაციული სტრუქტურა, რომლის მიზანია კვალიფიციური, ეფექტური საზოგადოებრივი პოლიტიკის განხორციელება.

ვიწრო გაგებით ადმინისტრირება ნიშნავს პროფესიულ საქმიანობას სახელმწიფო მოხელეების მიერ ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილების შესასრულებლად.

ფართო გაგებით ადმინისტრირება არის არა მარტო მოხელეების პროფესიული საქმიანობა, არამედ მთლიანი სისტემის ადმინისტრაციული ინსტიტუტების საკმაოდ მკაცრი იერარქია, რომლებიც უშუალოდ ასრულებენ სახელმწიფო გადაწყვეტილებებს ზემოდან ქვემოთ. ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრირება შეესაბამება გაგებას – ადმინისტრაციულ-სახელმწიფოებრივი მმართველობა. ის განსაკუთრებული სოციალური ფუნქციაა, რომელმაც უნდა მოაგვაროს პრობლემები და განავითაროს საზოგადოების ინტერესი, სადაც სახელმწიფო მოხელე არის ხელისუფლების სოციალური აგენტი.

სახელმწიფო ადმინისტრირება არის კოორდინირებული ჯგუფური მოქმედება სახელმწიფო საქმიანობისა და შესაბამისად:

1. დაკავშირებულია სამი სფეროს უფლებებთან – საკანონმდებლოსთან, საშემსრულებლოსთან, სასამართლოსა და მათ ურთიერთქმედებასთან;
2. აქვს აუცილებელი მნიშვნელობა სახელმწიფო პოლიტიკისთვის და არის პოლიტიკური პროცესის ნაწილი;
3. განსაკუთრებით განსხვავებულია საწარმოსა და კულტურის სფეროში;
4. მჭიდრო კავშირშია მრავალრიცხოვან სოციალურ ჯგუფებსა და ინდივიდებთან, სხვადასხვა კომპანიებსა და ორგანიზაციებში მომუშავეებთან.

ამრიგად, ადმინისტრირება არის მმართველობის პროცესის უფრო მაღალი და მასშტაბური დონე, ვიდრე მართვა (მენეჯმენტი).

სამეცნიერო ლიტერატურაში, ჩვეულებრივ, გამოყოფენ სახელმწიფოს ოთხ ძირითად ფუნქციას: ეკონომიკურს, სოციალურს, პოლიტიკურსა და იდეოლოგიურს; ზოგჯერ ამატებენ ორსაც – ეკოლოგიურს და სამართალდაცვითს.

ეკონომიკური ფუნქცია მოიცავს სახელმწიფოს ეკონომიკური მოღვაწეობის პირობებისა და იმ წესების ერთობლიობას, რომელიც გამოიყენება ეკონომიკის რეგულირებაში. ის ხორციელდება სხვადასხვაგვარად: ტოტალურად – სახელმწიფოში, სადაც ეკონომიკა გასახელმწიფოებრივია და დემოკრატიულად – სახელმწიფოში, სადაც საბაზრო ეკონომიკაა. თანამედროვე პირობებში, აღნიშნული ფუნქციის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ გამოსწორდეს საბაზრო სტიქიის ნაკლოვანებები საზოგადოების ბუნებრივი თვითრეგულირების დაურღვევლად. პრაქტიკაში, სახელმწიფოს ეკონომიკური ფუნქციაა ეკონომიკური საქმიანობის დასაშვები და ამკრძალავი კანონების (მაგალითად, მონოპოლიური და ა.შ.) მიღება, ფასების დაწესება ზოგიერთ საქონელზე, ეკონომიკური განვითარების პროგნოზირება და დაგეგმვა, საკუთრების გარკვეული ობიექტების ნაციონალიზაციას და სხვ.

სოციალურ ფუნქციას თანამედროვე დემოკრატიულ სახელმწიფოში აქვს არა კლასობრივი, არამედ ზოგადი სოციალური მიზნები. პირველ რიგში ესაა ურთიერთობების დარეგულირება მოსახლეობის სხვადასხვა სოციალურ, ეთნიკურ, ასაკობრივ და სხვა ჯგუფებს შორის. მეორე რიგში, ესაა მოსახლეობისადმი სოციალური დახმარების აღმოჩენა: საგანმანათლებლო დაწესებულებათა, სამედიცინო მომსახურების ქსელის, ტრანსპორტისა და კავშირგაბმულობის, მიმოსვლის ინფრასტრუქტურის შექმნა და ა.შ.

პოლიტიკური ფუნქცია, უპირველეს ყოვლისა, დაკავშირებულია საზოგადოებაში პოლიტიკური ურთიერთობების დარეგულირებასთან, გარკვეული „პოლიტიკური თამაშის“ წესების დამყარებასთან (მაგალითად, ძალადურ ქმედებათა, საიდუმლო და შეიარაღებულ გაერთიანებათა დაუშვებლობა, პოლიტიკურ დემონსტრაციათა ჩატარების, არჩევნებისა და რეფერენდუმების ჩატარებისა და სხვა პოლიტიკური ნორმატიული წესებისა). საბოლოოდ, სახელმწიფოს ეს ფუნქცია დარეგულირებულია ქვეყნის კონსტიტუციით (იხ. საქართველოს კონსტიტუცია) განსაზღვრული პოლიტიკურ ურთიერთობათა წესებით.

იდეოლოგიური ფუნქცია შინაარსითაც არაერთგვაროვანია. ტოტალიტარულ სახელმწიფოში კონსტიტუციითა და შესაბამისი კანონებით დგინდება ერთადერთი დასაშვები ან/და სახელმწიფო იდეოლოგია. თანამედროვე დემოკრატიული სახელმწიფოების კონსტიტუცია აღიარებს და უზრუნველყოფს იდეოლოგიურ პლურალიზმს. ეს ნიშნავს, რომ სახელმწიფო განსხვავებულ დამოკიდებულებაშია ნებისმიერ იდეოლოგიასთან. ის მხარს უჭერს (მატერიალურადაც) მოწინავე იდეოლოგიურ მიმდინარეობას, რომელიც ზოგადსაკაცობრიო ღირებულებების აღიარებაზეა დაფუძნებული.

ეკოლოგიურ (ბუნებისდაცვით) ფუნქციას, ბოლო ათწლეულებში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცა, როგორც ქვეყნისთვის ერთ-ერთ აქტუალურ და საჭირბოროტო საკითხს, რაც დაკავშირებულია პლანეტის ბუნებრივი მდგომარეობის პროგრესულ გაუარესებასთან. ბუნებაზე ადამიანის ზემოქმედებამ გააუარესა ეკოსისტემა, რომელიც შეუქცევადია, ამიტომ სახელმწიფო სულ უფრო აქტიურადაა დაკავებული ბუნებისდაცვითი ღონისძიებებით, რათა აღმოფხვრას დარღვეული წონასწორობა. საერთოდ, აღნიშნული ფუნქცია გადის ერთი სახელმწიფოს ფარგლებიდან და საერთო ხდება ყველა სახელმწიფოსთვის; ამჟამად სახელმწიფოებს შორის იდება არაერთი საერთაშორისო ხელშეკრულება გარემოს დაცვასთან დაკავშირებით.

სამართალდამცავ ფუნქციას თავიდანვე სახელმწიფო ასრულებს. ძველი ნორმების დაცვა და ამავე დროს ახალი წესების შემოღება, მათი ცხოვრებაში გატარება, სახელმწიფოს განმტკიცებსა განაპირობებს.

ამიტომ მოცემული ფუნქცია საკმაოდ ფართოა: ის არის სამართალშე-მოქმედებითი, სამართალდამცავიცა და სამართალრეალიზატორიც (მათი ერთიანი სახელწოდება სამეცნიერო ლიტერატურაში ჯერ-ჯერობით არ არის).

შიდა ფუნქციებთან ერთად, სახელმწიფოში ხორციელდება საგარეო ფუნქციებიც საერთაშორისო არენაზე. კერძოდ, შიდა ფუნქციები შეიძლება მოიცავდეს გარკვეულ საერთაშორისო ელემენტებს (მაგალითად, ეკონომიკური ფუნქცია გარე ეაჭრობის სახით და სხვ.). მიუხედავად ამისა, სახელმწიფოს აქვს გამოყოფილი საგარეო ფუნქციები, რომლებიც მკვეთრად გამოირჩევა შიდა ფუნქციებისაგან მიზნობრივი დანიშნულებითა და მოღვაწეობის უმთავრესი შინაარსით. შეიძლება გამოიყოს შემდეგი საგარეო ფუნქციები: თავდაცვითი, მსოფლიო თანამეგობრობაში ინტეგრაციის, მსოფლიო მართლწესრიგის მხარდაჭერის, საერთაშორისო თანამშრომლობის, თანამედროვეობის გლობალური პრობლემების გადაჭრისა და სხვ.

ქვეყნის თავდაცვის ფუნქციები შეიძლება განხორციელდეს ინდივიდუალურად და კოლექტიურად, სხვა სახელმწიფოების მონაწილეობით (გაეროს უშიშროების საბჭოსა და სხვ. დახმარებით).

მსოფლიოში მართლწესრიგის დაცვის ფუნქცია, ძირითადად პოლიტიკური ხასიათისაა. ის დაკავშირებულია უნივერსალური საერთაშორისო ორგანიზაციის – გაეროს საქმიანობასთან, რომლის მონაწილედ ითვლება პლანეტის ყველა სახელმწიფო. ამ ფუნქციას, ისევე, როგორც თავდაცვის ფუნქციას, სახელმწიფოები ახორციელებენ კოლექტიურად და ინდივიდუალურად. ყოველი სახელმწიფო უფლებამოსილია და ვალდებულია, მხარი დაუჭიროს მსოფლიო წესრიგს, გამოვიდეს აგრესიის წინააღმდეგ.

კაცობრიობის გლობალური პრობლემების გადაწყვეტის საკითხებში საერთაშორისო თანამშრომლობის ფუნქცია დაკავშირებულია მსოფლიო ეკოსისტემის დაცვასთან, კოსმოსის ათვისებასთან, ადამიანის უფლებების დაცვასთან.

ვინაიდან სახელმწიფოს ფუნქციები, თავისი ხასიათის გამო, არაერთგვაროვანია, გულისხმობს სხვადასხვა მმართველი ორგანოს შექმნასა და სხვადასხვა წესის შემოღებას სხვადასხვა სფეროს მართვისათვის.

მრავალი სამინისტრო და უწყება გამოდის დარგობრივი ჩარჩოებიდან, მართავს სხვადასხვა პროფილის ობიექტებს ან/და ერთნაირი ობიექტები არის სხვადასხვა სამინისტროს შემადგენლობაში (მაგალითად, მანქანათმშენებლობა მოიცავს ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, მშენებლობისა და ა.შ. დარგებს, შესაბამისი სამინისტროებით და უწყებებით); სხვა სიტყვებით, ზოგიერთ სამინისტროს აქვს ზესაუწყებო

უფლებები და ახორციელებს ისეთ ფუნქციებს, რომლებიც არ შედის მოცემული სამინისტროს სისტემაში. ეს შეიძლება იყოს მაკოორდინირებელი ფუნქციები (სხვადასხვა სამინისტროს შორის მოქმედებათა შეუთანხმებლობის აღმოსაფხვრელად), ასევე ვალდებულებითი ხასიათისა, თუმცა ერთიც და მეორეც შეესაბამება მოცემული სამინისტროს პროფილს; მისი შესრულება ევალება სხვა სამინისტროებსაც.

დარგთაშორისი კოორდინაციის შემთხვევაში საკოორდინაციო ობიექტები ორგანიზაციულად არ ექვემდებარება კოორდინაციის სუბიექტს, მაგრამ უნდა შეათანხმონ მათთან მოქმედებები. ამავე დროს, მაკოორდინებელ ორგანოებს შეუძლიათ გაატარონ იძულებითი ღონისძიებები (მხოლოდ კოორდინაციის მიზნით) ამ ობიექტების მიმართ. ესაა ფუნქციური დარგთაშორისი რეგულირება. იძულებითი ღონისძიებები, რომლებიც კოორდინაციას არ განეკუთვნება, ჩვეულებრივ, დარგთაშორის მმართველობაში დაკავშირებულია კონტროლთან და ზედამხედველობასთან ადმინისტრაციული სასჯელის დადების უფლებით. დარგობრივი ორგანოების მართვაში შეუთანხმებელი მოქმედებების აღმოსაფხვრელად სახელმწიფოში იქმნება განსაზღვრული კომისიები, რომლებიც აერთიანებს მონათესავე სამინისტროების ხელმძღვანელთა ჯგუფებს (მაგალითად, ეკონომიკის, ფინანსთა, მშენებლობისა და ა.შ.).

დარგთაშორისი მმართველობის უმნიშვნელოვანესი ელემენტია სახელმწიფო კონტროლის ზედამხედველობა (კონტროლის პალატა/აუდიტის სამსახური). არსებობს სახელმწიფო კონტროლის მრავალი სპეციალიზებული ორგანო. თითქმის ყველა მათგანი უფლებამოსილია, დაადოს ადმინისტრაციული სასჯელი მათ დაქვემდებარებაში მყოფ ორგანოებს, თანამდებობის პირებსა და მოსამსახურეებს (მაგალითად, ფინანსთა სამინისტროს გენინსპექცია, იუსტიციის სამინისტროს გენინსპექცია). მაკონტროლებელი ორგანო (გენინსპექცია) შექმნილია ყველა იმ სამინისტროში, რომლებიც ახორციელებენ ფუნქციურ კონტროლს ორგანიზაციის შიგნით, ამავე დროს, ზოგჯერ ახორციელებენ ფუნქციურ კონტროლს სხვა ორგანიზაციების მიმართაც, გამომდინარე ამ სამინისტროს ფუნქციონირებიდან.

ადმინისტრირების თეორიასა და პრაქტიკაში განასხვავებენ ორ ძირითად მიმართულებას: პირველი მიმართულება დაკავშირებულია ორგანიზაციის მართვის რაციონალური სისტემის შემუშავებასთან, მეორე მიმართულება ეხება ორგანიზაციის სტრუქტურას.

ორგანიზაციის რაციონალური სისტემის შემუშავება დადის საქმიანობის ძირითადი ფუნქციების განსაზღვრამდე, რაც, თავის მხრივ, საშუალებას იძლევა, მიგნებულ იქნეს ორგანიზაციის ქვედანაყოფებად და სამუშაო ჯგუფებად დაყოფის საუკეთესო წესი, რომლებიც შეადგენენ ძირითად „სამშენებლო ბლოკს“ ანუ ორგანიზაციის სისტემის ელე-

მენტებს. სივრცეში ელემენტების განლაგებით ხორციელდება ინფორმაციული ურთიერთკავშირის დადგენა ორგანიზაციის ელემენტებს შორის.

ორგანიზაციის რაციონალური სტრუქტურის აგების საფუძველია მართვისა და ორგანიზაციის ფუძემდებლური კანონების, აგრეთვე საერთო და სპეციალური პრინციპების გამოყენება.

ადმინისტრირებაში ძირითადი აქცენტი უნდა გაკეთდეს მმართველობითი პროცესების კვლევაზე, რომელიც მიმდინარეობს სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებში, უმეტესწილად განსაზღვრავს იმ ძირითად ნიშნებს, რომლებიც განსხვავდება ადმინისტრირების მართვის საერთო თეორიისა და პრაქტიკისაგან.

2.3. მიწის ადმინისტრაციული სისტემა, ორგანიზაცია და მმართველობა

მიწის ადმინისტრირების ფუნქციაა მიწის განვითარებისა და გამოყენების რეგულირებასთან, მიწიდან მიღებული შემოსავლების მოკრებასთან (გაყიდვა, იჯარა, ბეგარა) და მიწის მესაკუთრეობასა და გამოყენებასთან დაკავშირებული კონფლიქტების გადაჭრა. ეს ეხება როგორც საჯარო, ისე კერძო მიწებს და მოიცავს: დასახლებულ მიწებს, მიწის აგეგმვას, მიწის რეგისტრაციას, მიწის ფისკალურ და ფიზიკურ შეფასებას, მიწათსარგებლობის კონტროლსა და მართვას, ინფრასტრუქტურისა და კომუნალური მომსახურების მართვის ორგანიზებას. მიწის ადმინისტრირება მიწისა და მასთან დაკავშირებული რესურსების მესაკუთრეობის, ფასისა და გამოყენების შესახებ ინფორმაციის ჩაწერისა და გავრცელების პროცესია, რომელიც მოიცავს უფლებებისა და მიწასთან დაკავშირებული სხვა ატრიბუტების განსაზღვრას ან სამართლებრივ გადაწყვეტას, მიწის აგეგმვასა და მის აღწერას, დეტალურ დოკუმენტაციას და მიწის ბაზრის ხელშესაწყობად შესაბამისი ინფორმაციის უზრუნველყოფას.

მიწის ადმინისტრირების სისტემა („სისტემა“ *ბერძნ.* – ორგანიზაციულად გაერთიანებულ დაწესებულებათა ერთობლიობა) მოიცავს მიწაზე უფლებების შესახებ თანამედროვე ინფორმაციის განსაზღვრასა და ჩაწერას. მან უნდა იმუშაოს ტექნიკურ და ინსტიტუციურ სტრუქტურაში და განსაზღვროს როგორც აგეგმვისა და მიწის ნაკვეთებზე ჩანაწერების გაკეთების მექანიზმები, ისე მიწის მართვასთან დაკავშირებული სამართლებრივი, ფინანსური, ადმინისტრაციული, სოციალური და პოლიტიკური საკითხები.

მიწის ადმინისტრირების სისტემა ზოგადი ადმინისტრაციის სისტემის ნაწილია, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს მთავრობის მოთხოვნებს. მან ასევე უნდა განიხილოს არასამთავრობო ინსტიტუტებისა და ზოგადი საჯარო მოთხოვნები. სისტემების ამოქმედებამდე აუცილებელია ამ

სისტემის მომხმარებელთა და მოსარგებლეთა მოთხოვნების ნათლად ჩამოყალიბება. ეს ნიშნავს, რომ მომხმარებლებისა და საზოგადოების მრავალგვარობის გამო საჭიროა მათთანკონსულტაციები, რათა გათვალისწინებულ იქნეს მათი მოთხოვნები და დაბრკოლებები, რომლებიც თავს იჩენს სისტემის ფუნქციონირებისას.

მრავალ პოსტსაბჭოთა საკადრო სისტემაში, რომელიც დაფუძნებულ იქნა ძველ რუსულ მოდელზე, შეგროვებულ მონაცემთა დიდი უმეტესობა, დღევანდელი საბაზრო ეკონომიკის პირობებში უსარგებლოა. მაგალითად, ფერმერები ხშირად უკეთ განსაზღვრავენ მიწის ოპტიმალურ სარგებლობას, ვიდრე ის ადმინისტრატორები, რომლებიც შორიდან კარნახობენ, რა არის ცენტრალური სამთავრობო ოფისისთვის საუკეთესო ფორმა.

მომხმარებლის საჭიროებების შეფასება უნდა ხდებოდეს როგორც მიწის ადმინისტრირების ახალი სისტემის განვითარების დასაწყისში, ისე ფუნქციონირების მთელი პერიოდის განმავლობაში. გარდამავალი ეკონომიკის მრავალ ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოში, მიწის რეფორმა და მიწის ადმინისტრირების ახალი სისტემის პროცედურები შემუშავდა სასოფლო-სამეურნეო საზოგადოების სასარგებლოდ, ურბანულ გარემოზე გავლენის გათვალისწინების გარეშე. და მაინც, სასოფლო მიწების შესახებ მომზადებული კანონმდებლობა აუცილებლად ახდენს გავლენას ურბანულ და სუბურბანულ საგარეუბნო ფართობებზე.

მომხმარებელთა საჭიროებების განსაზღვრის პროცესი უნდა მოიცავდეს პროცედურების მიმოხილვას, რომლის მიხედვითაც ყალიბდება მიწის პოლიტიკა და მიწის რესურსების მართვის პოლიტიკა; შემოწმდეს არსებული მართვის სტრუქტურები, მათი მონაწილეობა საინფორმაციო სისტემების მართვაში; ჩატარდეს ინფორმაციის მოკვლევა მიწის მართვის სფეროში ჩართულ ყველა სამინისტროში. პოლიტიკის საკითხზე უნდა დაისვას არაერთი კითხვა, მათ შორის:

– რომელი სამინისტროები არიან პასუხისმგებელი მიწის პოლიტიკის ფორმირებაზე?

– რომელი სამინისტროები და დეპარტამენტები იყო დაკავშირებული მიწის პოლიტიკის განხორციელებასთან, განსაკუთრებით კი, რომელი მათგანი მინაწილეობდა მიწის რეფორმაში?

– მიწის პოლიტიკის თანამიმდევრული განხორციელების მონიტორინგის რა მექანიზმები არსებობს?

– არის თუ არა ურბანული პოლიტიკა ინტეგრირებული სასოფლო პოლიტიკასთან?

– რომელი სამინისტროები არიან პასუხისმგებელნი მიწით სარგებლობის უფლებების დაცვაზე?

ასევე, ბევრი კითხვა უნდა დაისვას მონაცემთა კატეგორიების შესახებ, კერძოდ:

– რა ინფორმაცია სჭირდებათ დამგეგმავებსა და მიწის მმართველებს?

– რომელი სამინისტროები და დეპარტამენტები იყენებენ მიწის შესახებ მონაცემებს? რომელი მათგანია მონაცემთა მომწოდებელი და მონაცემთა მომხმარებელი?

– არსებობს თუ არა გადასახადი მფლობელობაში არსებულ მიწის ან საკუთრების გაყიდვაზე და რის საფუძველზე დგინდება მიწის ან საკუთრების ფასი?

– ცენტრალურ და ადგილობრივ მთავრობაში ვის ესაჭიროება მიწის შესახებ ინფორმაცია? რა ტიპის მონაცემები ესაჭიროება მათ?

– ზოგადად, რა რაოდენობის მოქალაქეებს, ფერმერებს, მენაშენეებსა და სხვ. სჭირდება მიწასთან დაკავშირებული მონაცემები? რა თანხის გადახდა სურთ ან შეუძლიათ მათ ამ მონაცემებისთვის?

საჭიროების ანალიზის შედეგების მიხედვით შესაძლებლობის ფარგლებში განისაზღვრება პრიორიტეტები, ვინაიდან შეიძლება სასურველი იყოს მონაცემთა რამდენიმე ტიპის მოპოვება. მაგალითად, ისტორიული კვლევისათვის, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს მომავალში, თითოეული მონაცემის მოპოვება და შენახვა ძვირია და მათი მოგროვება სრულდება ეროვნული არქივის ფორმირებით. გამორიცხული არ არის ზოგიერთი ტიპის მონაცემების შეგროვებაზე არსებობდეს ალტერნატიული მოსაზრება მომავალში შესაძლო გამოყენების თაობაზე.

მიწის ადმინისტრირების ახალი სისტემის დანერგვა ხშირად საჭიროებს სპეციფიკურ ორგანიზაციულ ცვლილებებს ორგანოს შიგნით. ცენტრალურ კონტროლსა და საჯარო მომსახურების დეცენტრალიზაციას შორის დაცული უნდა იქნეს ბალანსი.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში ხშირად ახალი დეპარტამენტი იქმნებოდა სოფლის მეურნეობის სამინისტროს დაქვემდებარებაში და ხელმძღვანელი სააგენტოს ფუნქცია ეკისრებოდა, ვინაიდან პრიორიტეტი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების დაბრუნება (რესტიტუცია) იყო. მმართველი სააგენტოს როლის შესრულება, სადაც მნიშვნელოვანი ფაქტორია ურბანული და ასევე სოფლის ინტერესების დაცვა, რთული და წინააღმდეგობრივი ამოცანაა. გადაწყვეტილებას ხშირად მიიღებდნენ მენეჯერები თავისი შეხედულების მიხედვით და არა პრინციპული საკითხების გათვალისწინებით. ყველაზე მიზანშეწონილი არჩევანი უნდა განისაზღვროს მომხმარებლის მოთხოვნების ანალიზის შედეგების მიხედვით.

აუცილებელია, არსებობდეს სამსახური (როგორიც 2004 წლამდე

არსებული მიწის მართვის დეპარტამენტი), რომელსაც შეეძლება ითანამშრომლოს სხვა სამინისტროებთან, როგორც ტექნიკურ, ისე პოლიტიკურ დონეზე. აუცილებელია თანამშრომლობა მათ შორის, ვინც აგროვებს და კოორდინაციას უწევს მონაცემებს (როგორც ამჟამად არსებული საჯარო რეესტრი). ტექნოლოგია უნდა შეირჩეს ისე, რომ სისტემის ყველა კომპონენტი შესატყვისი იყოს, ხოლო სტანდარტები და პროცედურები განვითარდეს. ასევე გათვალისწინებულ იქნეს სისტემასთან დაკავშირებული სხვა გადაწყვეტილებები. ამის მისაღწევად სამსახურმა უნდა იმუშაოს მაღალ პოლიტიკურ დონეზე.

მათ, ვისაც ეკისრება პასუხისმგებლობა მიწის ადმინისტრირების სისტემის მართვაზე, მოეთხოვებათ, კონტაქტი იქონიონ როგორც ვერტიკალურ (მაღალი მმართველობიდან და პოლიტიკური დონეებიდან რიგით პერსონალამდე), ისე ჰორიზონტალურ (სხვა დეპარტამენტებთან, ორგანიზაციებთან და მომხმარებლებთან) დონეზე. ეს განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს სისტემის განვითარების საწყის ეტაპზე. თანამშრომლობა უნდა გაძლიერდეს კანონმდებლობის ან პოლიტიკის ლიმიტირებული მასშტაბით არსებობის შემთხვევაშიც. მმართველ სააგენტოს სჭირდება სხვადასხვა სფეროს კვალიფიციურ სპეციალისტებთან და ასოციაციებთან თანამშრომლობაც, რომლებიც უშუალოდ იქნებიან ჩართული მიწასა და საკუთრებასთან დაკავშირებული მონაცემების შეგროვებასა და გამოყენებასთან, მათ შორის, იურისტებთან, მიწის ამგეგმავებთან, დამგეგმავებთან, ეკონომისტებთან და შემფასებლებთან. აუცილებელია სისტემის წარმოებისა და განახლების ეფექტური და რენტაბელური მეთოდების შემუშავება. მიწის ადმინისტრირების სისტემების განვითარებასთან ერთად, ცვლილებებს განიცდის სტანდარტები, პროცედურები, რაც გავლენას ახდენს ამ სისტემასთან დაკავშირებულ დარგობრივი სამსახურების მუშაობაზე (ვრცლად იხ. 3.1).

ვინაიდან ახალი სისტემა ითვალისწინებს ფართო ცვლილებებს მიწის სარგებლობის, ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული აქტების შედგენაში და მიწის რეგისტრაციის პროცედურებში, მნიშვნელოვანია, რომ ეკონომიურად იყოს გაანგარიშებული სისტემის მიერ შემოთავაზებული სარგებელი. ეს ხელს შეუწყობს ინიციატივების განხორციელებას. ახალი ორგანიზაციული მოწყობის შედგენისას მნიშვნელოვანია:

– შეირჩეს მმართველი სააგენტო, რომელსაც შეუძლია ითანამშრომლოს სამინისტროებთან;

– უზრუნველყოფილ იქნეს პოლიტიკური მხარდაჭერა, როგორც სახელმწიფო მმართველობის, ისე საკანონმდებლო წარმომადგენლობის მხრიდან;

– ორგანიზაციის დაკომპლექტება ახალი ტექნიკური, სამართლებრივი და ადმინისტრაციული სამუშაოს შესრულების სათანადო შესაძლებ-

ლობების მქონე პერსონალით.

ბოლო პუნქტი მნიშვნელოვანია, ვინაიდან ნებისმიერ სააგენტოში მომუშავე პერსონალის დონე და შესაძლებლობები შეიძლება არასაკმარისი იყოს. პატივი უნდა ვცეთ დასაქმების არსებულ სახელისუფლებო პოლიტიკას, კაპიტალსა და შრომას შორის ბალანსის შენარჩუნებას. შესაძლებელია პერსონალის განვითარებისათვის აუცილებელი იქნეს ახალი შესაძლებლობების უზრუნველყოფა, რაც გულისხმობს რესურსების გამოყოფას ყველა თანამშრომლის, მათ შორის მენეჯერების გადამზადებისათვის. მაგალითად, წარმოუდგენელია, რომ საწყის ეტაპზე პერსონალს საბაზრო შეფასებისათვის საკმარისი ცოდნა ჰქონდეს. ამასთან, საბაზრო ეკონომიკა საჭიროებს მნიშვნელოვან ცვლილებებს მმართველობის სტილთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ბევრი სისტემის ანალიტიკოსები და კომპიუტერის სპეციალისტები ღრმად ვერ აცნობიერებენ მიწათსარგებლობას.

სააგენტომ უნდა იმუშაოს საქმიანობის წლიური მიზნების ფარგლებში, ისე, რომ დროულად დაკმაყოფილდეს მიწათრეგულირების ამოცანები. საჭიროა ხარჯების აღრიცხვის ახალი პროცედურების შემოღება, რათა დაკმაყოფილდეს ამ მიზნების შესასრულებელი ხარჯების ანაზღაურების პროცედურები, რაც უზრუნველყოფს ხანგრძლივ მხარდაჭერას მთავრობისა და სხვა რომელიმე დამფინანსებელი სააგენტოს მიერ. ასევე, საჭიროა მონიტორინგის მექანიზმების შემუშავება, ინფორმაციით უზრუნველყოფა ისეთი ფაქტორების შესახებ, როგორიცაა: უძრავი ქონების ბაზრის შექმნა; მიწისა და საკუთრების ფასის ცვალებადობა; მიწათსარგებლობის კონტროლის გაძლიერების მასშტაბი (მიწის კატეგორიების, დანიშნულების ცვალებადობა, მიწების აღრიცხვა და ბალანსის შედგენა); მიწის მართვის განვითარების შესაძლებლობა და მიწის რეფორმის გავლენა გარემო პირობებზე.

მიწის მართვა არის პროცესი, რომლის მეშვეობითაც მიწის რესურსები ეფექტურად გამოიყენება. ის მოიცავს ყველა საქმიანობას, რაც უკავშირდება მიწის რესურსების მართვას, დაწყებული გარემოდან, ეკონომიკური პერსპექტივის ჩათვლით. იგი შეიძლება ეხებოდეს სოფლის მეურნეობას, მინერალების მოპოვებას, საკუთრებისა და ქონების მართვას, ასევე, ქალაქებისა და სასოფლო დასახლებების დაგეგმარებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ის მოიცავს ისეთ საკითხებს, როგორიცაა:

– სანოტარო აქტების შედგენა საკუთრების გადაცემის შესახებ, გირავნობისა და ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილებების ჩათვლით;

– საკუთრების შეფასება;

– საყოფაცხოვრებო მომსახურების განვითარება და მენეჯმენტი;

– მიწის რესურსების მართვა, როგორიცაა სატყეო მეურნეობა, ნიადაგები, სოფლის მეურნეობა;

– მიწათსარგებლობის პოლიტიკის შემუშავება და განხორციელება, გარემოზე ზეგავლენის შეფასება;

– მიწაზე ყველა სახის საქმიანობის მონიტორინგი, რაც გავლენას ახდენს მიწის ეფექტურად გამოყენებაზე.

პოსტსაბჭოთა პერიოდისთვის დამახასიათებელი ცენტრიდან დაგეგმილი ეკონომიკიდან საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ნაბიჯია მიწაზე კერძო საკუთრების დანერგვა. ინვესტორები დარწმუნებულნი უნდა იყვნენ, რომ მათ მიერ შექმნილი აქტივები გამოყენებული იქნება მიწაზე, რომელსაც უსაფრთხო ტიტული აქვს. აუცილებელია, არსებობდეს კანონით განსაზღვრული ცხადი და ურყევი ჩარჩოები, რომლის ფარგლებშიც იმართება მიწის საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებები (ეს ცვლილებების სახით უკვე შეტანილია საქართველოს კონსტიტუციაში და რეგულირდება ორგანული კანონით).

მიწის ადმინისტრირების სისტემის წარმატებისათვის საჭიროა გარკვეული ინსტიტუციური საკითხებისადმი ყურადღების მიპყრობა. აუცილებელია შემოთავაზებული სისტემის მომხმარებელთა საჭიროებებზე ფოკუსირება. მიწის საინფორმაციო სისტემის მომხმარებელი არის სახელმწიფო და კერძო სექტორთა უმრავლესობა. მაგალითად:

– მთავრობა: სოფლის მეურნეობა და სატყეო მეურნეობა; სამოქალაქო თავდაცვის სწავლება; გარემოს დაცვა; საგზაო და სატრანსპორტო სექტორები; საბინაო სექტორი; შინაგან საქმეთა პოლიციის სექტორი; იუსტიცია; მიწა და აგეგმვა; ადგილობრივი მთავრობა; ბუნებრივი რესურსები; დაგეგმარება და განვითარება; ენერგეტიკა; საჯარო სამსახურები; ვაჭრობა და ინდუსტრია და ა.შ.

– კერძო სექტორი: არქიტექტორები; ბანკები და სამშენებლო საზოგადოებები; სამშენებლო კომპანიები; ეკონომისტები; ინჟინრები; გარემოს დაცვის სპეციალისტები; ფერმერები და მეტყევეები; საფინანსო და სადაზღვევო მრჩევლები; ინვესტორები; მიწისა და ქონების მესაკუთრეები; დამგეგმავები; ქონების მენაშენეები; ქონების მენეჯერები; უძრავი ქონების აგენტები; ამგეგმავები და შემფასებლები და ა.შ.

თითოეული მომხმარებლისათვის საჭირო პროდუქტი განსხვავებულია, მიუხედავად იმისა, რომ მათთვის საერთოა მიწის მესაკუთრეობა, ღირებულება და სარგებლობა. აღმოსავლეთ ევროპის მრავალ ქვეყანაში სასოფლო-სამეურნეო ფართობების უმრავლესობაზე შედგენილია მიწის შესახებ დეტალური ჩანაწერები, რომლებიც მოიცავს მონაცემებს ნიადაგებზე, წყლის რესურსებზე, მოსავლის ტიპებზე, მოსავლიანობაზე და ა.შ. ნიადაგის კლასიფიკაცია კომპლექსური და დეტალურია.

მარტივია იმის დამტკიცება, მონაცემთა შეგროვება, შენახვა და ანალიზი რამდენად ხარჯთეფექტურია თანამედროვე ეკონომიკისათვის. გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ქვეყნებს სასწრაფოდ სჭირდება მიწის შესახებ ინფორმაციაზე მათი მოთხოვნების გადასინჯვა, მონაცემთა შეგროვების, დამუშავებისა და ეკონომიკურ ცვლილებების საჭიროებათა განსაზღვრა თანამედროვე ტექნილოგიების მეშვეობით. რა თქმა უნდა, ძნელია ცვლილებათა ანალიზისათვის გრძელვადიანი საჭიროებების გათვლა მონაცემებისათვის, რომელთა გამოყენებაც შესაძლებელი იქნება დროთა განმავლობაში, თუმცა, დღეს აუცილებელია პრიორიტეტების განსაზღვრა არსებული რესურსების შესაბამისად. წარსულში დიდი თანხაა დახარჯული მონაცემებზე, რომლებიც იშვიათად გამოიყენება. გაწეული ხარჯები შეიძლება ანაზღაურდეს მიწასთან დაკავშირებული მონაცემების გაყიდვით, მიუხედავად იმისა, რომ საბაზრო ეკონომიკაში რთულია სწორი ფასის განსაზღვრა. მრავალ ქვეყანაში რუკები საბაზრო ურთიერთობის ღირებულების საგანია, მაგრამ ტრადიციულად ხელმიუწვდომელი იყო სახელმწიფო ინტერესების გამო.

ძირითადად მიღებულია, რომ სახელმწიფომ უნდა ითავოს დომინანტური როლი კადასტრისა თუ მიწის რეგისტრაციის სისტემის ჩამოყალიბებასა და ოპერირებაში. ქვეყნებში კერძო სექტორის გაელენა და მასშტაბები განსხვავდება. ზოგ ქვეყანაში, როგორიცაა ფინეთი და შვედეთი, სახელმწიფო ოპერირებას უწევს მიწის მართვის იურიდიულ პროცესს, რისთვისაც იყენებს აღმასრულებელ ხელისუფლებას კერძო სექტორის მიერ თანადაფინანსებასთან ერთად.

მრავალ ქვეყანაში, მათ შორის ჩვენთანაც, ინდივიდუალური ქონების საზღვრების საველე აგეგმვასა და აზომვას ატარებენ ლიცენზირებული კერძო პირები; ზოგიერთ იურისდიქციაში კერძო იურისტები რეგისტრირებულნი არიან, როგორც სახელმწიფო ნოტარიუსები. ამ ნოტარიუსებმა მიწაზე განაცხადის ფორმის ძალაში შესვლამდე და დარეგისტრირებამდე უნდა შეამოწმონ ყველა საჭირო დოკუმენტი და დარწმუნდნენ, რომ განმცხადებელი პირები არიან მიწის უტყუარი მესაკუთრეები, თუმცა, ამჟამად აღნიშნულ ფუნქციებსაც ითავსებს საჯარო რეესტრი.

იქ, სადაც სახელმწიფოსა თუ აღმასრულებელი ხელისუფლების მიერ შეგროვებული მონაცემები საზოგადოებისათვის ხელმისაწვდომია შესაძლო კომერციული გამოყენებისათვის, მნიშვნელოვანი ხდება მონაცემებში ინვესტირების დაცვა. სახელმწიფოს სჭირდება მიწის შესახებ ინფორმაციაში თავისი ინვესტიციების დაცვა გადამხდელთა სახელით, ისევე, როგორც საჭიროა კერძო სექტორის ინტერესების დაცვა. მნიშვნელოვანია იმის გარანტია, რომ დამსახურებული ჯილდო გადაეცემა მათ,

ვინც ხარჯი გასწია მონაცემთა შეგროვებასა თუ პროდუქციის შექმნაში. დაცვა შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს ფასების გამოთვლის პოლიტიკისა და ინტელექტუალური საკუთრების, განსაკუთრებით პატენტების შესახებ კანონების საშუალებით.

ხელისუფლებამ უმნიშვნელოვანესი როლი უნდა შეასრულოს მიწის პოლიტიკისა და მიწის ადმინისტრირების სისტემების პრინციპების, მათ შორის, მიწის შესახებ კანონმდებლობისა და სხვა შესაბამისი ნორმატიული აქტების შემუშავებაში. ამასთან დაკავშირებით, მთავრობამ უნდა გადაჭრას ისეთი ძირითადი საკითხები, როგორიცაა:

– მთავრობათშორისი კოორდინაცია;

– ცენტრალიზაცია და დეცენტრალიზაცია;

– საჯარო და კერძო სექტორის როლი;

– მომხმარებელთა მოთხოვნების დამაკმაყოფილებელი მექანიზმების უზრუნველყოფა;

– საკადასტრო მონაცემთა ადმინისტრირება;

– საზოგადოებრივი რესურსების მართვა;

– კვლევა;

– განათლება და კვალიფიკაციის ამაღლება;

– კონსულტაციები და ტექნიკური დახმარება;

– საერთაშორისო თანამშრომლობა.

მთავრობები, როგორც წესი, მიწის პოლიტიკის განხორციელების ვალდებულებას აკისრებენ თავის სამინისტროებს ან დეპარტამენტებს ან სხვა ოფიციალურ პირებს. ამასთან, მას შეუძლია შესაბამისი მასშტაბის მხარდაჭერა გაუწიოს კერძო სექტორსაც. მთავრობათა უმეტესობის სტრუქტურაშია მინისტრთა კაბინეტი ან ცენტრალური გადაწყვეტილების მიმღები ორგანო. ვინაიდან მიწის პოლიტიკა ეხება სოციალურ, ეკონომიკურ და სამართლებრივ მხარეებს, მის განხორციელებაში შეიძლება რამდენიმე სამინისტრო იქნეს ჩართული. გარდამავალი ეკონომიკის მრავალ ქვეყანაში, საკომუნიკაციო არხების დაბალი ფუნქციონირებისა და სხვადასხვა სამინისტროში ლიმიტირებული კოოპერაციის გამო, მთავრობებს იშვიათად აქვს ინტეგრირებული პოლიტიკა მიწასთან ან მიწის შესახებ ინფორმაციის მართვასთან დაკავშირებით. ამის მიზეზია მიწის კოდექსის უქონლობა, მაგალითად, არ არის განსაზღვრული, როგორ იმართოს უფლებისა და მფლობელობის საკითხები, შეფასების პოლიტიკა ან ვის შეუძლია ისარგებლოს მთავრობის ხელთ არსებული მონაცემთა ბაზით. თითოეული სამინისტრო ხშირად საკუთარ წესებს ქმნის.

განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებში, ჩვეულებრივ, არსებობს პასუხისმგებელი ერთი სამთავრობო ორგანო, რომლის ძირი-

თადი ვალდებულებაა მიწის ადმინისტრირება; გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში მართვის პასუხისმგებლობას ძირითადად ინაწილებს ორი ორგანო, რომელთაგან ერთი დაკავშირებულია სოფლის მეურნეობასა და სასოფლო სექტორთან, ხოლო მეორე – ურბანულ საკითხებთან, მშენებლობასა და განვითარებასთან. თანამშრომლობა ასეთ ორგანოებს შორის დამოკიდებულია უფრო ინდივიდებზე, ვიდრე პოლიტიკაზე.

ამიტომ სასურველია, მიწის ადმინისტრირების სისტემის დეტალურ შესრულებას მეთვალყურეობდეს ერთი სამთავრობო სააგენტო ან სამინისტრო.

მმართველ სააგენტოებს ხშირად აქვს საკუთარი პრიორიტეტები და ნაკლებადაა დამოკიდებული სხვა დაინტერესებულ მხარეებზე. იურისტებს ევალებათ საკუთრების გადაცემისა და სამართლებრივი საკითხების შესახებ შექმნან ნორმატიული აქტები მაშინ, როდესაც მიწის ამგეგმავები დაკავებული არიან უფრო ასაგეგმი საკუთრების საზღვრების დაზუსტებით, ვიდრე ფასის დადგენითა და მიწოდების ვადებით, საგადასახადო ორგანოები უფრო მეტად ორიენტირებულნია ფასზე, ვიდრე მიწის გამოყენების მართვაზე, რეგიონული დამგეგმავები დაკავებულნი არიან უფრო ზოგადი მიმართულებით, ვიდრე ინდივიდუალური ტექნიკური დეტალებით. სოფლის მეურნეობის წარმომადგენლები კონცენტრირდებიან სასოფლო ფართობებზე, ხოლო ქალაქის დამგეგმავები – ურბანულ გარემოზე. ამასთან, მნიშვნელოვანია მომხმარებელთა და მათთან დაკავშირებულ პრიორიტეტულ საჭიროებათა ყოვლისმომცველი მოკლევა.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში სისტემები იმართებოდა ცენტრიდან და არა საზოგადოებების მიერ. კადასტრზე პასუხისმგებელი პირები, განსაკუთრებით კი კერძო სპეციალისტები, არ იყვნენ მიჩვეულნი მომხმარებელთა მოთხოვნების გათვალისწინებას. მმართველი სააგენტოები უნდა იყოს ნეიტრალური, სამართლიანად და თანაბრად ითვალისწინებდეს ყველა მხარის ინტერესს.

მიუხედავად იმისა, რომ ერთი ორგანიზაცია უფრო ეფექტურია, მრავალ ქვეყანაში არსებობდა ორმაგი სისტემა: კადასტრი, რომელიც საგადასახადო ორგანოებისათვის აკეთებს ჩანაწერებს საკუთრების საზღვრებისა და მონაცემების შესახებ და ცალკეული რეგისტრირების სისტემა, რომელსაც იურისტები აკონტროლებენ. ასეთმა მოწყობამ შეიძლება გამოიწვიოს საქმიანობის დუბლირება, აგრეთვე, დამატებითი ხარჯები, შეუსაბამობა და აქედან გამომდინარე, მონაცემთა უზუსტობა, ასევე, ინფორმაციის აღრევის საშიშროება, რაც განაპირობებს მცდარი გადაწყვეტილებების მიღებას.

პრაქტიკულად, მიწის განვითარებადი ეროვნული საინფორმაციო სისტემები ხშირად უფრო მეტად იმართება მასში ჩართული ინდივიდე-

ბის ძალით, ვიდრე საუკეთესო ინსტიტუციური მოწყობის ჩამოყალიბების ობიექტური შეფასებით. პრინციპში, ორგანიზაციას, რომელიც არჩეულია მიწის ადმინისტრირების სისტემების მმართველად უნდა შეეძლოს:

– მიკერძოებისა და სარგებლის გარეშე დააკმაყოფილოს როგორც საჯარო, ასევე, კერძო სექტორიდან მომხმარებელთა მოთხოვნები;

– მთავრობასთან ერთად განავითაროს მიწის საინფორმაციო მართვის პოლიტიკა;

– დაადგინოს და მონიტორინგი გაუწიოს განსაკუთრებით, მონაცემთა მოპოვების, მათ შორის საველე აგეგმვების, მონაცემთა დამუშავებისა და გაცვლის ტექნიკურ სტანდარტებს;

– უზრუნველყოს მეთოდური სახელმძღვანელოს შედგენა ყველა პროცედურის კარგად გაცნობისა და არა საშუალებების დადგენისათვის;

– გასცეს რეკომენდაციები ცვალებად გარემოებათა პირობებში მიწის ადმინისტრირების ყველა პროცესის ეფექტურობის გაზრდისთვის;

– გასცეს რეკომენდაციები კანონში ცვლილებების შეტანის თაობაზე, რაც ხელს შეუწყობს მომსახურების გაუმჯობესებას;

– დააარქივოს ის მონაცემები, რომლებიც საჭიროა ხანგრძლივი ინტერესებისათვის;

– აწარმოოს სამუშაო იქ, სადაც სახელმწიფო ინტერესებშია ამ სამუშაოს შესრულება მთავრობის მიერ, მაგალითად, სამხედრო ხასიათისა;

– გადაჭრას პირადი საიდუმლოებისა და მონაცემთა კონფიდენციალობის დაცვის საკითხები, რათა დაცულ იქნეს მოქალაქეთა ინტერესები;

– განსაზღვროს მონაცემთა მომწოდებელი საჯარო და კერძო სექტორების სამართლებრივი ვალდებულება და უზრუნველყოს მიწის ტიტულის გარანტირება.

იმის გათვალისწინებით, რომ ასეთი საქმიანობა უნდა შესრულდეს, პოლიტიკური განსჯის საგანი ხდება, რომელ სამინისტროს ან ორგანიზაციას შეუძლია უკეთესად შეასრულოს მმართველის ფუნქცია. მთავრობის შიგნით მჭიდრო თანამშრომლობის ერთ-ერთი მექანიზმია მიწის ადმინისტრირების საკოორდინაციო საბჭო. ასეთი საბჭოს ამოცანა იქნება მიწის ადმინისტრირებისა და გარემოს დაცვის უზრუნველყოფა, აგრეთვე, მიწასთან დაკავშირებული მონაცემების პოლიტიკის განვითარება ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მათი, როგორც ერთიანი ეროვნული რესურსის გაცვლა. ინფორმაციასა და ძალაუფლებას შორის ურთიერთობის გამო, მიწის ადმინისტრირების საკოორდინაციო საბჭო უნდა ჰქონდეს ძლიერი პოზიცია მთავრობაში და უზრუნველყოფდეს

შერჩეული მმართველი სააგენტოს თანამშრომლობას დაინტერესებულ მხარეებთან.

საკოორდინაციო საბჭომ კონსულტაცია უნდა მიიღოს ნახევრად სამთავრობო ორგანოებისაგან, როგორიცაა კომუნალური მომსახურებისა და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები, აგრეთვე, კერძო სექტორისაგან.

საკოორდინაციო საბჭოს შეუძლია ჩამოაყალიბოს ტექნიკური ხელშეწყობის ჯგუფები გეოინფორმაციის კოორდინაციისათვის ტექნიკური დახმარების უზრუნველყოფის მიზნით. მაგალითად, ასეთ ჯგუფს შეუძლია მოამზადოს ტექნიკური სტანდარტები მონაცემთა გაცვლისათვის. ის უნდა იყოს მრავალი დისციპლინის მომცველი, შედგებოდეს კომპიუტერის სპეციალისტებისაგან, დამგეგმავებისაგან, გარემოს დაცვისა და სხვა სპეციალისტებისაგან.

მიწის ადმინისტრირება უნდა ექვემდებარებოდეს ერთ პასუხისმგებელ ორგანოს, ზემოხსენებულ მმართველ სააგენტოს. ასეთი მოწყობა იძლევა სხვადასხვა მხარესა და მთლიან პროცესს შორის შესაძლო კოორდინაციის საუკეთესო გარანტიას.

მმართველმა სააგენტომ უნდა შექმნას და მონიტორინგი გაუწიოს სტანდარტებს, იზრუნოს სახელმწიფო ინტერესებზე. ცენტრალიზაციამ შეიძლება გამოიწვიოს ადმინისტრირების პროცედურების, დოკუმენტაციის სტანდარტიზაციისა და მომხმარებელთა შორის ინფორმაციის გაცვლის შემცირება, ასევე შეამციროს დიდი და ძლიერი სისტემების მასშტაბი, რომელიც შესაძლოა მასობრივი პროდუქციის ტექნიკასთან ერთად იქნეს გამოყენებული. დეცენტრალიზაციას აქვს არაერთი უპირატესობა, განსაკუთრებით სოფლად, რომელიც დიდი მანძილითაა ცენტრიდან დაშორებული ან იქ მისვლა რთულია. პოლიტიკური პერსპექტივიდან გამომდინარე, დეცენტრალიზაციის საშუალებებით მთავრობის დაახლოება ხალხთან მნიშვნელოვან ეფექტს იძლევა. პრაქტიკული თვალსაზრისით, მიწის ადმინისტრირების ოფისების რაიონულ ან ადგილობრივი მმართველობის დონეზე განლაგება უზრუნველყოფს მაღალ სიზუსტესა და ეფექტურობას. თუ ეს ოფისები განლაგებულია ძალიან შორს იმ მიწისაგან, რომელზეც ახორციელებენ ჩანაწერებს, მიწის მესაკუთრეებს გაუჭირდებათ იქამდე მისვლა. ამ შემთხვევაში, გადაცემასთან დაკავშირებული გარიგება შედგება მიწის ადმინისტრირების პასუხისმგებელი პირებისათვის შეტყობინების გარეშე.

მიწის მესაკუთრეებმა უნდა იცოდნენ, რომ მიწის მართვის ოფისები ახლოსაა მათთან და ემსახურება მესაკუთრეებს და არა ხელისუფლების მიერ დანიშნულ ბიუროკრატებს. დეცენტრალიზაცია საშუალებას უნდა იძლეოდეს, უფრო სწრაფად და სრულად განხორციელდეს მიწის ადმინისტრირება და სისტემამ უფრო ეფექტურად უპასუხოს ადგილობრივი

საზოგადოების მოთხოვნებს.

რაც უფრო მაღალია დეცენტრალიზაციის დონე, მით მეტია კარგი კომუნიკაციის საჭიროება ადგილობრივ, ცენტრალურ ოფისებსა და მმართველ დონეებს შორის. თუ არსებობს მხოლოდ ერთი – ცენტრალური ოფისი, დიდი ყურადღება უნდა დაეთმოს მიწის მესაკუთრეთა მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, მოშორებით მდებარე ფართობების კვლევისა და სარეგისტრაციო მომსახურების უზრუნველყოფას.

არსებობს სხვადასხვა ნორმა მიწის ადმინისტრირების ორგანიზებისათვის, რეესტრის შექმნასა და წარმოებაზე პასუხისმგებელი ოფისების სტატუსის დადგენისათვის. დასავლეთ ევროპაში რეგისტრაციის ოფისები ზოგადად ცენტრალურია ან ფედერალური მთავრობის კონტროლს ექვემდებარება. ხშირ შემთხვევაში ქვეყნები, რომლებიც აწარმოებენ ცალკეულ მიწის რეესტრს, ამის ორგანიზებას ახდენენ ადგილობრივი, ან რეგიონული სასამართლოების მეშვეობით. იქ, სადაც კადასტრი მიწის რეესტრიდან ცალკე არის გამოყოფილი, საკადასტრო ორგანიზაცია, ჩვეულებრივ ქვეყნის რუკებსა და აგეგმვაზე პასუხისმგებელი ორგანოს ნაწილია ან ჩამოყალიბებულია სპეციალური სააგენტოს სახით.

ევროპის რამდენიმე ქვეყანაში ტექნიკური, ორგანიზაციული და სამართლებრივი ინტეგრაცია, აგრეთვე მასში ჩართულ ორგანიზაციათა სტატუსებიც, ახლად წარმოჩენილი საკითხებია. ზოგიერთმა ქვეყანამ უკვე დაასრულა ან განიხილავს მთავრობაში ამ ორგანიზაციებისათვის უფრო მოქნილი პოზიციის მინიჭების შესაძლებლობას. ასეთი განვითარება ხშირად განიხილება, როგორც პასუხისმგებელი ორგანოს სააგენტოდ ტრანსფორმირება. ტერმინებს „სააგენტო“ და „პასუხისმგებელი ორგანო“ სხვადასხვა მნიშვნელობა აქვს კანონმდებლობაში. სააგენტოს, ჩვეულებრივ, ცალკე დირექტორთა საბჭო ჰყავს და უფრო მეტად თავისუფალია საქმიანობისას, ვიდრე პასუხისმგებელი ორგანო. რეესტრის შინაარსზე მთავრობის გარანტია და პასუხისმგებლობა არ იცვლება ორგანიზაციის სტატუსით, თუკი ეს არ არის კანონმდებლობით განსაზღვრული. სააგენტოს შეუძლია ისარგებლოს უპირატესობით, რაც გამოიხატება მიწის ადმინისტრირების ძირითადი მომსახურების დამატებული ღირებულების წარმოების პოტენციალში, მაგალითად, ინვესტორებისათვის, ბანკებისა და სხვათათვის მონაცემთა მიყიდვა. ასევე მნიშვნელოვანია ის, რომ მთავრობამ განსაზღვროს წესები, რომელთა მიხედვითაც ასეთი ორგანიზაციები იფუნქციონირებენ და განსაზღვრავენ, რა საქმიანობა უნდა განახორციელოს სააგენტომ და რა დაარეგულიროს კერძო სექტორმა.

შესაბამისი ორგანიზაციული ჩარჩოები აუცილებელია მიწის ადმინისტრირების კოორდინაციისა და თანამშრომლობისათვის. ზოგადი მიდგომის ჩამოყალიბების მონახაზის გასაკეთებლად მიღებულ უნდა

იქნეს მიწის ადმინისტრირების ერთიანი სისტემა. ეს უზრუნველყოფს სამსახურებს შორის თანამშრომლობას, განსაზღვრავს თითოეული მათგანის პასუხისმგებლობასა და დაფინანსების ხასიათს.

საჯარო სექტორის ერთ-ერთი ფუნქცია შეიძლება იყოს მომხმარებელთათვის სრული მომსახურების შეთავაზება, რომელიც მოიცავს მიწის ადმინისტრირების მთელ პროცესს, საზღვრების აგეგმვიდან სასამართლო განჩინებისა და შეფასების ჩათვლით, საბოლოო რეგისტრაციამდე. მას შეუძლია ერთი დეცენტრალიზებული საკადასტრო პასუხისმგებელი ორგანოს საშუალებით მართოს ცალკეული ადმინისტრაციული ერთეულები.

ამგვარად, მიწის რეესტრს შეუძლია დააფიქსიროს მესაკუთრის უფლებები, მაგრამ ადგილობრივი პასუხისმგებელი ორგანო აკონტროლებს მიწათსარგებლობის უფლებებს, ხოლო ფისკალური პასუხისმგებელი პირები აკონტროლებენ მიწასთან დაკავშირებულ საგადასახადო ვალდებულებებს.

ასეთი განსხვავებული ადმინისტრაციული მოწყობა პოლიტიკურად და ისტორიულად, ჩვეულებრივ, კარგადაა ჩამოყალიბებული და მაშასადამე, რთული შესაცვლელია.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში მეტი შესაძლებლობაა, მიღებულ იქნეს უფრო ეფექტური და მომხმარებელზე ორიენტირებული მიდგომა.

როდესაც საკადასტრო სისტემაზე მაქსიმალური პასუხისმგებლობა ეკისრება მთავრობას, კერძო სექტორმა შეიძლება მნიშვნელოვანი როლი შეასრულოს მიწის პოლიტიკის განხორციელებაში. პირველადი რეესტრები შეიძლება შეადგინოს კერძო სექტორმა კონტრაქტის საფუძველზე. საბაზო რუკებიდან და საკონტროლო აგეგმვიდან დეტალურ აზომვებსა და საკუთრების საზღვრების ჩაწერამდე ტექნიკური სამუშაო შეიძლება შეასრულოს ქვეკონტრაქტორმა. მრავალ ქვეყანაში კერძო ამგეგმაველები ახორციელებენ ნაკვეთების აგეგმვას ან ძველი საზღვრების ხელახალ დადგენას, ხოლო იურისტები ჩართული არიან მიწის გადაცემის პროცესში. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში საჯარო სექტორში სამთავრობო პერსონალი ხშირად არასაკმარისად კომპეტენტურია სრული საკადასტრო მომსახურების შეთავაზებისათვის, მრავალ ქვეყანაში კი კერძო სექტორის ამ საქმეში ჩართვის ხელშეწყობა ოფიციალური პოლიტიკაა.

ვინაიდან კერძო სექტორის მიერ წარმოებულმა მონაცემებმა უნდა გაიაროს დროის გამოცდა, ხარისხის კონტროლი სათანადოდ უნდა იქნეს დარეგულირებული. შესაძლებელია, ეს იყოს თვით კერძო სექტორის ან მთავრობის პასუხისმგებლობის საგანი. იქ, სადაც პასუხისმგებლობა აკისრია კერძო სექტორს, უნდა არსებობდეს ძლიერი პროფესიული

ორგანო, რომელიც გააძლიერებს ხარისხის სტანდარტებს. ეს იძლევა პროფესიული კომპენსაციის გარანტიას, მაშასადამე, შეცდომის შემთხვევაში მომხმარებელი მიიღებს კომპენსაციას. იქ, სადაც მთავრობა იღებს მთელ ვალდებულებას მონაცემთა საიმედოობაზე, უნდა შემოწმდეს კერძო სექტორის მიერ შესრულებული თითოეული სამუშაო. შემოწმებებმა და რისკის სწორმა მენეჯმენტმა შესაძლებელია ხელი შეუწყოს გარანტიის სიძნელის გადალახვას.

მრავალ ქვეყანაში, ვიდრე კერძო კომპანიები ან ინდივიდები წამოიწყებენ სამუშაოს, მიღებული უნდა ჰქონდეთ ლიცენზია. კანონმდებლობამ უნდა განსაზღვროს ის პროცედურები, რომლებიც საჭიროა ლიცენზიის მისაღებად, აგრეთვე დაადგინოს პარამეტრები, რომელთა მიხედვითაც მხოლოდ ლიცენზირებულებმა უნდა შეასრულონ სამუშაო. ალტერნატიული მიდგომაა ხარისხის დამადასტურებელი მოწმობის მოთხოვნა ანუ ყველა კომპანია, რომელიც ასრულებს სამუშაოს, რეგისტრირებული უნდა იყოს, როგორც ხარისხიანი კომპანია. კომპანიები წარადგენენ თავიანთი სამუშაო პროცედურების დეტალებს სააგენტოში, რომელიც შეამოწმებს ოპერაციის თითოეულ საფეხურს, რათა გაარკვიოს, ვინ არის პასუხისმგებელი სამუშაოს ხარისხზე. გარდამავალი ეკონომიკის რამდენიმე ქვეყანაში არსებობს მექანიზმები, რომელთა საშუალებითაც კომპანიას შეუძლია, გახდეს ხარისხის გარანტი და დადგინდეს, რომ ლიცენზიები მიღებული იქნება.

კერძო და სამთავრობო სექტორებს შეუძლიათ ითანამშრომლონ ერთობლივი საწარმოების საშუალებით ან შეასრულონ საზოგადოებისათვის სოციალური და ეკონომიკური სარგებლის მომტანი ერთობლივი პროექტები. ასეთი პარტნიორობა შეიძლება მოიცავდეს ფინანსური რისკის ზოგიერთ ელემენტს და მნიშვნელოვანი რესურსების გამოყენების ვალდებულებას. მოგების განაწილება უნდა შეესაბამებოდეს თითოეული მხარის მიერ ინვესტირებული რესურსების დონესა და პროექტის რისკის ზომას. პასუხისმგებლობის ბალანსი საჯარო და კერძო სექტორებს შორის დამოკიდებულია შემდეგზე:

- პრივატიზაციასთან დაკავშირებულ პოლიტიკურ მიზნებზე;
- განსხვავებებზე იურიდიულ და ტექნიკურ სამუშაოებს შორის;
- ცალკეულ იურისდიქციათა ტრადიციების ხასიათზე;
- ხელმისაწვდომ დაფინანსებაზე;
- გარკვეული ტიპის მონაცემთა ხელმისაწვდომობისა და კონფიდენციალურობის საჭიროების საკითხებზე;
- კერძო სექტორის უფლებამოსილებებზე.

მიწის ადმინისტრირების მთლიანი ორგანიზაციის სხვადასხვა ნაწილის სტატუსის განსაზღვრისას ყურადღება უნდა მიექცეს:

- რა მასშტაბით შეუძლია ორგანიზაციას, გაელენა მოახდინოს შემოსავალზე მისი მომსახურების აქტიური მარკეტინგის საშუალებით;
- რა მასშტაბით შეუძლია ორგანიზაციას, ჩვეულებრივ ბაზარზე ისესხოს ინვესტიციისათვის ფული;
- რა მასშტაბით შეუძლია ორგანიზაციას, აწარმოოს ბუღალტერიის დამოუკიდებელი სისტემა;
- შეუძლია თუ არა ორგანიზაციას, განსაზღვროს პერსონალის ხელფასის დონე;
- უფლებამოსილია თუ არა ორგანიზაცია, მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთარი შიდაორგანიზაციული განყოფილების შესახებ და სად უნდა დააფუძნოს ოფისები;
- უნდა ჰყავდეს თუ არა ორგანიზაციას დამოუკიდებელი დირექტორთა საბჭო, თუ კონტროლი უნდა გაეწიოს უშუალოდ პოლიტიკურ დონეზე.

მიწის ადმინისტრირების სისტემების წარმატებასა ან ჩავარდნაში ძალზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია მართვის ხარისხი. მმართველობა დაკავშირებულია ორგანიზებასა და მეთოდებთან, პოლიტიკასა და დაგეგმვასთან, მონიტორინგთან, მოდელირებასა და მოტივაციასთან. ის უკავშირდება აზრთა გაზიარებას, ანალიზს, გადაწყვეტილების მიღებასა და კომუნიკაციებს. მმართველებმა უნდა გადაწყვიტონ პოლიტიკის ინსტიტუციური მოწყობის, რეორგანიზაციისა და ცვლილებების შედეგად წამოჭრილი საკითხები, რომლებიც გარდაუვალია საკადასტრო სისტემის რეფორმისას.

მიწის ადმინისტრირების ნებისმიერი სისტემა ყველა დონეზე დამოკიდებულია პერსონალის შესაძლებლობებზე. მთავრობამ უნდა უზრუნველყოს სწავლების ჩატარება როგორც ცენტრალურ, ისე ადგილობრივ დონეზე. კურსების ორიენტაცია პრაქტიკული და ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ყველასათვის, ვისაც ეს ესაჭიროება და მერყეობდეს უნივერსიტეტის დონესა და ახალი პროფესიული ტექნოლოგიის შესწავლის მოკლევადიან კურსებს შორის.

სამთავრობო პოლიტიკა უნდა უზრუნველყოფდეს ადეკვატური განათლების მქონე მასწავლებელთა მომზადებას, რომელთაც კარგად ეცოდინებათ მიწის შესახებ ინფორმაციის მართვის უახლესი ტექნიკა. ყურადღება უნდა დაეთმოს შემდეგ ფაქტორებს:

- ადგილობრივი სამსახურებრივი სწავლების უზრუნველყოფას, განსაკუთრებით, ყველაზე ნაკლებად მცოდნეებისათვის;
- წერილობითი ინფორმაციითა და ტექნიკური სახელმძღვანელოებით უზრუნველყოფა სამუშაოს ყველა დონისათვის;

– სახელმწიფო და საერთაშორისო ექსპერტების გაცელის ხელშეწყობას.

სწავლება მიმდინარე პროცესია. სამთავრობო ორგანიზაციები საჭიროებენ მუდმივ სწავლებას თავიანთ ოფისებში, დროის გამონახვას პერსონალის სწავლებისა და განვითარებისათვის. ხშირად მაღალი თანამდებობის პერსონალის სწავლება მოითხოვს ხანგრძლივ მომსახურებას, ის მიზნად არ ისახავს თითოეული პირის ინდივიდუალური კარიერის განვითარებას.

გარდამავალი ეკონომიკის მრავალ ქვეყანაში სკოლებსა და უნივერსიტეტებში აგეგმვასა და საკადასტრო სფეროში მიღებული განათლება სავსებით სხვა სიტუაციას ასახავდა, ვიდრე ეს სინამდვილეში არსებობს მიწის თავისუფალი ბაზრის პირობებში. იმის გათვალისწინებით, რომ ამან შეიძლება გავლენა მოახდინოს ბაზარზე, გრძელვადიანი პერსპექტივის თვალსაზრისით ძალიან მნიშვნელოვანია აგეგმვის სკოლების მუშაობის ანალიზი. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში სწავლებას, განსაკუთრებით კი მიწისა და უძრავი ქონების შეფასების საკითხებზე, ახალი მიმართულება უნდა მიეცეს, განათლება უნივერსიტეტებში და ტექნიკური სწავლება სხვა დონეებზე რესტრუქტურიზირებული უნდა იქნეს. კონკურენციის სწრაფი ზრდის პირობებში, უნივერსიტეტები შესაძლებელია საუკეთესო ბაზა იყოს პროფესიონალთა სწავლების ცენტრის შესაქმნელად.

მმართველობის სწავლება, განსაკუთრებით უმაღლესი რანგის მმართველებისათვის, დასავლეთის ქვეყნებში ერთნაირია. დიდი ორგანიზაციების უმეტესობა მოითხოვს ხელმძღვანელი პერსონალისა და აღმასრულებლების შესაბამის სწავლებას მართვის უნარის ასამაღლებლად. მსგავსი სწავლება საჭიროა გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნების მმართველობის – უფროსი, საშუალო და დაბალი ეშელონებისათვის. მართვის სწავლება მუდმივი პროფესიული განვითარების განუყოფელი ნაწილი უნდა იყოს.

თუ მიწის ადმინისტრირების სისტემები საჭიროებს გაუმჯობესებას, მაშინ ეს, პირველ რიგში, უნდა დაიწყოს იმ მმართველების სწავლებით, რომლებიც პასუხისმგებელნია ასეთ სისტემის მართვაზე.

მიწის ადმინისტრირების კომპიუტერული სისტემების ცენტრში მოთავსებული უნდა იყოს გადამამუშავებელი ცენტრი, აღჭურვილი იმგვარად, რომ ეფექტურად პასუხობდეს სისტემის დიზაინის მოთხოვნებს. სისტემების მოქმედების არეალი ერთი პერსონალური კომპიუტერიდან ან მულტიპერსონალური კომპიუტერების სისტემიდან, ურთიერთდაკავშირებული სისტემებიდან, ურთიერთდაკავშირებული პროცესორების სერიის გაელით, შეიძლება გაფართოვდეს სისტემის სხვადასხვა დონემდე. კომპიუტერული ტექნიკა, პროგრამული უზრუნველყოფა, მათ შორის

მონაცემთა ბაზის პროგრამული უზრუნველყოფა და საკომუნიკაციო აღჭურვილობა უნდა შეფასდეს, რათა შეირჩეს ოპტიმალური ვარიანტი, ამასთან ერთად უნდა დადგინდეს პროცედურები და საჭიროებები მონაცემთა უსაფრთხოებისა და დაცვისათვის.

მნიშვნელოვანია ისეთი პერსონალის დაქირავება, რომელსაც გაჟლილი ექნება ადეკვატური სწავლება. გადამამუშავებელი ცენტრის მართვისას, ადგილობრივი კომპიუტერული ქსელი ცალკე, ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად სხვადასხვა ადგილას უნდა იმართოს.

თავი III. მიწის ადმინისტრირების ორგანიზაციის მართვა და მისი ეფექტიანობა

3.1. მიწის ადმინისტრირების ორგანიზაციის მართვა

მიწის ადმინისტრირების სამსახური უნდა უზრუნველყოფდეს მიწის საკუთრებასთან, ღირებულებასა და სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი მონაცემის ხელმისაწვდომობას კომპიუტერული ქსელების დაკავშირების მეშვეობით. მიწისა და ქონების ფიზიკური განვითარების კონტროლისათვის კანონმდებლობა ზუსტად უნდა განსაზღვრავდეს განვითარების გეგმებსა და მათ დამტკიცებას. აქედან გამომდინარე, მთავრობა ვალდებულია, შეიმუშაოს და უზრუნველყოს მიწის პოლიტიკის განხორციელებისა და შესრულების ნორმები და წესები. ქვეყნებმა (მათ შორის საქართველომ), რომლებიც ეძებენ ინსტიტუციური პრობლემების გადაჭრის საშუალებებს, უნდა შეისწავლონ, შეადარონ და გააანალიზონ მიწის ადმინისტრირებისადმი სხვადასხვა მიდგომები და დაადგინონ არსებული გარემოების შესაბამისი საუკეთესო ელემენტები. მაღალი რანგის პოლიტიკოსები ჩართული უნდა იყვნენ თავიანთი ქვეყნისათვის საუკეთესო სისტემის შერჩევაში, ვინაიდან მათი მხარდაჭერა აუცილებელია მიწის სტაბილური პოლიტიკის ჩამოყალიბებასა და მიწის ადმინისტრირების შესაბამისი სისტემის შექმნისათვის. მთავრობამ უნდა უზრუნველყოს მიწის ადმინისტრირების სამინისტროთშორისი კოორდინაცია, შექმნას მმართველი სააგენტო, რომელიც პასუხისმგებელი იქნება პოლიტიკის ჩამოყალიბებასა და მიწის ადმინისტრირების სისტემის მთლიან კონტროლზე, ასევე ორგანიზება უნდა გაუწიოს მიწის პოლიტიკის შესრულებას შეზღუდული დანახარჯების საშუალებით, სადაც ფოკუსირება მოხდება მიწის მფლობელთა საჭიროებებზე. მრავალ ქვეყანაში ერთი დეცენტრალიზებული პასუხისმგებელი ორგანო საუკეთესო გადაწყვეტა აღმოჩნდა. საკადასტრო სამუშაოს მოცულობა, რომელზედაც მთავრობა დებს კონტრაქტებს კერძო სექტორთან, პოლიტიკური ნების საკითხია და აძლიერებს კერძო სექტორს. კერძო სექტორის რესურსები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც მიწის საინფორმაციო სისტემის განახლებაში, ისე წარმოებაში. იქ, სადაც კერძო სექტორია ჩართული, ადგილზე უნდა იყოს კერძო პრაქტიკაში კომპეტენციის უზრუნველმყოფელი და მათ მიერ შესრულებული სამუშაოს მაკონტროლებელი მექანიზმები. აუცილებელია მიწის ადმინისტრირებაში ჩართული ყველა მხარის, ასევე, კერძო სექტორისათვის გადაცემული საქმიანობების ნათელი განსაზღვრა, რაც უნდა შესრულდეს სამთავრობო სამსახურების მიერ. მიწის ადმინისტრირების სისტემის განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს ხვალინდელ ტექნოლოგი-

ას. მიწის წარმატებული ადმინისტრირების უზრუნველყოფისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტორია მმართველებისა და პერსონალის კვალიფიკაცია და შესაძლებლობები, აგრეთვე მათი მოტივაცია და სწავლების მაღალი დონე.

მიწის ადმინისტრირების ორგანიზაციის მართვა მოიცავს კარგი კონტაქტების ჩამოყალიბებასა და შენარჩუნებას არა მარტო მიწის ადმინისტრირების პირველად მომხმარებლებთან, არამედ მეორად მომხმარებელთა და მესარგებლეთა მზარდ ჯგუფთანაც.

მიწის ადმინისტრირების სამსახურს ევალება არა მარტო დუბლირებული სისტემის განვითარების, ორმაგი სამუშაოსა და დამატებითი ხარჯების თავიდან აცილება, არამედ მან უნდა შეძლოს ნებისმიერი საკადასტრო რეფორმის პოტენციური სარგებლის რეალიზება.

მართვის შემდეგი ასპექტია კარგი პირობების შექმნა, რათა სწრაფი ტექნოლოგიური განვითარების პარალელურად პერსონალს შეეძლოს განავითაროს თავისი შესაძლებლობები. მესამე ასპექტია ფინანსური დაწესებულებების შექმნა, რაც ხელს შეუწყობს ორგანიზაციის მიერ ახალი ტექნოლოგიების განვითარების ინვესტირებას, ვინაიდან მომხმარებელთა რიცხვი მზარდია.

დღეისათვის, კომპიუტერული ტექნოლოგია ქმნის კადასტრის ავტომატიზაციისა და მიწის ადმინისტრირების მცირეხარჯიანი სისტემების შექმნის შესაძლებლობებს. კომპიუტერების გამოყენება არაა მარტო ტექნიკური საკითხი, ვინაიდან ის იწვევს ორგანიზაციის პერსონალის, სტრუქტურის, ინვესტირების სტრატეგიისა და პასუხისმგებლობის ცვლილებებს. თანამედროვე ტექნოლოგიის წარმოდგენისას, მენეჯერს მოეთხოვება:

- დაადგინოს საზოგადოებრივი ფაქტორები, რომლებიც ჩართულია გარდამავალ ეკონომიკაში;
- განსაზღვროს შესაძლებლობებისა და ვალდებულებების ახალი მოთხოვნები თითოეული და ყველა დავალებისათვის;
- კონსულტაცია გაუწიოს პერსონალს, რათა დაიმსახუროს მათი ნდობა და გააცნობიერებინოს არსებული მდგომარეობა;
- დაგეგმოს პერსონალის საქმიანობის უფრო სწრაფი ცვლა მათთვის, ვისაც არ სურს ერთსა და იმავე სამუშაოზე დიდი დროით დარჩენა;
- შეიმუშაოს სწავლების პროგრამები, ცვალებადი მოთხოვნებისა და პერსონალის სწრაფი თანამდებობრივი გადაადგილების გათვალისწინებით;
- აამაღლოს იმ ზედამხედველთა განათლება, რომელთაც აქვთ მმართველობითი უნარი, მაგრამ ახალგაზრდა და უმცროს სპეციალისტებთან შედარებით ნაკლებად ფლობენ თანამედროვე ტექნოლოგიებს;

- გადაამოწმოს საველე პირობებსა და ოფისში შესრულებული სამუშაო და მათ შორის არსებული განსხვავებები;
- გადაამოწმოს ეკონომიკური ფაქტორები, რათა ეფექტურობა შეუსაბამოს კომფორტულობას;
- მონიტორინგი გაუწიოს პერსონალის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებას.

ყველა ეს ელემენტი, ადეკვატური სწავლების უზრუნველყოფა და პერსონალში მოტივაციის გაღვივება, საკმაოდ მნიშვნელოვანია.

პერსონალის სწავლება. საკადასტრო, ან მიწის ადმინისტრირების ნებისმიერი სისტემა ყველა დონეზე დამოკიდებულია პერსონალის შესაძლებლობებზე. მთავრობამ უნდა უზრუნველყოს, როგორც ცენტრალიზებული, ისე ადგილობრივი სწავლება. სწავლების კურსები თავისი ორიენტაციით პრაქტიკული და ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ყველასათვის, ვისაც ეს ესაჭიროება და მერყეობდეს უნივერსიტეტის დონესა და ახალი პროფესიური ტექნოლოგიის გაცნობის მოკლევადიან კურსებს შორის.

სამთავრობო პოლიტიკა უნდა უზრუნველყოფდეს სწავლების კურსების დაკომპლექტებას მასწავლებლებით, რომელთაც აქვს მიწის შესახებ ინფორმაციის მართვის უახლესი ტექნიკის კარგი ცოდნა. ყურადღება უნდა დაეთმოს:

- ადგილობრივი სამსახურებრივი სწავლების უზრუნველყოფას, განსაკუთრებით ყველაზე ნაკლებად მცოდნე მუშაკთათვის;
- წერილობითი ინფორმაციითა და ტექნიკური სახელმძღვანელოებით უზრუნველყოფას სამსახურის ყველა დონეზე;
- ეროვნული და საერთაშორისო ექსპერტების გაცვლის ხელშეწყობას;

განათლება და სწავლება მიმდინარე პროცესებია. არა მარტო აღნიშნულ სფეროში, არამედ საერთოდ, სამთავრობო დაწესებულებების თანამშრომლები საჭიროებენ მუდმივ სწავლებას თავიანთ სამსახურებში, ამიტომ დრო უნდა გამოინახოს პერსონალის სწავლებისა და განვითარებისათვის. ხშირად მაღალი თანამდებობის პერსონალის სწავლება გრძელვადიანი პროცესია, სადაც შედარებით ნაკლები აქცენტირება ხდება ცოდნისა და შესაძლებლობის განვითარებაზე. ამჟამად, მრავალ ქვეყანაში პერსონალის სწავლება სპეციალურად ორგანიზებული პროცესია, რომელიც მიზნად არ ისახავს თითოეული პირის ინდივიდუალური კარიერის განვითარებას.

გარდამავალი ეკონომიკის მრავალ ქვეყანაში სკოლებსა და უნიეერსიტეტებში მიღებული განათლება, რომელიც ეხებოდა აგეგმვასა და საკადასტრო თემებს, სავსებით სხვა სიტუაციას ასახავდა, ვიდრე ეს სინამდვილეში არსებობს მიწის თავისუფალი ბაზრის პირობებში. იმის

გაიგებინოს, რომ ამან შეიძლება გაელენა მოახდინოს ბაზარზე. კონკურენციის პერსპექტივის თვალსაზრისით ძალიან მნიშვნელოვანია აუცილებელი სკოლების ანალიზი. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში სწავლების ხარისხი და უმრავი ქონების შეფასების საკითხებზე ახალი მიმართულება უნდა მიეცეს. განათლება უნივერსიტეტებში და ტექნიკური სწავლება სხვა დონეებზე რესტრუქტურიზებული უნდა იქნეს. კონკურენციის სწრაფი ზრდის პირობებში შესაძლებელია უნივერსიტეტების სისტემა საუკეთესო საშუალება იყოს პროფესიონალთა სწავლების ცენტრის შესაქმნელად.

მართველების სწავლება. მიწის ადმინისტრირების სისტემის წარმატებასა ან ჩავარდნაში მნიშვნელოვან ფაქტორია მართვის ხარისხი. მართველობა დაკავშირებულია ორგანიზებასა და მეთოდებთან, პოლიტიკასა და დაგეგმარებასთან, მონიტორინგთან, მოდელირებასა და მოტივაციასთან. ეს უკავშირდება აზრთა გაზიარებას, ანალიზს, გადაწყვეტილების მიღებასა და კომუნიკაციებს. მმართველებმა უნდა გადაწყვიტონ უარდაუვალი საკადასტრო სისტემის რეფორმისას პოლიტიკის, ინსტიტუციური მოწყობის, რეორგანიზაციისა და ცვლილებათა შედეგების საკითხები.

საქმეთა მმართველებმა უნდა დასახონ მათი პერსონალის მიერ შესასრულებელი მიზანშეწონილი ამოცანები და შეძლონ მათი წარმატებით შესრულების მონიტორინგი. მათ უნდა გააცნობიერონ მარკეტინგის პროცესი და დაითანხმონ თავიანთი პოლიტიკური და ფინანსური სპეციალისტები ინვესტირებასა და ხელმისაწვდომი ახალი ტექნოლოგიებისა და ტექნიკის გამოცდაზე. მათ უნდა იცოდნენ, რომ პერსონალური ძალაუფლება და სტატუსი არის ინფორმაციის სათანადო დონის კონტროლის შედეგი.

მმართველებმა უნდა გაითავისონ, რომ მმართველობა არ ნიშნავს მხოლოდ სამუშაოს შესრულებას, უფრო მნიშვნელოვანია ის, როგორ სრულდება სამუშაო.

მმართველობის სწავლება, განსაკუთრებით უმაღლესი რანგის მმართველებისა, დასავლეთის ქვეყნებში ერთნაირია. დიდი ორგანიზაციების უმეტესობა საჭიროებს უფროსი პერსონალისა და აღმასრულებლების შესაბამის სწავლებას მმართველობის უნარის ასამაღლებლად. მსგავსი სწავლება საჭიროა გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნების მმართველობის უფროსი, საშუალო და დაბალი ეშელონების პერსონალისათვის.

მმართველობის სწავლება მუდმივი პროფესიული განვითარების განუყოფელი ნაწილი უნდა იყოს.

ზოგიერთი სპეციალისტი ვერასოდეს გახდება კარგი მმართველი,

მაგრამ საკითხების უკეთესად შესწავლის შედეგად შეიძლება გაიუმჯობესოს შესაძლებლობები და ასევე გააუმჯობესოს მათი შესაძლებლობებიც, ვისაც ის მართავს.

ძალიან ხშირად მმართველობის უნარი გაიგივებულია უფროსობის შესაძლებლობად, თითქოს სათანადო სწავლების გარეშე მას აქვს ამის უნარი და ადამიანი მხოლოდ ინსტინქტითა და ღირსებით შეიძლება გახდეს მმართველი; დასკვნა მხოლოდ ერთია – თუ მიწის ადმინისტრირების სისტემა საჭიროებს გაუმჯობესებას, მაშინ ეს, პირველ რიგში, უნდა დაიწყოს იმ მმართველების სწავლებით, ვინც პასუხისმგებელია ასეთი სისტემების მართვაზე.

კვლევა. გამოკვლევამ უნდა მოიცვას მიწის მართვის ყველა სფერო – წმინდა ტექნიკურიდან სამართლებრივი, სოციალური და ეკონომიკური საკითხებით დამთავრებული. ის აგრეთვე მოითხოვს განსხვავებული პროფესიული დისციპლინებისა და საჭიროებების კოორდინაციის მიმართვას შესაბამისი და ხელმისაწვდომი ტექნოლოგიური გადაწყვეტისაკენ. ამ მიზნით მნიშვნელოვანია საზოგადოების მიერ რესურსების განაწილება.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში არსებული კვლევის მცდელობები ხშირად ფოკუსირდება მიწის რეფორმის კრიტიკულ პრობლემებზე. ვინაიდან კომპიუტერიზებული მრავალმიზნობრივი კადასტრი გვაცნობს ახალ ტექნოლოგიებს, აუცილებელია, რომ უნივერსიტეტებმა განაახლონ საგანმანათლებლო სისტემები. საკადასტრო მონაცემების წარმოების სფეროში არსებობს კვლევისა და განვითარების დიდი საჭიროება.

კონსულტაციები და ტექნიკური დახმარება. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყანაში მიწის ადმინისტრირების შესაბამისი სისტემის ჩამოსაყალიბებლად უმეტეს შემთხვევაში საჭირო ხდება საერთაშორისო ექსპერტების დახმარება.

რეკომენდებულია დასავლეთისა და აღმოსავლეთის ერთგვაროვან ორგანიზაციებს შორის გრძელვადიანი ინსტიტუციური, მრავალმხრივი თანამშრომლობა.

აგეგმვის კონსულტანტებს შეუძლიათ უზრუნველყონ ტექნიკური დახმარება, გასცენ რჩევები შესაბამისი ტექნოლოგიების შესახებ და ჩაატარონ ადგილობრივი პერსონალის სწავლება.

ტექნიკური დახმარება შეიძლება გამოიხატოს კომპიუტერული ტექნიკისა და პროგრამული უზრუნველყოფის მიწოდების ფორმით ან რჩევებით სტრატეგიული დაგეგმარებისა და შესაბამისი მიწის ინფორმაციის მართვის განვითარების შესახებ.

მსგავსი გზით შესაძლებელია სამართლებრივი კონსულტანტების დახმარებისა და რჩევების მიღება შესაბამისი კანონმდებლობისა და სამართლებრივი საკითხების შესახებ.

ახალი ადმინისტრაციული და ორგანიზაციული სტრუქტურების შექმნა. მიწის ადმინისტრირების ახალი სისტემის დანერგვა ხშირად საჭიროებს სპეციფიკურ ორგანიზაციულ ცვლილებებს დეპარტამენტის, ან/და კომიტეტის (სახელს არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს, მთავარია იყოს დამოუკიდებელი სამსახური) შიგნით. ცენტრალურ კონტროლსა და საჯარო მომსახურების დეცენტრალიზაციას შორის დაცული უნდა იყოს ბალანსი.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში, ჩვეულებრივ, ახალი დეპარტამენტი ხშირად იქმნებოდა სოფლის მეურნეობის სამინისტროს დაქვემდებარებაში, რომელიც ხელმძღვანელი სააგენტოს ფუნქციას იღებდა, ვინაიდან პრიორიტეტს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების დაბრუნება (რესტიტუცია) წარმოადგენდა. არსებობს კიდევ რამდენიმე სამინისტრო, რომელთაც შეუძლიათ მმართველი სააგენტოს როლის შესრულება, სადაც მნიშვნელოვანი ფაქტორი იქნებოდა, როგორც ურბანული, ისე სასოფლო ინტერესების დაცვა. მმართველი სააგენტოს შერჩევა ხანგრძლივი და რთული ამოცანაა, გულისხმობს სამინისტროთა შორის დაპირისპირებას. უფრო ხშირად გადაწყვეტილებას იღებენ ზემდგომი ორგანოების მითითებით, ვიდრე პრინციპული საკითხების გათვალისწინებით. მომხმარებლის მოთხოვნების ანალიზმა უნდა განსაზღვროს ყველაზე მიზანშეწონილი არჩევანი.

ახალი კანონმდებლობის მომზადება. მიწის ადმინისტრირების სისტემა უნდა მოქმედებდეს საკანონმდებლო ჩარჩოებში, რომელშიც შედის:

- მიწის შესახებ ძირითადი კანონები, რომელიც განსაზღვრავს, რა უფლებები და როგორი მიწათსარგებლობა არსებობს, მათ შორის სარგებლობა და პირველი ხარისხის ინტერესები; როგორ გადაეცემა ეს უფლებები გაყიდვის, ჩუქების ან მემკვიდრეობით გადაცემისას;
- მიწისა და მასთან დაკავშირებული უფლებების რეგისტრაცია;
- მიწაზე უფლებების პირველადი შემუშავებისა და განსაზღვრის პროცედურები უძრავი ქონების ფორმირების, ხელახალი განაწილებისა და ა.შ. შესახებ;
- გარდაქმნის ღონისძიებების შესახებ კანონები;
- მიწისა და საკუთრების გირავნობა;
- აგეგმვის და ამგეგმავთა რეგულირება;
- მიწათსარგებლობა, მათ შორს კონტროლი;
- ელექტრონული საშუალებებით წარმოებული საბუთის სტატუსი;
- მონაცემთა დაცვა.

ვინაიდან მიწის რეფორმის დასრულებას ხშირად წლები სჭირდება, მიწის ადმინისტრირების სისტემა რაც შეიძლება დამოუკიდებელი უნდა

იყოს საკანონმდებლო ცვლილებებისაგან, თუკი თავდაპირველი სამართლებრივი სტრუქტურა მოწესრიგდება. გაერთიანებული ერების ევროპის ეკონომიკური კომისიის მიერ მომზადებულია „ცენტრალურ და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებში საკუთრების ჰარმონიზების კანონების სახელმძღვანელო, სადაც შესულია მესაკუთრეობის, შეფასების, უსაფრთხოებისა და ანაზღაურების საკითხები“ (TRADE/WP.YR.13). ამ საკითხებთან ერთად გათვალისწინებულ უნდა იქნეს:

- რისგან შედგება ნებისმიერი ტიტულის საფუძველი?
- რა გარემოებისას შეიქმნა ახალი მიწის ნაკვეთი?
- იქნება თუ არა სახელმწიფო ტიტულის გარანტი?
- იქნება თუ არა სამართლებრივი აუცილებლობა, დარეგისტრირდეს ნებისმიერი გაყიდვა, ჩუქება ან მიწაზე უფლებების სხვა გადაცემა ნაწილობრივ ან მთლიანად?
- ცენტრალური რეესტრი იფუნქციონირებს, თუ საქმეების და მიწის მესაკუთრეობის უფლებებთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების ადგილობრივი სასამართლო რეესტრები?
- არსებობს თუ არა მიწის ადგილობრივი გადასახადის სისტემა, რომელიც მოიცავს: ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მიერ დადგენილ დაგეგმარების შეზღუდვებს; მიწათსარგებლობის სპეციფიკური ტიპის დასახელების წესებსა და საჯალდებულო შესყიდვის წესებს.
- აღიარებული უნდა იქნეს თუ არა სტრატა ტიტულები (ბინის მფლობელობასთან დაკავშირებული და სხვ.)?
- რა უფლებები არსებობს მიწის ქვეშ მდებარე ქონებაზე, მაგალითად, უფლებები მინერალებზე?
- უნდა არსებობდეს თუ არა ოფიციალური პროცედურები მიწის არასწორ ფლობასთან დაკავშირებით?
- არსებობს თუ არა ლიმიტირების სტატუტი, რომელიც წარმოადგენს კანონს პრეტენზიის წარდგენის ვადის შესახებ, და თუ ასეა, როგორ აისახება იგი მიწასთან დაკავშირებულ უფლებებზე?
- რა პროცედურებია დასაცავი, თუკი მიწის მესაკუთრე ვერ დადგინდა?
- იქნება თუ არა საკუთრების საზღვრების დოკუმენტირების ფორმალური საჭიროება?
- რა პროცედურები ჩამოყალიბდება მიწასა ან მის საზღვრებზე წარმოქმნილი დავების გადასაჭრელად?

ამ კითხვების უმრავლესობაზე პასუხის გასაცემად საჭიროა ნათელი და მარტივი მიწის კოდექსი (რომელიც სამწუხაროდ, ჯერჯერობით, საქართველოს არ გააჩნია), რომელშიც წესების კრებულთან ერთად უნდა შედიოდეს საპროცედურო საკითხებიც.

3.2. მიწის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემა და სარგებლიანობა

თანამედროვე კადასტრი პირდაპირ უკავშირდება არა განზოგადებულ მონაცემებს, არამედ დეტალურ ინფორმაციას ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთების დონეზე, ვინაიდან იგი უნდა ემსახურებოდეს ორიეს – როგორც კერძო, ინდივიდუალურ, ისე დიდი კომუნების/დასახლებების საჭიროებებს. სარგებელი ჩნდება მისი მოხმარებით: ქონების მართვის, ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენის, კრედიტის უსაფრთხოების, დემოგრაფიული ანალიზის, განვითარების კონტროლის, აუცილებელი დაგეგმარებისა და მართვის, გარემოს გავლენის შეფასების, საბინაო ტრანზაქციებისა და მიწის ბაზრის ანალიზის, მიწისა და ქონების მესაკუთრეობის, მიწისა და ქონების დაბეგვრის, მიწის რეფორმის, სტატისტიკურ მონაცემთა მონიტორინგის, ფიზიკური დაგეგმარების, საკუთრების საქმეთა მართვის, საჯარო კომუნიკაციების, გარემოს მართვის და დაცვისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ მიწაზე ჩანაწერების შეგროვება და მათი მუდმივად განახლება ძვირია, სარგებლის მიღება მიწის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემით სავსებით შესაძლებელია. აღნიშნული სარგებლობანი განხილულია ქვემოთ.

საკუთრების გარანტია და სარგებლობის უსაფრთხოება. მიწაზე ჩანაწერების შეგროვება და იურიდიული პროცესი, რომელიც ხორციელდება მიწაზე ინფორმაციის რეესტრში გასატარებლად, უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ფორმალური იდენტიფიკაციითა და ზოგიერთ სისტემაში საკუთრების იურიდიული დამოწმებით. საჯარო რეესტრები უნდა შეიცავდეს ყველა აუცილებელ იურიდიულ მონაცემს, რათა ნებისმიერს შეეძლოს გაეცნოს როგორც სისტემას მესამე მხარის უფლებების იდენტიფიკაციისთვის, ასევე მიწის მესაკუთრის სახელს.

ზოგიერთ სისტემაში, მაგალითად, მიწის ტიტულის ინგლისურ რეგისტრაციაში, სახელმწიფო გარანტიას იძლევა რეესტრში ჩაწერილ დეტალებზე, ამრიგად, შეცდომის აღმოჩენის შემთხვევაში გადახდილი იქნება კომპენსაცია. სხვაგან, რეესტრები აღიქმება/განიხილება, როგორც პირველადი ცნობა და არა როგორც ცალსახა მტკიცებულება. ამ უკანასკნელის მაგალითია ნიდერლანდები, სადაც ნებისმიერი დაინტერესებული პირი დაცულია მოუწესრიგებელი, თუ არასრული ინფორმაციისაგან, იქნება ეს საჯარო რეესტრში შესული ბეჭდიანი დოკუმენტები, თუ შეცდომით გამოწვეული ნაკლოვანებები, დაყოვნება თუ სხვა სახის დარღვევები. ამრიგად, მიუხედავად იმისა, რომ თავად მესაკუთრეობის არანაირი ტექნიკური გარანტია არ არსებობს, სისტემის მთლიანობა დამაკმაყოფილებლად კარგია მიწათმფლობელთათვის, რომ მათ საკუთარ

უფლებებში სავსებით დარწმუნებულად იგრძნონ თავი.

დახმარება მიწისა და ქონების დაბეგვრისთვის. მიწაზე სრულყოფილი ჩანაწერების არსებობა, მიწის მესაკუთრეთა იდენტიფიცირებით, გააუმჯობესებს მიწის და ქონების გადასახადის შეგროვების ქმედითობასა და ეფექტურობას, და ამასთან, უზრუნველყოფს უკეთეს ინფორმაციას მიწის ბაზრის მახასიათებლების თაობაზე, მაგალითად, განსაზღვრავს საკუთრებისთვის გადახდილი ბოლოდროინდელი ფასების და გაყიდვების მოცულობას. ეინაიდან კადასტრი სრულად უნდა მოიცავდეს მიწას, მასში შესაძლებელია ჩართული იყოს ყველა ქონება და არც ერთი მათგანი არ იქნეს გამოტოვებული.

მანამ, სანამ ყველა ქვეყანა არ დაადგენს მიწასა თუ საკუთრებაზე გადასახადებს, ამგვარი ფისკალური ღონისძიებები ბევრ ქვეყანაში ითვლება სამართლიანად და აღიქმება, როგორც ქონების გადასახადი. მათი შეგროვება გაცილებით ადვილია, ვიდრე, მაგალითად, პირადი შემოსავლების გადასახადისა, რადგან შემოსავლების დამალვა შესაძლებელია. მიწის ნაკვეთის ან შენობის დამალვა შეუძლებელია, თუმცა ამგვარი ქონების შესახებ ჩანაწერების დაფარვა შესაძლებელია.

უსაფრთხოების უზრუნველყოფა კრედიტისთვის. მიწის საკუთრების უეჭველობა და მასზე ყველა უფლების აღიარება უნდა უზრუნველყოფდეს ბანკებისა და ფინანსური ორგანიზაციების ნდობას თანხების გამოყოფისათვის, ისე, რომ მიწის მესაკუთრეებს შეეძლოთ საკუთრებაში არსებულ მიწაზე ინვესტიციის მიღება. მიწის გირავნობა ერთ-ერთი გზაა ინვესტირების გაუმჯობესებისთვის კაპიტალის მოსაპოვებლად. მიწის მესაკუთრეებს შეეძლებათ ააგონ ან გააუმჯობესონ შენობა-ნაგებობები და ინფრასტრუქტურა, გააუმჯობესონ მეთოდები და მენეჯმენტი მიწასთან დაკავშირებით, მაგალითად, დანერგონ ახალი ტექნოლოგიები და ფერმერული ტექნიკა.

მიწის ბაზრის განვითარება და მონიტორინგი. მიწაზე უფლებების გადაცემის იაფი და უსაფრთხო გზის დანერგვა ნიშნავს, რომ მას, ვისაც სურს მიწაზე გარიგებების სწრაფად და დარწმუნებით წარმოება, ექნება ამის შესაძლებლობა, ხოლო, ის, ვისაც არ სურს მიწის გაყიდვა, დაცული იქნება. ცხადია, არავის აქვს სურვილი, რომ მიწა ჩამოართვან და ამის გაკეთებას ვერავინ შეძლებს, თუ მესაკუთრის უფლებები გარანტირებული იქნება. რეესტრი უნდა იყოს საჯარო, რომ მიწის მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს შეეძლოს თავისი უფლებების დადასტურება. მას, ვისაც მიწის ყიდვა სურს, რეესტრის საშუალებით შეუძლია დარწმუნდეს, რომ პირი, რომელიც მიწას ყიდის, იურიდიულად გარანტირებული მესაკუთრეა. შემთხვევა, როცა საკუთრება სავალდებულო შესყიდვის საგანია, მაგალითად, ახალი გზა უნდა გავიდეს მათ მიწაზე, მიიჩნევა

სამართლიანად, თუ რეესტრები უზრუნველყოფს ინფორმაციას მიწაზე უკანასკნელი დროის ფასების თაობაზე, რაც მესაკუთრეს საშუალებას მისცემს უკეთ დაადგინოს მიწის საბაზრო ფასი.

სახელმწიფო მიწის დაცვა. მრავალ ქვეყანაში კომუნების/დასახლებების სარგებლობისთვის სახელმწიფო განკარგვაში არსებული მიწა ცუდად არის დაცული. ეს არის არა იმ ქვეყნების პრობლემა, სადაც მთელი მიწა სახელმწიფოს განკარგულებაშია, არამედ მათი, სადაც არსებობს მიწის კერძო მესაკუთრეობა და მიწის ის ნაწილი, რომლის მფლობელიც სახელმწიფოა, სათანადოდ უნდა იმართებოდეს. ყველა საზოგადოებაში მიწის მთავარი მესაკუთრე სახელმწიფოა და მისი ქონება დაცული უნდა იყოს მიმდებარე მიწებზე ფერმერთა შეჭრისგან გზის მეორე მხარეს მდებარე მიწებზე, ან მიტაცებისგან, როცა ადგილი აქვს მომავალი სარგებლობისთვის თავისუფალ მიწაზე დასახლების მცდელობას. სახელმწიფოს ისევე სჭირდება თავისი ქონების აქტივების მართვა და მათი ეფექტურად გამოყენებისა და თითოეული გოჯის შენარჩუნების უზრუნველყოფა, ისევე, როგორც ამას კერძო მესაკუთრე აკეთებს. მიწაზე ტიტულის რეგისტრაციის სისტემა კი ამ ყოველივეს აადვილებს.

მიწაზე დავების შემცირება. მიწასთან და მის საზღვრებთან დაკავშირებული დავა მრავალ ქვეყანაში იწვევს ძვირადღირებულ სასამართლო პროცესებს. სადავო საკითხების გადასაწყვეტად ხშირად ირღვევა კანონები, თუ ბრძანებულებები. სასამართლოები კარგავს დიდ დროს, რაც აფერხებს იურიდიული სისტემის საქმიანობას.

ხშირად მიწის ბაზარზე გატანა ან უკეთესად სარგებლობა შეუძლებელია დავის გადაწყვეტის გარეშე, ვინაიდან არც ერთი პოტენციური ინვესტორი არ ისურვებს ისეთი მიწის განვითარებაზე ზრუნვას, რომელზედაც სასამართლო პროცესი დასრულებული არ არის. უფლებების რეგისტრაციის პროცესი ხელს შეუშლის მომავალში დავის წარმოშობას, ამიტომ პირველადი რეგისტრაციის დროს დაცული უნდა იყოს ფორმალური პროცედურები, რაც გადაწყვეტს გაურკვევლობებს.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის გაადვილება. მიწის დარიგება იმ ხალხისთვის, ვისაც მიწა არ გააჩნია, ასევე, მიწის კონსოლიდაცია და ხელახალი განაწილება მისი გაცილებით ეფექტური სარგებლობისთვის, მოითხოვს დეტალურ ჩანაწერებს არსებული მესაკუთრისა და მიწათსარგებლობის შესახებ. შესაძლოა საჭირო იყოს კომპენსაციის გადახდა მათთვის, ვინც ამ პროცესში რაიმე დაკარგა ან გარკვეული თანხა იქნეს ამოღებული მათგან, ვინც განსაკუთრებული მოგება მიიღო. მიწისგან უფრო დიდი პროდუქტიულობის მიღწევის უზრუნველსაყოფად მიწის მესაკუთრეობის ახალი მოდელების შედგენა

შეიძლება ეფექტური იყოს მხოლოდ მაშინ, თუ არსებული მოდელი კარგად არის დასაბუთებული.

ურბანული დაგეგმარებისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების გაუმჯობესება. ისევე, როგორც სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმას, ურბანულ ცენტრებსაც ესაჭიროება განვითარება და ეფექტური მიწათსარგებლობის დაგეგმარება და კონტროლი. ბევრ ქვეყანაში განვითარების კონტროლი და მშენებლობის ნებართვა ადგილობრივი მუნიციპალური ხელისუფლების პასუხისმგებლობაა.

მიწის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემა, ფიზიკური დაგეგმარების დასახმარებლად, უნდა უზრუნველყოფდეს მიწის საკუთრების, მიწის ღირებულებისა და მიწათსარგებლობის შესახებ ჩანაწერების ინტეგრირებას სოციოლოგიურ, ეკონომიკურ და გარემოს მონაცემებთან. ურბანული ფართობების თანამედროვე ფართომასშტაბიანი საკადასტრო გეგმების ხელმისაწვდომობა უზრუნველყოფს ძირითად ინფორმაციის მისაღები მოდელები, რომლის ფარგლებშიც სქემების განვითარება შეიძლება დაიგეგმოს, შეფასდეს და განხორციელდეს.

გარემოს მართვის დახმარება. მრავალმიზნობრივი საკადასტრო ჩანაწერები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს რეზერვირებული ფართობების ჩანაწერების წარმოებისთვის და დეტალების გასაცემად არქეოლოგიური და სხვა სამეცნიერო თუ კულტურული მნიშვნელობის ადგილებისთვის, რომლებიც დაცვას საჭიროებენ. კადასტრი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს გარემოზე გავლენის შეფასების, ასევე განვითარებისა და მშენებლობის პროექტების შედეგების მონიტორინგის მოსამზადებლად. მაგალითად, ნიდერლანდებში არსებობს რეესტრი ამჟამად და წინათ დაბინძურებული ადგილებისა, რომლებიც უკვე გაწმენდილია.

სტატისტიკურ მონაცემთა წარმოება. მონაცემები შეიძლება შეგროვდეს მიწის მესაკუთრეობის, ღირებულებისა და სარგებლობის მონიტორინგის საშუალებით, მათთვის, ვინც ერთი მხრივ, რესურსების განკარგვასთან და მეორე მხრივ – პროგრამების განვითარების განხორციელების შეფასებასთან არის დაკავშირებული. ორივე – გრძელვადიანი სტრატეგიულ დაგეგმარებასა და მოკლევადიან ოპერაციულ მართვას გადაწყვეტილების მისაღებად სჭირდება მონაცემები.

მიწის ადმინისტრირების ხარჯები და სარგებელი. ამ შემთხვევაში, განიხილება მიწის ადმინისტრირების როგორც ტრადიციული, ისე ახალი სისტემების, ხარჯებისა და სარგებლის შეფასება. გარდამავალი ეკონომიკის უმეტეს ქვეყნებში, შეინარჩუნეს ნახევარი საუკუნის წინათ მოქმედი სისტემის მრავალი ელემენტი, თანამედროვე მოთხოვნების გაუთვალისწინებლად, ინოვაციაციების შესაძლებლობების შეფასების

გარეშე. ძალიან ხშირად უმნიშვნელოდ, ან საერთოდ არ ანალიზდებოდა, არც ძველი სისტემის და არც ახალი მიდგომების ხარჯი და სარგებელი. ხშირ შემთხვევაში, გადადგმულ ნაბიჯს, ფრთხილი შეფასების ნაცვლად ვარაუდი განაპირობებდა. საბოლოოდ, გადაწყვეტილებები ინვესტიციის შესახებ შესაძლოა მიღებული იქნეს პოლიტიკური, ან სოციალური მიზნებით და, არა, უბრალოდ ფინანსურ საფუძველზე, მაგრამ ეს უნდა მოიცავდეს ხელმისაწვდომი ვარიანტების გულდასმით ანალიზსა და შეფასებას.

ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი საბაზრო მსჯელობისა და პრიორიტეტების დადგენის დამხმარე საშუალებაა. მას არ შეუძლია უზრუნველყოს განსაზღვრული გადაწყვეტილება, მაგრამ მნიშვნელოვანია ხარჯებისა და სარგებლის გათვალისწინება, ვინაიდან მათი ანალიზი საშუალებას მოგვცემს თავიდან ავიცილოთ რესურსების არამიზნობრივი ხარჯვა და დაეხმარება მათ, ვინც განიხილავს ინვესტიციის ჩადების საკითხს.

ინვესტიციის შეფასება და ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი. მიწის ადმინისტრირების სისტემის დანერგვა საჭიროებს ინვესტიციებს კომპიუტერულ ტექნიკაში, პროგრამულ უზრუნველყოფაში, მონაცემებში და, რა თქმა უნდა, მომსახურე პერსონალისათვის. ეს ინვესტიცია უნდა განხორციელდეს დროის განმავლობაში, ვინაიდან ჩანაწერების განახლებულად წარმოება მიწის რეგისტრირების სისტემის მნიშვნელოვან ელემენტს წარმოადგენს. არსებობს როგორც მოკლევადიანი, ისე გრძელვადიანი ხარჯები. ამის მსგავსად, არსებობს მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სარგებელი. ბევრი მათგანის ხარისხის განსაზღვრა სირთულეს წარმოადგენს. ისინი საჭიროებენ იდენტიფიკაციას, რათა გარანტირებულ იქნეს ფინანსური და ადამიანური რესურსების განკარგვის მიზნობრიობა.

ინვესტიციის შეფასება წარმოადგენს ტექნიკური საკითხების ციკლის, რომელიც მოიცავს ყველა სამომავლო რეალური ხარჯისა და სარგებლის ანალიზს, როგორც ინვესტიციის ჩადების საპასუხისმგებლო გადაწყვეტილების მიღების დამხმარე საშუალებას.

ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი წარმოადგენს ტექნიკურ საშუალებას, რომელიც ცდილობს პროექტის ეკონომიკური და სოციალური ხარჯების შეფასებას და მათ ინვესტიციის ფინანსურ და სოციალურ სარგებელთან შედარებას. ის განიხილავს ინვესტიციის შეფასების პროცესს უფრო ფართო ასპექტში, როგორიცაა „უკეთესი“ გარემოს შექმნა.

ინვესტიცია, როგორც ეს მკაცრად არის განსაზღვრული ეკონომისტების მიერ, არის საწარმოო საშუალებების დანახარჯები, ზოგადად, ხმარდება რაიმე ქონების შეძენას, რომელსაც სჭირდება გარკვეული „მსხვერპლის“ გაღება, რათა მიღებულ იქნეს სარგებელი, მათ შორის

ინვესტიცია პერსონალის ან სწავლებისათვის, ისევე, როგორც ტექნიკისა და პროგრამული უზრუნველყოფის შესყიდვისათვის. დიდი მოცულობის ინვესტიცია არის ხარჯი, რომელიც მოიცავს მოძველებული აღჭურვილობის შეცვლას, სადაც გათვალისწინებული იქნება ამორტიზაციის ხარჯი, სუფთა ინვესტიცია კი არ ითვალისწინებს ამორტიზაციას და ძველი აღჭურვილობის შეცვლას.

ზოგიერთ შემთხვევაში შესაძლებელია განისაზღვროს საქმიანობის შესრულების საჭირო ვადები, ასევე გარკვეულ დროში სისტემის გამოყენებით მიღებული დანაზოგები. ნორმალურია ხარჯებისა და სარგებლის გამოხატვა ფულადი ფორმით, ხელფასების საფუძველზე, რომელიც გადახდილი უნდა იქნეს.

ვინაიდან ხარჯები და სარგებელი დროთა განმავლობაში დაიფარება, საჭიროა ნებისმიერი ციფრის შესწორება საბალუტო ერთეულის სტანდარტის მიხედვით. ფულის მომავალი ღირებულების განსაზღვრა მოცემული მომენტისათვის, დისკონტირება.

დღეისათვის ხელმისაწვდომი ფული შესაძლებელია ინვესტირებულ იქნეს პროცენტული სარგებლის მიზნით, იმგვარად, რომ ციფრული თვალსაზრისით, მისი ღირებულება ხვალ უფრო სასარგებლო იქნება, ვიდრე ეს დღეს არის, ინფლაციის გამო.

დროთა განმავლობაში ხარჯებისა და სარგებლის შესადარებლად, საჭიროა ზომის ერთეულის სტანდარტიზაცია იმ ფაქტორის გამოყენებით, რომელიც დამოკიდებულია მონაცემებზე, რაც თავის მხრივ გამოიყენება ხარჯებისა და სარგებლის გამოთვლისას. დისკონტირებული ფულის მიმოქცევის საფუძველზე ფასდება ინვესტიციის ნამდვილი სარგებელი.

ინვესტიციის შეფასებასა და ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზს შორის მნიშვნელოვანი სხვაობა ისაა, რომ ეს უკანასკნელი მოიცავს არამატერიალური საგნების შეფასებას, რაც შეუძლებელია გამოისახოს ფულადი ფორმით.

ხარჯების შეფასება. შესაძლოა უფრო მარტივად მოგეჩვენოს მიწის ადმინისტრირების სისტემის შექმნის ხარჯების გამოთვლა. პრაქტიკულად, ხშირად ეს ასე არ არის, ვინაიდან შესაძლოა ადვილი იყოს ახალი აღჭურვილობის შესყიდვის ფასის განსაზღვრა, მაგრამ მისი შენახვის ხარჯის, მიმდინარე და საექსპლუატაციო ხარჯების დადგენა საკმაოდ რთულია.

ფართობის ყოველ კვადრატულ მეტრს აქვს ეკვივალენტური საიჯარო ფასი და აღჭურვილობის ყოველი ნაწილი ინვესტიციაა, რომლის ღირებულებაც დროთა განმავლობაში ამორტიზებას განიცდის. მუშახელის ხარჯები ხშირად ნებისმიერი ორგანიზაციის ბიუჯეტის

მნიშვნელოვან კომპონენტია. ამ ხარჯების ასანაზღაურებლად ინდივიდუალური მშრომელის მიერ სამუშაოზე დახარჯული დრო უნდა ანაზღაურდეს უფრო მაღალი კურსით, ვიდრე რეალური თანხით, რასაც ადამიანი იღებს ხელფასის სახით. სულ მცირე 25% შესაძლოა დაემატოს დაზღვევისათვის გადასახდელი თანხისა და პერსონალის საპენსიო ფონდში გადასახდელი თანხისათვის. ამასთანავე, არსებობს სხვა დამატებითი დანახარჯებიც, როგორიცაა ოფისის იჯარა, გათბობა, დენი, ტელეფონი და საფოსტო საშუალებები, ოფისის დამხმარე პერსონალი. ესენი არიან: დამლაგებლები, ტელეფონის ოპერატორები და სამდივნოს შტატი, აგრეთვე უმცროსი მმართველები, რომელთა ხარჯების პროპორცია უნდა განაწილდეს ორგანიზაციის მიერ განხორციელებულ თითოეულ პროექტზე. ამ ხარჯებმა შესაძლოა დაამატოს თანხების 150%-დან 200%-მდე, რაც უშუალოდ გადაეხდებათ იმათ, ვინც ასრულებს სამუშაოს.

მუშახელის ხარჯთან ერთად გათვალისწინებულ უნდა იქნეს აღჭურვილობის ხარჯი. არსებობს აღჭურვილობის დაქირავების კომერციული ნიხრი და თუმცა ის მოიცავს მოგების ზღვარს ამ გამქირავებელი კომპანიისათვის, უზრუნველყოფს ხელსაყრელ ფასს მაშინაც კი, როდესაც აღჭურვილობა ადგილზეა შეძენილი. დაქირავების უპირატესობაა ის, რომ არ ერიცხება ამორტიზაციის ხარჯი და აღჭურვილობა შესაძლებელია გამოიცვალოს, როდესაც ახალი და უკეთესი მოდელი გამოდის ბაზარზე. თუ მას გამოყენების ლიმიტირებული პერიოდი აქვს, აღჭურვილობის ნაწილის შესყიდვის ნაცვლად, სამთავრობო ორგანიზაციისათვის შესაძლოა უმჯობესი იყოს დაქირავება ან სამუშაოს კერძო სექტორისათვის გადაცემა. მაგალითად, ზოგიერთი სამთავრობო ორგანიზაცია მხოლოდ იშვიათად საჭიროებს დიდი მოცულობის რუკების სკანირებას ან დაბეჭდვას და მათ უფრო იაფი უჯდება ეს სამუშაო ქვეკონტრაქტორებს დაუკვეთონ, ვიდრე საჭირო აღჭურვილობის შესყიდვა. თუკი აღჭურვილობა შესყიდულია, მას, როგორც ქონებას, უნდა დაერიცხოს ამორტიზაცია, ამასთან, ფული გადადებული უნდა იყოს მისი რემონტისა და შესაბამისი შეცვლისათვის. შესაძლოა დაიდოს სარემონტო კონტრაქტი, რაც ძვირია და მერყეობს შესყიდვის ფასის 10-დან 25 პროცენტამდე. აუცილებელია განიხილოს ნებისმიერი აღჭურვილობის მწყობრიდან გამოსვლის ფინანსური შედეგები. თუკი მიწის რეესტრი მონაცემებს საზოგადოებისათვის ხელმისაწვდომს ხდის საკომუნიკაციო საშუალებებით, საჭირო იქნება აღჭურვილობის სასწრაფოდ შეკეთება, მაგრამ თუ ეს აღჭურვილობა პერსონალური კომპიუტერია, მაშინ მისი შეცვლა უფრო ადვილად და იაფად მოხდება, ვიდრე შეკეთების კონტრაქტის გაფორმება.

მონაცემები და აღჭურვილობა შესაძლოა განაწილდეს ორგანიზა-

ციის სხვადასხვა დანაყოფზე, სადაც თითოეულ ნაწილს ექნება თავისი საკუთარი ხარჯებისა და ბიუჯეტის წყარო. ასე, რომ დიგიტალური რუკები შეიძლება შესყიდულ იქნეს მუნიციპალური ოფიციალური უწყების ერთი განყოფილებისათვის, მაგალითად, საგზაო დეპარტამენტისათვის, მაგრამ შესაძლოა გამოყენებული იქნეს სხვა განყოფილებების მიერაც, როგორიცაა დაგეგმარების ან კომუნალური ნარჩენების მომკრები დეპარტამენტები.

გამორიცხული არ არის, საჭირო გახდეს ხარჯთა განაწილების შეთანხმება, თუმცა ეს შესაძლებელია რთული აღმოჩნდეს გატარებული პოლიტიკისა და ხელმისაწვდომი ბიუჯეტის გამო.

რთულია არამატერიალური ხარჯების შეფასება. ის მოიცავს მშრომელის უნარს იმუშაოს ახალი ტექნოლოგიებით, სამუშაოს უსაფრთხოების მიმართ ტრადიციულ დამოკიდებულებას, ცვლილებებს სამუშაო იერარქიაში და ორგანიზაციის შიგნით პასუხისმგებლობის დონეებში. ზოგიერთი ადამიანი შეიძლება დაწინაურდეს, სხვებმა კი აღმოაჩინონ, რომ თავიანთი ნამუშევარი ნაკლებად შემოქმედებითია. ხარჯებისა და სარგებლის სრული ანალიზისას ეს ფაქტორები გათვალისწინებულ უნდა იქნეს.

ეკონომისტები ზოგჯერ იღებენ „პარეტო“ კრიტერიუმს, რომელიც ასაბუთებს, რომ ცვლილების დასამტკიცებლად, სულ მცირე ერთმა ადამიანმა უნდა გაიუმჯობესოს და არც ერთ ადამიანს არ უნდა გაუუარესდეს მატერიალური მდგომარეობა. ამგვარად, იქ, სადაც დადგინდება პოტენციურად დაზარალებული ადამიანების არსებობა, მიღებული უნდა იყოს ზომები იმის უზრუნველსაყოფად, რომ მათ მიიღეონ კომპენსაცია. ეს გარკვეულად გაზრდის დანახარჯებს.

„პარეტოს“ კრიტერიუმმა შეიძლება გაითვალისწინოს ეთიკური საკითხები. არსებობს გარკვეული საშიშროება იმისა, რომ ეს გამოყენებული იქნება არგუმენტად რაიმე სახის ცვლილების წინააღმდეგ. ადამიანებზე გავლენის გასაზრდელად შესაძლოა გათვალისწინებული იყოს გარემოზე ზეგავლენა. ეს ხშირად რთული გასაზომია, მაგრამ არანაკლებ მნიშვნელოვანი საკითხია, რაც ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს.

სარგებლის გაანგარიშება. სარგებლის გაანგარიშება უფრო რთული გამოსათვლელია, ვიდრე ხარჯების შეფასება. ფასი შესაძლოა დაედოს ზოგიერთ საქმიანობას, როგორიცაა გაუმჯობესებული მომსახურება, დოკუმენტაციის მომზადება უფრო სწრაფად და იაფად, ან გადასახადების უფრო ეფექტური მოგროვება, ანუ მთავრობისათვის მეტი შემოსავლების მოტანას. ზოგიერთი ასეთი სარგებელი იქნება „ერთჯერადი“, ხოლო სხვები გამოიღებენ ხანგრძლივ შედეგს.

ზოგიერთი სარგებელი, პირდაპირ შესაძლებელია გამოისახოს ფულადი ფორმით, მაგალითად, როგორიცაა უკეთესი გარემო, ან მიწათმოწყობის მეტი უსაფრთხოება. ზოგიერთი სახის სარგებელი შედარებით სწრაფად იქნება მიღებული, ვინაიდან უფრო რენტაბელური მეთოდებია იმის გასაკეთებლად, რაც უკვე კეთდება; სხვები გრძელვადიანი იქნება და შესაძლოა წარმოიშვას სისტემის შექმნიდან მხოლოდ რამდენიმე წლის შემდეგ.

სარგებლის მასშტაბი დიდადაა დამოკიდებული სისტემის მომხმარებელთა ტიპსა და რაოდენობაზე. ურბანულ საზოგადოებათა საჭიროებები, მაგალითად, სასოფლო ტერიტორიებისაგან განსხვავებული იქნება. ამგვარად, აზრი არა აქვს საკადასტრო სისტემაში ქალაქის ცენტრებისათვის ნიადაგის მონაცემების ჩანაწერების შენახვას, და, პირიქით, უმეტესი სასოფლო ფართობებისათვის ქუჩების განათებებზე ჩანაწერების წარმოება ნაკლებად მნიშვნელოვანია. მონაცემთა ნებისმიერი კატეგორიისათვის შესაძლოა არსებობდეს სხვადასხვა ტიპის მომხმარებელი და, შესაბამისად – სარგებლის სხვადასხვა დონე.

სარგებლის შეფასებისა და „ფულის ღირებულების“, როგორც მიწის ადმინისტრირების სისტემაში ახალი ინვესტიციის შედეგის განსაზღვრისას სასარგებლოა მომხმარებლის საჭიროებების ანალიზის ჩატარება. ანალიზის შედეგად შესაძლებელია:

- დადგინდეს, ვინ არიან არსებული და პოტენციური მომხმარებლები;
- მომზადდეს დოკუმენტი მასზე, თუ რა ინფორმაცია არის უკვე ხელმისაწვდომი;
- განისაზღვროს პოტენციურ ახალ მონაცემთა ერთობა, რაც დაეხმარება მიწის მენეჯერებს, გადასახადების ამკრებებს, საერთოდ საზოგადოებას და სხვა;
- განისაზღვროს სამართლებრივი საჭიროებები მონაცემთა უზრუნველსაყოფად ან მათი მოხმარების შესაზღუდად (განსაკუთრებით ცენტრალური და ადგილობრივი მთავრობების მონაცემების ნაკრებებში, სადაც ნებისმიერი მონაცემის დაცვის აქტმა შეიძლება შეზღუდოს მონაცემთა გამოყენება, გარდა იმ მიზნისა, რისთვისაც ის იქნა მოპოვებული);
- შეფასდეს მონაცემთა ყოველი ერთობა მათი შეძენის ხარჯების დასადგენად, შესანახად და გასაახლებლად;
- შეფასდეს სარგებელი, რომლის მოტანაც შეუძლია მონაცემთა თითოეულ ერთობას.

ზემოთ მოყვანილი ჩამონათვალი მოცემულია მაგალითისთვის. იმის დასადგენად, თუ რა ტიპისა და რაოდენობის ხალხს სჭირდება ეს სისტემა და რა რაოდენობის დანაზოგი იქნება მიღებული შემოთავაზებული სისტემით, საჭირო იქნება დეტალური გამოკითხვები.

სარგებლის ნაწილია განსხვავება დღეისათვის არსებულ საექსპლუატაციო ხარჯსა და ახალი სისტემის საექსპლუატაციო ხარჯს შორის. ანალიზის ზოგიერთ ფორმაში კაპიტალური ინვესტიციის ხარჯები არ არის გათვალისწინებული და მხოლოდ მიმდინარე ხარჯები განიხილება. არსი ისაა, იქნება თუ არა ახალი სისტემის ექსპლუატაცია უფრო იაფი, ვიდრე ძველი სისტემისა.

თუ სარგებლის ფასი არამატერიალურია, შეფასებები კეთდება ექსპერტებისა და გამოცდილი მენეჯერების განსჯის საფუძველზე. მათი ამოცანაა სარგებლის გამოანგარიშება. შემდეგ ქულები ნაწილდება სპეციფიკური ამოცანების შესრულებისათვის, მაგალითად, სპეციალური ბიზნესმიზნების თანხვედრისთვის. ამ შეფასების საფუძველზე, შესაძლებელი იქნება დადგინდეს დანაზოგები ფულადი ფორმით და, შესაბამისად – დანაზოგების დონე ალტერნატიული სტრატეგიებისათვის.

ხარჯებისა და სარგებლის შედარება. როდესაც ყველა ხარჯი და სარგებელი დადგინდება და თუ შესაძლებელია გამოისახოს რაოდენობრივად, მაშინ შეიძლება შედგეს საბალანსო უწყისი, სადაც შესაფასებელი პირდაპირი ხარჯი და სარგებელი ჩამოიწერება არამატერიალური, ირიბი ხარჯებისა და სარგებლის ჩამონათვალის გვერდით. კორექტირებულმა საბალანსო უწყისმა უნდა მოიცვას ხარჯებისა და სარგებლის ყველა ფორმა. როდესაც ყველა მონაცემი მოგროვდება, დისკუსია უნდა გაიმართოს იმის თაობაზე, გამართლებულია თუ არა ინვესტიციის გარკვეული დონე. და ბოლოს, ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი არის იარაღი, რომელიც ხელს შეუწყობს გადაწყვეტილების მიღებას და არ წარმოადგენს საზოგადოებრივი განსჯის ხელის შემშლელ პირობას.

დაფინანსება და დაფინანსების წყაროები. მიწის ადმინისტრირების სისტემის დაფინანსების ფაქტობრივად სამი სხვადასხვა ფორმა არსებობს: დაფინანსება გადასახადებით, დაფინანსება შენატანებით და დაფინანსება საკომისიო შემოსავლებით. გადასახადების საშუალებით დაფინანსება ნიშნავს იმას, რომ არ არსებობს არანაირი კავშირი დადგენილ გადასახადსა და მთავრობის (ეროვნული ან ადგილობრივი) მიერ სააგენტოს საქმიანობის დაფინანსებას შორის. შენატანების საშუალებით დაფინანსება ნიშნავს იმას, რომ მომხმარებელი იხდის მომსახურების საფასურს და არსებობს კავშირი შენატანსა და მომსახურების საფასურს შორის. ნიხრი დგინდება მთავრობის მიერ. შენატანები შესაძლოა შეტანილ იქნეს სააგენტოში პირდაპირ ან ირიბად. საკომისიო შემოსავლების საშუალებით დაფინანსების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის მომსახურების გადასახადს და სააგენტოა, რომელიც სთავაზობს მომსახურებას, აქვს უფლებამოსილე-

ბა მთავრობის მიერ დადგენილი წესების საფუძველზე დაადგინოს ნიხრი.

დაფინანსების ეს განსხვავებული ფორმები ხშირად ერთსა და იმავე ქვეყანაში გამოიყენება, მაგრამ უკავშირდება სხვადასხვა საქმიანობას. ასე ხდება შვედეთში, სადაც საქმიანობა, რომელსაც ჰყავს პირდაპირი მომხმარებელი, ექვემდებარება შენატანებს ან საკომისიო შემოსავლებით დაფინანსებას, ხოლო ის საქმიანობები, რომლებიც უფრო კანონის მიერ დადგენილ წესებს ან საზოგადოების კეთილდღეობას უკავშირდება, ფინანსდება გრანტების საშუალებით. შენატანების დადგენილი დონე განისაზღვრება იმგვარად, რომ ხელი შეუწყოს არაპირდაპირი გზით გრანტებით დაფინანსებას.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში საკადასტრო საქმიანობისა და მიწის რეგისტრირებისათვის ხშირად საჭიროა, როგორც ძირითადი ორგანიზაციისა და კანონმდებლობის, ასევე საინფორმაციო ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბება, რაც უკვე გახდა განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის ნაწილი. ამისთვის საჭიროა დაფინანსება, რაც ადგილობრივად ხელმისაწვდომი არ არის. ყველაზე ხშირად ნათლად ჩამოყალიბებული მიზნებისათვის დაფინანსების წყაროებია განვითარების სხვადასხვა ბანკი, დამხმარე სააგენტოები და სხვ.

აუცილებელია შესაბამისი საკადასტრო სისტემის ჩამოყალიბება და მიწის მესაკუთრეობის შესახებ ჩანაწერების საიმედოდ წარმოება მაგრამ ამ სისტემების სარგებელი (და მათ მიერ ნაწარმოები ინფორმაცია) რაიმე დაფინანსების უზრუნველყოფამდე განსაზღვრული უნდა იყოს უფრო დეტალურად. ეს სარგებელი ძნელი წარმოსადგენი იქნება ციფრებით, მიუხედავად ამისა, რამდენიმე მაგალითი მაინც საინტერესო იქნება.

სარეგისტრაციო მოსაკრებელის წლიური რაოდენობა, რომელიც გადახდილია მომხმარებლების მიერ, მიწის რეესტრის სააგენტოებისათვის შვედეთში შეადგენს 4-5 მილიარდ შვედურ კრონას. უძრავი ქონების ობიექტების მთლიანი ღირებულება, რომელიც წარმოქმნის გადასახადების საფუძველს, გამოთვლილია, როგორც 1,372 მილიარდი კრონა. უძრავი ქონებისათვის დადგენილი გადასახადის მთლიანი მოცულობა წელიწადში შეადგენს დაახლოებით 16 მილიარდ შვედურ კრონას, შვედეთში გამოცემული საგირავნო თამასუქები, როგორც ფასიანი ქაღალდები, შეადგენს დაახლოებით 1,600 მილიარდ შვედურ კრონას. ეს რიცხვი გვიჩვენებს უძრავი ქონების სექტორის უდიდეს მნიშვნელობას. საკადასტრო დაწესებულების, მიწის რეგისტრაციისა და მიწის საინფორმაციო სისტემის საექსპლუატაციო ხარჯები მთლიანი სექტორის ეკონომიკის ძალიან მცირე ნაწილია.

უცხოურ დამხმარე კონტრიბუციასთან ერთად, არსებობს რეესტრის შექმნის დაფინანსების სხვა შესაძლებლობები. ბოლო დროს დიდი კომპიუტერული კომპანიები გვთავაზობენ ასეთი რეესტრების შექმნის დაფინანსებას. სანაცვლოდ მოითხოვენ მომავალი შენატანების ნაწილს. ეს, სულ მცირე, გამოხატავს მიწაზე ძირითადი ინფორმაციის გამოყენების იმ უდიდეს პოტენციალს, რომელიც დეტალურად გვაწვდის ინფორმაციას მიწის მესაკუთრეობის შესახებ საბაზრო ეკონომიკაში.

ტერმინები „ადმინისტრირება“ და „მართვა“ კომპლექსში იგივეა, რაც „მმართველობა“. ამასთან, მმართველობა არა მარტო ადამიანების მართვა, არამედ წარმოების პროცესში მათ შორის ურთიერთდამოკიდებულებათა მართვაცაა. ადამიანები, ქმნიან რა მატერიალურ ფასეულობას, მარტო ბუნებასთან კავშირში არ შედიან. მათ არ ძალუძთ წარმოება, თუ არ დაამყარებენ თავიანთი საქმიანობის მრავალგვარი მიმოცვლისათვის ერთმანეთთან კავშირს. იმისთვის, რომ აწარმოონ, ადამიანები შედიან ერთმანეთთან ურთიერთობაში და გაჩნდა ახალი ეკონომიკური (და არა მხოლოდ ეკონომიკური) სპეციალობა – მმართველი (მენეჯერი), რომელიც დაკავშირებულია ადმინისტრაციის, მმართველობითი საქმიანობით. შესაბამისად, წარმოიშვა ურთიერთობათა შემსწავლელი მეცნიერება – მენეჯმენტი, რომლის საგანია მმართველობითი ურთიერთობები ადმინისტრაციული, მატერიალური წარმოებისა და მომსახურების სფეროში მართვის სისტემის სხვადასხვა დონეზე. მენეჯმენტის, როგორც მეცნიერების, ამოცანაა მართვის კანონებისა და კანონზომიერებათა აღმოჩენა, კვლევა, მათი პრინციპების გამოვლენა, მოვლენების მექანიზმის შესწავლა და, აქედან გამომდინარე, მენეჯმენტის სისტემის ყველაზე ეფექტური სტრუქტურებისა და ორგანიზაციული ფორმების შემუშავება.

„მენეჯმენტი“ „მართვის“ ანალოგიურად ითვლება, მაგრამ ეს შესატყვისობა არაა სრული. ტერმინი „მართვა“ უფრო ფართო ცნებაა, ვინაიდან გამოიყენება ცოცხალ ბუნებაში, არაცოცხალ ბუნებასა (ტექნიკაში) და საზოგადოებაში ანუ სოციალურ სისტემაში, მიმდინარე პროცესების ასახვისათვის. ამიტომაც, ცალ-ცალკე უნდა განვიხილოთ მართვის სამი ტიპი: მართვა ცოცხალ ბუნებაში (რასაც შეისწავლის ბიოლოგიურ-საბუნებისმეტყველო მეცნიერებანი), მართვა არაცოცხალ ბუნებაში (რასაც შეისწავლის ტექნიკური და ტექნოლოგიური მეცნიერებანი) და მართვა საზოგადოებაში ანუ სოციალური მართვა, რაც საზოგადოებრივ მეცნიერებათა შესწავლის საგანია.

ყველა შემთხვევაში მართვა გულისხმობს მართვის სუბიექტის მართვის ობიექტზე ზემოქმედებას. მაგრამ აქედან, სოციალური მართვის ობიექტზე ზემოქმედებასთან ერთად, საქმე გვაქვს ობიექტის სუბიექტზე უკუქმედებასთან. პირველი და მეორე ტიპის მართვის შემთხვევაში მართვის სუბიექტი მხოლოდ ზემოქმედებს მართვის ობიექტზე. რაც შეეხება სოციალურ მართვას – მონაწილე ორივე მხარეა ადამიანი, რითაც განპირობებულია ქმედება-უკუქმედების კავშირის არსებობა. მართვის სუბიექტმა (ე.ი. ხელმძღვანელმა) აუცილებლად უნდა იცოდეს, თუ როგორ იცვლება მართვის ობიექტი მასზე მმართველობითი

ზემოქმედების შედეგად: უკუკავშირის საშუალებით მან ან უნდა შეინარჩუნოს მართვის ობიექტის მდგომარეობა (თუ იგი სასურველია მისთვის) ან შეცვალოს ზემოქმედება, თუ ობიექტი არ ვითარდება სასურველი მიმართულებით. ამიტომ შეიძლება ითქვას, რომ მართვა, როგორც სოციალური მოვლენა, საზოგადოების განვითარების აუცილებელი კომპონენტია, მისი შინაგანი, არსობრივი თვისება და აქ სუბიექტის ობიექტზე ეპიზოდური, ერთჯერადი ზემოქმედება კი არაა, არამედ ზემოქმედება-უკუქმედების უწყვეტი პროცესია.

ადამიანთა დიდი ან მცირე ჯგუფების მართვის პროცესი მმართველობის ერთ-ერთი რთული სახეა და მასში ასხვაებენ სოციალურ-ეკონომიკური, სოციალურ-პოლიტიკური და სულიერი ცხოვრების (ანუ იდეოლოგიის) მართვას. მენეჯმენტი წარმოადგენს სოციალურ-ეკონომიკური მართვის ერთ-ერთ რგოლს და მისი საგანია მატერიალურ ღირებულებათა შექმნაში მონაწილე ადამიანთა მმართველობითი ურთიერთობანი.

ნებისმიერი დაწესებულების შრომითი კოლექტივი მთლიანი სისტემის ერთ-ერთი რგოლია. მისი შემადგენელი ელემენტებია: ადამიანები, შრომის სხვადასხვა სახის საგნები და საშუალებები. მართვის პროცესში თითოეული სამეურნეო სისტემა შედგება ორი ქვესისტემისაგან: მართვის სუბიექტისა და მართვის ობიექტისაგან.

მართვის ობიექტი წარმოადგენს ორგანიზაციის ურთიერთდაკავშირებულ ქვედანაყოფებსა და სამსახურებს, რომლებიც მართვის სუბიექტისათვის სამართავი სისტემაა.

მართვის სუბიექტი (მმართველი სისტემა) წარმოადგენს მართვის ფუნქციებით აღჭურვილ ადამიანთა (მენეჯერთა) ან მართვის ორგანოთა ერთობლიობას. ეს სისტემები ერთმანეთთან ურთიერთკავშირში არიან, ძირითადად, ინფორმაციის საშუალებით. მართვის სუბიექტი, თუ მას ზემდგომი მმართველობითი ორგანო ან ცალკე მენეჯერი ჰყავს, მათ მიმართ მართვის ობიექტია. იგივე შეიძლება ითქვას მართვის ობიექტზეც, თუ მისი საქმიანობა ხორციელდება მისდამი დაქვემდებარებულ სისტემაზე. ასე რომ, მართვის სუბიექტსა და ობიექტს სტატიკური მნიშვნელობა არა აქვს და ვლინდება მართვის სისტემაში მოქცეულ ადამიანთა (შემსრულებელთა) შორის დამოკიდებულების საშუალებით.

ორგანიზაციაში ხორციელდება მართვის სხვა სახეც – საწარმოო საშუალებების, საგნების მართვა სისტემაში „ადამიანი-მანქანა“, ადამიანი გვევლინება, როგორც მართვის სუბიექტი, მანქანა – როგორც მართვის ობიექტი. ასე, რომ ორგანიზაციის მართვა არის მუშაკთა და შემსრულებელთა მართვა, რომლებიც, თავის მხრივ, შრომის საგნებს მართავენ.

ამიტომ, მმართველობა შეისწავლის ურთიერთობათა არა მხოლოდ

ეკონომიკურ, არამედ კიბერნეტიკულ, ფილოსოფიურ, სამართლებრივ, სოციალურ-ფსიქოლოგიურ, ეთიკურ და სხვა ასპექტებსაც.

მმართველობა შეიძლება განვიხილოთ, როგორც ორგანიზაციის მეთოდების, ტექნიკისა და ტექნოლოგიის, ადამიანურ ურთიერთობათა განვითარების კანონზომიერებათა შესახებ ცოდნის სისტემა, რომელიც შედგება ოთხი ძირითადი ელემენტისგან:

1. მართვის თეორიისგან, რომელიც ავლენს და შეისწავლის მართვის სფეროში მოქმედ კანონებს, კანონზომიერებებს, პრინციპებს, კატეგორიებსა და ცნებებს, ახდენს მათ სისტემატიზაციას;
2. მართვის მეთოდებისაგან, რომელიც შეისწავლის საშემსრულებლო ჯგუფებსა და მის თითოეულ წევრზე ეკონომიკური, სოციალურ-ფსიქოლოგიური, ადმინისტრაციული ზემოქმედების ხერხებსა და მათ მეთოდებს, მათი პრაქტიკული გამოყენების გზებს;
3. მართვის ორგანიზაციისაგან, რომელიც შეისწავლის მმართველობით ფუნქციებს, ურთიერთდაქვემდებარების წესს, მართვის ორგანიზაციული ფორმებისა და მათი ქვედანაყოფების დებულებებს, თანამედროვე ინსტრუქციებსა და ა.შ;
4. მართვის ტექნიკისა და ტექნოლოგიისაგან, რომელიც სწავლობს მენეჯმენტის სისტემაში ინფორმაციის მიღების, დამუშავების, მმართველობით გადაწყვეტილებათა გამომუშავების, სისტემური ანალიზის საქმეში შესაბამისი პროგრესული ტექნიკის, მათემატიკური მეთოდების გამოყენების გზებს.

ჩამოთვლილ ოთხ ელემენტთაგან პირველს – მენეჯმენტის კანონებს, კანონზომიერებასა და პრინციპებს, ობიექტური ხასიათი აქვს. ეს იმას ნიშნავს, რომ მენეჯერი მათ კი არ ირჩევს, არამედ მათ მოქმედებას ითვალისწინებს, თავის საქმიანობის აუცილებელ წესად იხდის. რაც შეეხება დანარჩენ სამ ელემენტს, მათი შერჩევა მენეჯერის ცოდნასა და უნარზეა დამოკიდებული, ამიტომ მათ მენეჯმენტის შემადგენელი ელემენტებიც ეწოდება. მენეჯერის მართვის ხელოვნება არის ზოგადთეორიული დებულებებისა და ტიპური მმართველობითი სიტუაციების კონკრეტულ პირობებში გამოყენების შემოქმედებითი და ყველაზე ეფექტური მეთოდების დაუფლება.

მართვის ხარისხი დამოკიდებულია მენეჯერის არა მარტო დაგროვილ ცოდნაზე, მეცნიერულ ჭვრეტაზე, არამედ მის უნარზე – პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოიყენოს ეს ცოდნა; ესაა სწორედ მენეჯერის ხელოვნება. სხვანაირად რომ ვთქვათ, მენეჯმენტი შეისწავლის ორგანიზაციის შიგნით წარმოშობილ მმართველობით ურთიერთობებს.

4.1. მიწის მართვის საგანი, სუბიექტი და ობიექტი

მიწის მართვა მოიცავს საზოგადოებრივ ურთიერთობათა მთელ სპექტრს – სოციალურს, ეკონომიკურს, ეკოლოგიურსა და მართვის სხვა მრავალ სახეებს. ამიტომ მიწის მართვა – ესაა საადგილმამულო ურთიერთობებზე საზოგადოებისა და სახელმწიფოს მიერ ზრუნვის სისტემატური, მიზანმიმართული პროცესი.

მიწის რაციონალურად გამოყენება გულისხმობს მიწათსარგებლობას უფრო ეფექტური ხერხებით (საზოგადოებისა და სახელმწიფოს მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილების თვალსაზრისით) კონკრეტული ბუნებრივი, ეკონომიკური, სოციალური და პოლიტიკური პირობების გათვალისწინებით – ბუნებისა და საზოგადოების ურთიერთქმედების პრინციპების შესაბამისად.

ბუნებისა და საზოგადოების ურთიერთქმედების ჩარჩოებში იგულისხმება მიწის რაციონალურად გამოყენების შემდეგი პრინციპები:

ბუნებრივ-ბიოლოგიური – დაკავშირებულია მიწის რესურსების შესწავლასთან, როგორც ბუნებრივი კომპლექსის მთავარ კომპონენტთან და გარეგან გარემოსთან, როგორც მცენარეებისა და ცოცხალი ორგანიზმების დამაკავშირებელ რგოლთან.

სოციალურ-ეკონომიკური – ასახავს მიწის ფონდის გამოყენებაზე მოქმედ სოციალურ პროცესებს; სახელმწიფო პოლიტიკისა და წარმოებითი ურთიერთობების გავლენას მიწის რესურსებით სარგებლობაზე.

ტექნოლოგიური – დაკავშირებულია მიწაზე ტექნიკური ზემოქმედებების შესწავლასთან, მისი გამოყენების ტექნოლოგიასთან, მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენებისა და მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესის კავშირთან.

სამართლებრივი (იურიდიული) – დაკავშირებულია სახელმწიფოს მიერ სამართლებრივი სფეროს ჩამოყალიბებასა და მის მოღვაწეობასთან მიწების დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების სფეროში.

მიწის მართვა მაღალორგანიზებული სისტემაა და სახელმწიფო მას უნდა მართავდეს მკაცრად განსაზღვრული მეთოდებითა და საშუალებებით; ის უნდა იყოს მეცნიერული კვლევისა და შესწავლის საგანი, კვლევის შედეგებისა და მისგან გამომდინარე დასკვნების გათვალისწინებით, როგორც ბუნებათსარგებლობის, ისე მიწის გამოყენების პოლიტიკის დარგში.

მიწის მართვა მოიცავს შემდეგ ასპექტებს:

პოლიტიკურს – უზრუნველყოფს სახელმწიფოს სოციალურ-პოლიტიკური, ეკონომიკური და ეკოლოგიური ამოცანების გადაწყვეტას მიწის ფონდის რაციონალურად გამოყენების მიზნით;

ადმინისტრაციულ-მმართველობითს – დაკავშირებულია მიწის რესურსების მართვის სახელმწიფო და მუნიციპალური ორგანოების ფორმირებებთან, მათი კომპეტენტურობის გამიჯვნასა და მათ მიერ ურთიერთშეთანხმებული ფუნქციების შესრულების ორგანიზებასთან;

სამართლებრივს – უზრუნველყოფს მიწის ფონდის დაცვასა და რაციონალურად გამოყენებას სამართლის ნორმების საფუძველზე, რომლებიც დამტკიცებულია საკანონმდებლო აქტებით.

მეცნიერულს – დაკავშირებულია მეცნიერულად დასაბუთებული რეკომენდაციების შემუშავებასთან მეცნიერულ-ტექნიკური მიღწევების საფუძველზე.

დანერგვითს – დაკავშირებულია ეკონომიკური, სოციალური და სხვა სფეროების სტიმულირებისა და მოტივაციის ღონისძიებათა შემუშავებასთან მიწების დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების უზრუნველყოფის მიზნით.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ მიწის რესურსების მართვა არის გარკვეული ობიექტური და სუბიექტური ფაქტორების შეთანაწყობის შედეგი.

მიწა, როგორც ბუნებრივი სხეული, ვითარდება თავისი კანონებით, რაც, თავის მხრივ, გარკვეულ გავლენას ახდენს მართვის ფორმებსა და მეთოდებზე. ამიტომ მართვის ფუნქციის შესრულების დროს აუცილებელია მიწის ძირითად თვისებებთან ერთად, გათვალისწინებულ იქნეს ადგილმდებარეობის ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური მაჩვენებლები ტერიტორიის განვითარების ეკონომიკურ პირობებთან კომპლექსში (სივრცე და რელიეფი, რომელიც ქმნის მიწის ზედაპირის გარკვეულ ფორმას, ნიადაგი და მისი ნაყოფიერება, ბუნებრივი მცენარეულობა, ჰიდროგრაფიული და ჰიდროგეოლოგიური პირობები, გრუნტი და მისი მახასიათებლები, ტექნოლოგიური პირობები, დასახლებათა სტრუქტურა და განვითარების პირობები და ა.შ.).

მიწის რესურსების მართვა ხორციელდება კომპლექსურად – იმდენად, რამდენადაც ის ეხება საადგილმამულო ურთიერთობათა მრავალი ობიექტის ინტერესს; მიწის რესურსების დაცვისა და გამოყენების პროცესების ფორმირებისადმი მიმართული ორგანოებისაგან მოითხოვს სისტემურ მიდგომას. ამასთან, ორგანიზაციულ-ტექნოლოგიური პირობების გადაწყვეტა შეთანხმებული უნდა იყოს ეკონომიკურ-ეკოლოგიური შედეგების შესაძლებლობებთან.

მიწის რესურსების მართვას საფუძვლად უდევს ეკონომიკური, ეკოლოგიური და სოციალური კანონები, რომლებიც თან სდევს ნებისმიერ სოციალურ-ეკონომიკურ ფორმაციას და ბუნების კანონებს.

სოციალურ-ეკონომიკური და ეკოლოგიური ასპექტების რეალიზაცია

არის მიწის რესურსების მართვის შინაარსის შინაგანი (სიღრმისეული) მხარე.

მართვის შინაარსის გარეგანი (თვალსაჩინო) მხარე მიწის მართვის ორგანიზაციულ-სამეურნეო, ტექნიკურ და სამართლებრივ სახელმწიფო ღონისძიებათა ერთობლიობაა.

მიწის რესურსებს მართავენ სამთავრობო, საკანონმდებლო და აღმასრულებელი ორგანოები, რომლებიც არეგულირებენ საადგილმამულო ურთიერთობებს და განსაზღვრავენ მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობისა და მიწათსარგებლობის ნორმატიულ-შემოქმედებითი და სამართალდაცვითი მოღვაწეობის ზოგად სტრატეგიას.

მიწის რესურსების მართვის შემსრულებელი და განმკარგულებელი ორგანოების მუშაობა მოიცავს მიწის ფონდის გამოყენების დაგეგმვასა და პროგნოზირებას, მიწის გამოყენების ნორმების დადგენის წესის შემუშავებას, მიწის განაწილების, გადანაწილების, მიწების დაცვისა და გამოყენების საკონტროლო-საზედამხედველო საქმიანობას.

მიწის მართვა არის მართვის სისტემის ფუნქციონირების ერთობლიობა, რომელიც არეგულირებს მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენების უზრუნველყოფის საკითხებს.

მიწის რესურსების მართვის სისტემა მრავალი ეპოქის განმავლობაში იცვლებოდა საზოგადოებრივი წყობილების, მიზნებისა და ეკონომიკური საფუძვლების ცვალებადობის შესაბამისად.

მიწის რესურსების მართვის სისტემამ უნდა უზრუნველყოს:

- საერთო სახელმწიფო ინტერესები;
- რეგიონების ინტერესები (მუნიციპალური);
- საზოგადოების ცალკეული წევრების (ან მათი ჯგუფების) ინტერესები.

პოსტსაბჭოთა პერიოდის ახლებურმა პირობებმა საქართველოში ჩამოაყალიბა მართვის ახალი სისტემა, რომელიც ხასიათდება:

- სახელმწიფო ადმინისტრაციულ-გეგმური მმართველობიდან საბაზრო-სამეწარმეო მოდელზე მკვეთრი გადასვლით, სახელმწიფოებრივი და არასახელმწიფოებრივი მმართველობის ობიექტების ფუნქციების გამიჯვნით;
- საზოგადოებრივ ურთიერთობათა დემოკრატიზაციის პროცესების განვითარებით, საქართველოს ინტეგრაციით მსოფლიოს ეკონომიკურ-ტექნიკურ პროცესებში;
- პოლიტიკურ-საზოგადოებრივი და სოციალურ-ეკონომიკური პროცესების ინტეგრაციით.

ზოგადად, მიწების გამოყენების თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიწის მართვის ერთიანი სისტემა უნდა შედგებოდეს: კანონმდებლობითი, ადმინისტრაციულ-მმართველობითი, ეკონომიკური, სოციალური და ეკო-

ლოგიური ქვესისტემებისაგან.

როგორც ზემოთ, საერთო განმარტებებში იყო აღნიშნული, ასევე მიწასთან დაკავშირებითაც, მიწის რესურსების მართვის სისტემის საფუძველია: მართვის ობიექტი, სუბიექტი, საგანი, მიზანი, ამოცანები და ფუნქციები.

მიწის რესურსების მართვის თანამედროვე მიზნები, ამოცანები და ფუნქციები ქართულ საზოგადოებაში თანდათან ყალიბდება

მართვის საგანია მიწების გამოყენების ორგანიზაციის პროცესი, რომელიც გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში უზრუნველყოფს მცხოვრებთა მოთხოვნილების მრავალფეროვნებას. მოთხოვნილებათა მრავალფეროვნება, თავის მხრივ, იწვევს მიწის გამოყენების მრავალფეროვანი ხერხების არსებობას და მართვის სპეციფიკას. ასეთ ხერხებს ეკუთვნის:

- მიწათსარგებლობის ფარგლებში მიწების გამოყენების ტერიტორიული ორგანიზაცია ცალკეული ნაკვეთებისა და მიწის მასივების ჭრილში (მიწათმოწყობა, დაგეგმარება, ზონირება და სხვ.);
- მიწის გამოყენების პროცესის საინჟინრო უზრუნველყოფა (საინჟინრო კომუნიკაციები);
- მიწების სახელმწიფოებრივი სტატუსის დადგენა (საკუთრება, სარგებლობა, შეზღუდვა, დატვირთვა);
- მიწების გამოყენების მიმართულებისა და სახესხვაობების დადგენა (ნებართვა გამოყენებაზე);
- მიწების გამოყენების ეკონომიკური და ეკოლოგიური ეფექტური ტექნოლოგიების დანერგვა;
- მიწის ბუნებრივი და ეკონომიკური მდგომარეობის ანალიზი;
- სხვა ღონისძიებების გატარება, რომლებიც გავლენას ახდენს მიწის სტატუსსა და მდგომარეობაზე.

მიწის სისტემის შექმნასა და ფუნქციონირებაზე, გარდა ობიექტისა და საგნისა, გავლენას ახდენს მართვის მიზანი და ამოცანები, რომლებიც განვითარების დონის მიხედვით ფორმირდება საზოგადოების მიერ.

მართვის ობიექტებს, საგნებს, მიზნებს და ამოცანებს შორის არსებობს საკმაოდ მჭიდრო ურთიერთკავშირები. მიზნებისა და ამოცანების ფორმირება ხდება მართვის ობიექტებისა და საგნის მდგომარეობის მიხედვით, ხოლო უკვე ფორმირებული მიზნები და ამოცანები მათი რეალიზაციის დროს ახდენენ მართვის საგნისა და ობიექტის ფორმირებას.

მიწის რესურსების მართვის ძირითადი მიზანია საზოგადოების მოთხოვნის დაკმაყოფილება მიწის თვისებების სრულად გამოყენების შედეგად. მიზანი განსაზღვრავს მიწის რესურსების პერსპექტიული მდგომა-

რეობისა და მისი გამოყენების ოპტიმალური პროცესის განხორციელების გზებს. თვით მიწის გამოყენება ხდება საზოგადოების უშუალო ან ცალკეული სუბიექტების მიწაზე ზემოქმედებით. ამასთან, ყოველ ასეთ ზემოქმედებას აქვს გარკვეული მიზანი, დაკავშირებული მიწის კონკრეტული თვისებების მოთხოვნილებებთან. საზოგადოებას არ შეუძლია სრულად გააკონტროლოს საადგილმამულო ურთიერთობათა ცალკეული სუბიექტების მიზნები, მათი მრავალფორმიანობის გამო. ამიტომ მართვის პროცესები ნიშნავს საერთო წესების დაცვას და მიწების გამოყენების ჩარჩოების დადგენას. გამოყენების ასეთი საზღვრები დგინდება იურიდიულად გაფორმებული დოკუმენტების მიხედვით (სამართლებრივი ნორმების სახით, რომელიც რეგლამენტირებას უკეთებს საადგილმამულო ურთიერთობას მიწათსარგებლობაში).

დროის კონკრეტულ მონაკვეთში მიზანი შეიძლება აისახოს სოციალურ, ეკონომიკურ, ეკოლოგიურ ან კომპლექსურ ჭრილში.

მაგალითად, სოციალიზმის დროს ქალაქებისა და სოფლების ტერიტორიაზე წინა პლანზე იყო წამოწეული სოციალური ეფექტი, აღიარებული იყო ხალხის სოციალური დაკმაყოფილების პრობლემა. საბაზრო ეკონომიკის განვითარების პირობებში ორიენტაცია კეთდება ეკონომიკურ ასპექტზე ანუ მაქსიმალური ეკონომიკური ეფექტის მიღწევაზე ფულადი სახსრების შემოსავლიანობის მაქსიმუმისათვის და ა.შ.

ამრიგად, მართვის საშუალებები იყოფა სუბიექტებად, რომლებიც ახორციელებენ სახელმწიფო, ადგილობრივ და შიდა სამეურნეო მმართველობას, დაწყებული სახელმწიფოთი, როგორც საადგილმამულო ურთიერთობათა სუბიექტით და დამთავრებული კონკრეტული იურიდიული პირებითა და მოქალაქეებით.

სახელმწიფო მმართველობა იყოფა საერთო და საუწყებო (დარგობრივ) მმართველობად.

საერთო სახელმწიფო მმართველობას ახორციელებენ ზოგადი და სპეციალური კომპეტენციის ორგანოები, რომელთაც ტერიტორიული ხასიათი აქვთ და მათი კომპეტენცია ვრცელდება გარკვეული ტერიტორიების ყველა მიწაზე, დამოუკიდებლად მიწების კატეგორიებისა და მიწის ნაკვეთებზე უფლების მქონე სუბიექტებისა.

საუწყებო (დარგობრივი) მიწების მართვა ხორციელდება შესაბამისი სამინისტროების, კომიტეტებისა და დეპარტამენტების მიერ, ქვესაუწყებო სარწმუნოებისა და ორგანიზაციის პრინციპის მიხედვით. მართვის ეს სახეობა არაა დამოკიდებული საუწყებო მიწების ტერიტორიალურ განლაგებაზე.

საუწყებო მართვის თავისებურებაა კონკრეტული სამინისტროების მიწის რესურსების არაკომპაქტური განლაგება (მაგალითად, გარემოს დაცვის სამინისტრო).

ადგილობრივი მმართველობა დაფუძნებულია თვითმმართველობის ორგანოების როგორც ზოგადი, ასევე სპეციალური (ადმინისტრაციული რაიონი, ქალაქი და სხვა დასახლებები) კანონმდებლობის ნორმებზე.

მიწების შიდასამეურნეო მართვას ახორციელებენ თვით მესაკუთრენი, მფლობელები და მოსარგებლეები. მიწის რესურსების სახელმწიფო მმართველობის სისტემის შექმნა არის მთავარი ამოცანა, რომლის გადაწყვეტა იძლევა საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების მექანიზმის შექმნის საშუალებას. კანონმდებლობით მიწის რესურსების მართვა ყოველ ტერიტორიულ დონეზე დაყოფილი უნდა იყოს სამთავრობო და საშემსრულებლო ორგანოებად.

მიწის მიზნობრივად და დანიშნულების მიხედვით გამოყენებასთან დაკავშირებით, დარგობრივი სამინისტროების, უწყებების და დაწესებულებების საქმიანობას ახასიათებს როგორც ზოგადი, ასევე სპეციალური ფუნქციების შესრულების პრინციპი. ამ ფუნქციებისა და ამოცანების რეალიზაცია ხდება მართვის ყველა სუბიექტის მიერ და არსებითად განსხვავდება კონკრეტული რეგიონის ცხოვრებით, საქმიანობითა და განვითარების პერსპექტივებით. ამიტომ საჭიროა ყველა რეგიონისა და უწყების ამოცანების დიფერენცირებულად განხილვა, რაც საშუალებას მოგვცემს, განვსაზღვროთ მართვის თითოეული სუბიექტის ადგილი და მნიშვნელობა კონკრეტულ რეგიონში.

მიწის რესურსების სახელმწიფო მართვის მთავარი ამოცანა უნდა იყოს სამართლებრივი, ეკონომიკური და ორგანიზაციული წანამძღვრების შექმნა, მართვის ორგანოებისათვის პოლიტიკური და ორგანიზაციულ-მარეგულირებელი ფუნქციების დაკისრება, რაც უზრუნველყოფს საზოგადოების ეფექტურად განვითარებას.

მიწის რესურსების სახელმწიფო მართვა ხორციელდება: საკანონმდებლო, ნორმატიულ-სამთავრობო აქტების, ქვეყნისა და რეგიონული პროგრამების, გეგმების შემუშავებისა და რეალიზაციის გზით, ასევე, სამთავრობო ორგანიზაციების მიერ სოციალურ ღონისძიებათა და გადაწყვეტილებათა რეალიზაციით.

მიწის რესურსების მართვის სისტემა იყოფა ფუნქციათა შემდეგ სახეებად:

ზოგად ფუნქციებად რომელშიც შედის დაგეგმარება, ორგანიზაცია, კოორდინაცია, დარეგულირება, განკარგვა, აღრიცხვა და კონტროლი. ამ ფუნქციების განხორციელების დროს ხდება შრომითი, მატერიალური და ფულადი რესურსების გნკარგვა, მიწათმოწყობისა და მიწის კადასტრის წარმების ოპერატიული მართვა;

სპეციალურ ფუნქციებად რომელიც უზრუნველყოფს ორგანიზაციულ ზემოქმედებას საწარმოს საქმიანობის სპეციალურ მხარეზე (ტექნოლოგიური მომზადება და ა.შ.).

დამხმარე ფუნქციებად, რომელიც მოიცავს მართვის ზოგადი და სპეციალური პროცესების მომსახურებას (საქმის წარმოება, სამეურნეო მომსახურება, დაცვა და ა.შ.).

კონკრეტულ მოქმედებებს, რომლითაც ხორციელდება მიწის რესურსების პირდაპირი მართვის **ზოგადი** ფუნქციები, შეიძლება მივაკუთვნოთ: მართვის ობიექტზე არსებული მონაცემების შეგროვება და ანალიზი, მიწის თვისებების შესწავლა, (საველე გამოკვლევები, მიწების ინვენტარიზაცია), მიწის კადასტრის წარმოება (აღრიცხვა, შეფასება და რეგისტრაცია), მიწის მონიტორინგი, გეოინფორმაციული სისტემის შექმნა და წარმოება.

მმართველობითი გადაწყვეტილებების შემუშავება მოიცავს ტერიტორიის ზონირებას, პროგნოზირებას, დაგეგმვასა და მიწების გამოყენების დაპროექტებას.

მმართველობითი გადაწყვეტილებების რეალიზაცია მოიცავს: მიწების გადანაწილება (კონსოლიდაცია, ექსპროპრიაცია, ტრანზაქცია, გამოყოფა); მიწის თვისებების შეცვლის ღონისძიებათა ორგანიზაციასა და დაფინანსებას; მიწათსარგებლობის მოწყობასა და გაფორმებას, მიწის საბაზრო ბრუნვაში ჩართვის დარეგულირებას; მიწის რაციონალურად გამოყენების ეკონომიკურ სტიმულირებას; უკვე ფორმირებული პროცესისა და მისი კორექტირების ფუნქციონირების კონტროლს: მიწების გამოყენებისა და მიწის კანონმდებლობის დაცვის კონტროლს; მიწაზე დავების გადაწყვეტას.

ტერიტორიის ზონირება შეიძლება ჩატარდეს გარკვეული საკვლევ-საძიებო და საშემფასებლო სამუშაოების შედეგად. პროგნოზირების, დაგეგმვისა და დაპროექტებია დროს ხდება ცალკეული დოკუმენტების სახით, გენერალური სქემების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების დოკუმენტების სქემების, გეგმების, რუკების დამუშავებს, როგორც მიწათსარგებლობის მთელი სისტემის, ასევე ცალკეული პრობლემების მიხედვით. რაციონალური მიწათსარგებლობისა თუ მიწათსაკუთრების ეკონომიკური სტიმულირება აისახება გადასახადის გაწერაში, დაკრედიტებაში, სამეწარმეო საქმიანობის კვოტირებასა და ბუნებრივი რესურსების გამოყენების ლიმიტირებაში.

მართვის ობიექტი არის საქართველოს მთლიანი მიწის ფონდი და მისი სუბიექტები – ადმინისტრაციული რაიონები, ქალაქები და სხვა მუნიციპალური წარმონაქმნები; საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთები; საადგილმამულო ურთიერთობათა ცალკეული სუბიექტების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ერთიმეორისაგან განსხვავდება გამოყენების ხასიათით და სამართლებრივი სტატუსით.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების მართვა

საქართველოში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები სრულად არ არის რეგისტრირებული, დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის შემთხვევაში სრულდება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი სამუშაოები და ხორციელდება მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის სახელზე და შემდეგ იწყება უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცედურა.

უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული ნივთები. უნდა აღინიშნოს, რომ დაუშვებელია მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა სხვადასხვა უფლების ობიექტებს განეკუთვნებოდეს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 150), თუმცა ასეთი შემთხვევები მაინც გვხვდება, რაც კანონის მოთხოვნის დარღვევაა და თავის დროზე სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან პროცედურების არასწორად წარმართვის შედეგია. ეს პრობლემა თავს იჩენს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზაციის გზით გადაცემულ შენობა-ნაგებობებსა და მათ მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე. ამ შემთხვევებში შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოები გასცემდნენ საკუთრების მოწმობებს შენობა-ნაგებობებზე ისე, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში არაფერი იყო ნათქვამი იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც იდგა თავად ეს პრივატიზაციას დაქვემდებარებული ობიექტი. ასეთი შემთხვევები გვხვდება არა მარტო ორგანიზაციების მიერ განხორციელებულ პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში, არამედ იმ ეგრეთწოდებულ „კერძო სახლებზეც“, რომლებიც დაექვემდებარა პრივატიზაციას. ამის შედეგად მიეიღეთ შემდეგი სურათი: ქვეყანაში არის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც სახელმწიფო საკუთრებაა, ხოლო ის შენობა-ნაგებობები, რომლებიც ამ ნაკვეთზე არის განლაგებული, კერძო პირის ან პირთა ჯგუფის საკუთრებაშია. ანალოგიური სურათი გვხვდება საქართველოს 1998 წლის კანონით „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ გაცემულ მიწის ნაკვეთებზეც. ეს კანონი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობის უფლებით, კერძოდ, იჯარით გაცემასთან ერთად, გულისხმობდა აღნაგობის უფლებასაც, რაც საშუალებას აძლევდა მოსარგებლეებს, აღემართათ მასზე შენობა-ნაგებობა. ასეთ შემთხვევებში აღმართული შენობა-ნაგებობები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდებოდა, როგორც მიწის მოსარგებლე პირის საკუთრება, ხოლო მიწა რჩებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. ეს აღნაგობის უფლების არასწორი ინტერპრეტაციის შედეგია, რამაც საბოლოოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

ძირითადი ნორმის დარღვევა გამოიწვია, რომელიც ამბობს, რომ დაუშვებელია მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა სხვადასხვა უფლების ობიექტებს განეკუთვნებოდეს. ამიტომ გახდა აუცილებელი, რომ მოქალაქეებს ან მოქალაქეთა ჯგუფს, რომელთაც საკუთრებაში იყო სახელმწიფო მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, მოეხდინათ ამ მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოსაგან გამოსყიდვა.

გარკვეული შეზღუდვები დაწესდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვის დროს. მიწების დაქუცმაცების თავიდან აცილების მიზნით, არ შეიძლება განიკარგოს 3 ჰექტარზე ნაკლები ზომის ნაკვეთები, მაგრამ ეს შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ შერჩეული ნაკვეთის ფართობი 3 ჰექტარზე ნაკლებია.

საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საქართველოს კანონმდებლობით არ შეიძლება სამრეწველო ობიექტის მშენებლობა. ასეთ შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს უნდა მიენიჭოს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სტატუსი.

მოსახლეობას, რომელსაც საკუთრებაში აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, სადაც არის წითელ წიგნში შეტანილი მრავალწლიანი ნარგავები (ხეები), მათი მოჭრის უფლებაზე აქვს მხოლოდ სათანადო ნებართვით.

იმ შემთხვევაში, თუ საკუთარ მიწის ნაკვეთში აღმოჩნდა წიაღისეული საბადო, ის სახელმწიფო საკუთრებაა. მიწაზე საკუთრების უფლება არ ნიშნავს და არ იძლევა წიაღზე საკუთრების უფლებას და სხვ. (საქართველოს კანონი: „წიაღზე საკუთრების უფლება“ მუხლი №2, პუნქტი 1, 2005 წელი, 22 აპრილი №242).

მიწის ექსპროპრიაცია

საქართველოს კანონმდებლობა მიწის/უძრავი ქონების ექსპროპრიაციას ითვალისწინებს: 1) საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას და 2) აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისას.

ექსპროპრიაცია გადაუდებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის

საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევას ექსპროპრიაციის გზით (საქართველოს კონსტიტუცია).

1997 წლის 11 ნოემბერს მიღებულია საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“. კანონი მკაცრად განსაზღვრავს იმ წესსა და პირობებს, როდესაც დასაშვებია პირს შეეზღუდოს საკუთრების კანონიერი უფლება. გადაუდებელ აუცილებლობას

განეკუთვნება ვითარება, რომლის დროსაც ეკოლოგიური კატასტროფის, სტიქიური უბედურების, ეპიდემიის გამო, საფრთხე ექმნება ადამიანთა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ უშიშროებას. ასეთ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების ჩამორთმევის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს პრეზიდენტი, აღმასრულებელი ხელისუფლების სამთავრობო დაწესებულება, ავტონომიური რესპუბლიკის სამთავრობო დაწესებულება ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, რომლის ტერიტორიაზეც არის სამოქმედო ობიექტი. ჩამორთმეული საკუთრების შეფასება ხდება უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ საბაზრო ფასის მიხედვით. საკუთრების ობიექტის საფასური მესაკუთრეს მიეცემა საკუთრების ჩამორთმევამდე. საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის გამოცხადების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი წესით. გადაწყვეტილება საკუთრების ჩამორთმევისა და მიყენებული ზარალის ანაზღაურების შესახებ, შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში.

1999 წლის 23 ივნისს მიღებულ იქნა კიდევ ერთი კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ". ამ კანონის მიზანია, განსაზღვროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესი. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო ორგანოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ან/და საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ, რომელსაც ამ კანონის შესაბამისად ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება.

რა შემთხვევაში ხორციელდება ექსპროპრიაცია?

კანონის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლების ჩამორთმევა შესაბამისი ანაზღაურებით ანუ ექსპროპრიაცია, ხორციელდება მხოლოდ ასეთი სამუშაოების წარმოების მიზნით, როგორიცაა:

ა) გზისა და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობა;

ბ) რკინიგზის გაყვანა;

გ) ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების გაყვანა;

დ) ელექტროენერგიის გადამცემი და გამანაწილებელი ხაზების მშენებლობა;

ე) წყალმომარაგების, კანალიზაციისა და ატმოსფერული ნალექების კოლექტორული ხაზების გაყვანა;

ე) სატელეფონო ხაზების გაყვანა;
ზ) სატელევიზიო კაბელების გაყვანა;
თ) საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობის და ობიექტის მშენებლობა;
ი) ეროვნული თავდაცვისათვის საჭირო სამუშაოები;
კ) სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება.

ექსპროპრიაციის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ სასამართლო. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დგინდება სახელმწიფო ორგანო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან/და საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება. სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას და შესაბამის მითითებას მესაკუთრისათვის სათანადო კომპენსაციის გადაცემის აუცილებლობის თაობაზე.

ყველა მესაკუთრე, რომლის ქონება საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმევას ექვემდებარება, ინფორმირებული უნდა იყოს ამის შესახებ. მას ინფორმაციას მინისტრის შესაბამისი ბრძანების გამოქვეყნების შემდეგ აწვდის ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებული პირი და ამის თაობაზე აგრეთვე ქვეყნდება ცენტრალურ და ადგილობრივ პრესაში.

გამოქვეყნებული ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს პროექტისა და მისი განხორციელების ფარგლებს, აგრეთვე ტერიტორიისა და სავარაუდო საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერას. ექსპროპრიატორმა უნდა განახორციელოს ყველა სათანადო ღონისძიება, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. იგი წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს კომპენსაციის შესახებ.

ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ის თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით, აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია, თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. მოწვეულ დამოუკიდებელ ექსპერტს უფლება აქვს, ქონების შეფასების მიზნით და მესაკუთრის თანხმობით დაათვალიეროს ქონება, ჩაატაროს კვლევა, აიღოს ნიმუშები და განახორციელოს სხვა მოქმედებები. საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით სხვა ქონების გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მისი თანხმობით. ექსპროპრიატორი მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც

აღნიშნულია კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა არ უნდა იყოს ექსპერტის შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები.

საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადებისას აკრძალულია ექსპროპრიატორის მიერ საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე, სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების შესახებ წინადადება უნდა ითვალისწინებდეს აგრეთვე იმ ქონების კომპენსაციას, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან ნაკლებად ღირებულია, მაგრამ დაკავშირებულია შესაძენ ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია.

თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქონების გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს, სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში. თუკი საქმე სასამართლოს განსჯადია, სასამართლო უფლებამოსილია ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს საექსპერტო დასკვნას ქონების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების საფუძველზე, საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ, ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო. ექსპროპრიატორი ვალდებულია, დაფაროს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის სამართალწარმოების, ქონების შეფასებასთან და მის გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ექსპროპრიაციის თავისებურებანი

თუკი ექსპროპრიაცია ეხება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს, გასათვალისწინებელია აგრეთვე მათზე არსებული ნათესების ღირებულება. გამოანგარიშება ხდება იმ შემოსავლის მიხედვით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე სამეურნეო წლის განმავლობაში მიიღებდა, თუკი მიწაზე თესვა განხორციელდებოდა. თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე თესვა განხორციელდება ქონების შეფასების შემდეგ, მათი ღირებულება არ გაითვალისწინება კომპენსაციის განსაზღვრისას.

ექსპროპრიაცია ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას

ექსპროპრიაციის შემთხვევები ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას ძალიან მცირეა, ძირითადად არის შემთხვევები, როდესაც დაწყებულია ექსპროპრიაციის პროცესი, თუმცა მიმდინარეობისას ხდება მესაკუთრესა და სახელმწიფოს შორის შეთანხმება.

შეთანხმების პროცესი სხვადასხვა შემთხვევაში ერთიდან სამ თვემდე გრძელდება, ხოლო შეთანხმების შემდეგ თანხის ანაზღაურება ხდება ორი კვირიდან ერთი თვის ვადაში.

მაგალითად, გზის მშენებლობისას პირველ ეტაპზე, როდესაც მიმდინარეობს საპროექტო სამუშაოები, მისი შემადგენელი ნაწილია განსახლების გეგმის შემუშავება, რომელშიც ასევე ასახულია იმ ნაკვეთების მდგომარეობა და შესასყიდი ფასი. მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებისას სახელმწიფო იტოვებს უფლებას დამატებით შეაფასოს გამოსასყიდი მიწის ნაკვეთი, ეს განსაკუთრებით აქტუალური იყო მსოფლიო ფინანსური კრიზისის გამო უძრავ ქონებასა და მიწაზე ფასების ვარდნის პერიოდში.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მართვა

1921 წელს, საქართველოს დამოუკიდებლობის დაკარგვის შემდეგ, საბჭოთა ხელისუფლებამ მიწები ჩამოართვა მესაკუთრეებს. ჩამორთმევა მოხდა ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე ანუ მოხდა მიწების ნაციონალიზაცია. კერძო საკუთრების პრაქტიკულად გაუქმება იყო საბჭოთა იდეოლოგიის დამკვიდრების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ქვაკუთხედი, რადგან ის ხელისშემშლელი ფაქტორი ხდებოდა ტოტალიტარული სახელმწიფოს მშენებლობისთვის.

1992 წელს, საბჭოთა კავშირიდან საქართველოს გამოსვლისა და დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტმა მიწის რეფორმის განხორციელების მიზნით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, მიიღო სამი დადგენილება: 1992 წლის 18 იანერის დადგენილება №48, 1992 წლის 6 თებერელის დადგენილება №128 და 1992 წლის 10 მარტის დადგენილება №290. ეს სამი დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, შეიძლება ითქვას, ისტორიული და რევოლუციური დადგენილებებია. 1996 წლის 22 მარტს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“. ამ ნორმატიული აქტებით საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნაწილზე გამოცხადდა კერძო საკუთრება. საქართველოს სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწები გაიყო ორ ნაწილად: ერთი ნაწილი გადაეცა რეფორმის ფონდს და კომლებს (ოჯახებს) დაურიგდა უფასოდ კერძო საკუთრებაში, ხოლო მიწის მეორე ნაწილი დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად და დაიწყო მისი იჯარით გაცემა.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს. სწორედ ამ მიზეზით საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად გარკვეული შეზღუდვები იყო დაწესებული.

2012 წლის ივნისამდე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით შეტანილია ცვლილება) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების შეძენისაგან განსხვავებით, თუ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა შეუძლია ყველა ქმედუნარიან ფიზიკურ (მოქალაქეობის მიუხედავად) და იურიდიულ პირს, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება ჰქონდათ მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, იმის მიუხედავად, ვინ არის მისი დამფუძნებელი (საქართველოს მოქალაქე, უცხო ქვეყნის მოქალაქე, თუ მოქალაქეობის არმქონე პირი). რაც შეეხება უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, მათ საკუთრების უფლება კანონით განსაზღვრული დროით (6 თვე) ჰქონდათ მხოლოდ იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მათ მიიღეს მემკვიდრეობით და ასევე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც უცხოელი მართლზომიერად ფლობდა როგორც საქართველოს მოქალაქე („სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი). ამ შემთხვევაში უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები ვალდებული იყვნენ, თავიანთ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები მათზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში გაესხვისებინათ საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე. კანონის ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს სასამართლო გადაწყვეტილებით და სათანადო კომპენსაციით სახელმწიფოს სასარგებლოდ ჩამოერთმეოდათ მათ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამ დროს გამოიყენებოდა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმები.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კანონმდებლობის პრეცედენტები თანამედროვე მსოფლიოში

მსოფლიოს თითქმის ყველა სახელმწიფო განსაკუთრებით ფრთხილად ეკიდება სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხოელებისთვის მიყიდვის საკითხს და ეს სფერო უმკაცრესი რეგულაციით გამოირჩევა. ამავე დროს არც ერთ თანამედროვე ქვეყანაში მიწაზე საკუთრება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას (გამოყენების და ბოროტად გამოყენების უფლება), არამედ ის რეგულირდება სხვადასხვა ნორმატიული აქტით.

მიწა არის შეუცვლელი, გაუმრავლებელი და „ამოწურვადი" (შეზღუდული) (VerfGE 21, 73) რესურსი. თანამედროვე მსოფლიოში განსაკუთრებით აქტუალური საკითხია მისი ფასი. მოსახლეობის რაოდენობისა და სოფლის მეურნეობის პროდუქტებზე მოთხოვნის ზრდასთან ერთად მცირდება დაუმუშავებელი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები და აქედან გამომდინარე, იწურება რესურსიც. ამიტაც მიწის განუსაზღვრელი ოდენობით გასხვისება უცხოელებზე ქვეყნის სასიცოცხლო ამოცანებთან და საზოგადოებრივ ინტერესთან შეუთავსებელია.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის გასხვისებას ყოველთვის უნდა აკონტროლებდეს სახელმწიფო, რადგან მიწა არის არა მხოლოდ ეკონომიკური, არამედ სოციალური და კულტურული ფასეულობა (ავსტრიის საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უცხოელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის კანონის კონსტიტუციურობის შესახებ Landesgegesetzblatt Nr. 88/1994).

გერმანიის საკონსტიტუციო ფედერალურმა სასამართლომ თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (VerfGE 21, 37) განმარტა: „იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მიწა არ ექვემდებარება გამრავლებას და შეუცვლელია, აკრძალულია მისი გამოყენების სრულად მინდობა და დათმობა თავისუფალი ძალების განუსაზღვრელი თამაშისა და ცალკეული პირის შეხედულებისთვის. სამართლიანი სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მოითხოვს მიწის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესების მეტად გათვალისწინებასა და გამოხატვას, ვიდრე სხვა ქონებრივი სიკეთეების შემთხვევაში".

გერმანიის საკონსტიტუციო ფედერალურმა სასამართლომ თავის სხვა გადაწყვეტილებაში (BVerfGE 21, 73) მოსარჩელის მოსაზრება, რომ „სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული ბრუნვა ისეთივე თავისუფალია, როგორც ეს სხვა „კაპიტალის შემთხვევაშია", არ გაითვალისწინა იმის გამო, რომ „ის გარემოება, რომ მიწა შეუცვლელია და ამასთან ერთად არ ექვემდებარება გამრავლებას, კრძალავს, რომ იგი სრულად მინდობილი და დათმობილი იქნეს თავისუფალი ძალების განუსაზღვრელი თამაშისა და ცალკეული პირის

შეხედულებისთვის. არც სახალხო-სამეურნეო მოსაზრებიდან და არც მისი სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე, არ შეიძლება მიწა ავტომატურად გაუთანაბრდეს სხვა ქონებრივ სიკეთეებსა და ღირებულებებს, სამართლებრივ ბრუნვაში კი იგი ვერ იქნება მიჩნეული და მიღებული, როგორც უძრავი ქონება".

იმ ევროპული ქვეყნების კონსტიტუციები, რომლებიც მიწის საკუთრების საკითხს არა ცალკე, არამედ ზოგადად – საკუთრების უფლების საერთო კონტექსტში აწესრიგებს (მაგალითად, ჩეხეთის, უნგრეთის, ლატვიის, ესტონეთისა და სხვ. კონსტიტუციები), აუცილებლად ხაზს უსვამს საკუთრების არა მხოლოდ უფლებრივ, არამედ ამ უფლებასთან იმთავითვე განუყოფლად დაკავშირებულ, საზოგადოების წინაშე ვალდებულებით ხასიათს. ამ თვალსაზრისით სამაგალითოა გერმანიის კონსტიტუცია (მიღებულია 1949 წელს, არსებითი ცვლილებები და დამატებები შეტანილია 1994 წელს), რომლის მე-14 მუხლის 1-ლი პუნქტი, აღიარებს რა საკუთრების უფლებას და განსაზღვრავს, რომ მისი შინაარსი და ფარგლები კანონით დგინდება, იქვე, მე-2 პუნქტში ხაზგასმით მიუთითებს ამ უფლების საზოგადოების წინაშე ვალდებულებებისგან განუყოფლობას: „საკუთრება ავალდებულებს, მისი გამოყენება იმავდროულად უნდა ემსახურებოდეს საზოგადოებრივ სიკეთეს."

ამგვარი შინაარსის ჩანაწერი, სხვადასხვა ფორმულირებით, დამახასიათებელია თითქმის ყველა „უახლესი ტალღის" ევროპული კონსტიტუციისათვის. მსგავსი ჩანაწერი უნდა იყოს საქართველოს მოქმედი კონსტიტუციის 21 მუხლში. 1921 წლის საქართველოს კონსტიტუციის 116-ე მუხლი ამბობს, რომ „მიწის დამუშავება და გამოყენება შეადგენს მიწის მფლობელის მოვალეობას საზოგადოების წინაშე".

ავსტრია

ავსტრიაში უცხოელთა მიერ მიწის შეძენა რეგულირდება ავსტრიის ცალკეული მიწების კანონებით. მაგალითად, ერთ-ერთი მიწის (ბურგერლანდის) კანონით „უცხოელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის შესახებ" უცხოელი უძრავი ქონების შეძენისათვის საჭიროებს ნებართვას (§13). ნებართვა კი, თავის მხრივ, შეიძლება მიღებული იქნეს, თუ „სახელმწიფოებრივ–პოლიტიკური" ინტერესები არ იქნება შელახული და თუ საამისოდ არსებობს მიწის (ბურგერლანდის) ეკონომიკური, სოციალური თუ კულტურული ინტერესი:

- თუ უცხოელი ავსტრიის ტერიტორიაზე მინიმუმ 10 წელი ლეგალურად, კანონიერად იმყოფება და მისი შენაძენით მნიშვნელოვანი ეკონომიკური, სოციალური, კულტურული ან სხვა საჯარო ინტერესი არ ილახება.

თუ უცხოელს (და მათ შორის არ მოიაზრებიან ევროკავშირის წევრ სახელმწიფოთა მოქალაქეები) ნაყოფიერი სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენა სურს, ის ზემოთ მოცემულ ნებართვასთან ერთად საჭიროებს ნებართვას, რომელიც გაიცემა სპეციალური კომისიის მიერ (Grundverkehrskommission) (§8).

დაახლოებით იგივე რეგულირებაა ავსტრიის სხვა მიწების კანონმდებლობებითაც, როგორიცაა მაგალითად, ობეროსტერრეიხის კანონმდებლობა. ის ითვალისწინებს, რომ უცხოელის მიერ ყოველგვარი ქონების შეძენა (ყიდვით, ჩუქებით ან გაცვლით) არ საჭიროებს ნებართვას. მაგრამ უცხოელის მიერ სასოფლო–სამეურნეო მიწის (1 ჰექტარზე მეტის) არა თუ შეძენა, არამედ იჯარით აღებაც კი საჭიროებს სპეციალურ ნებართვას.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენის ნებართვა იმ შემთხვევაში შეუძლია უცხოელმა მიიღოს, თუ:

- ის აკმაყოფილებს იმ პირობებს, რომელსაც საკუთრების შეძენისას ქვეყნის მოქალაქეც უნდა აკმაყოფილებდეს;
- თუ არ იქნება შელახული ავსტრიის კულტურული, სოციალურ-პოლიტიკური და საჯარო ინტერესი ან უშიშროება;
- სახელმწიფოებრივ-პოლიტიკური ინტერესები არ იქნება შელახული.

მსგავს რეგულირებას უცხოელთა მიერ მიწის შეძენის შესახებ ავსტრიის ყველა ფედერაციულ ერთეულში ეხვდებით.

დანია

დანიის კანონმდებლობის შესაბამისად, მიუხედავად მისი გარეგნული ლიბერალური ხასიათისა, ქონების შეძენა საკმაოდ რთული და ხანგრძლივი პროცესია. ქონების შეძენა განსაკუთრებით რთულია არარეზიდენტებისათვის. მათ დანიაში არ შეუძლიათ შეიძინონ ქონება გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

- ისინი არიან ევროკავშირის სხვა წევრი სახელმწიფოების მოქალაქეები და იურიდიული პირები და მუშაობენ ან საქმიანობენ დანიაში;
- ისინი არიან არაევროკავშირის რომელიმე სახელმწიფოს მოქალაქეები და ბოლო 5 წლის განმავლობაში დარეგისტრირებულნი არიან დანიაში, როგორც მუდმივი რეზიდენტები;
- აქვთ მოპოვებული შესაბამისი ნებართვა დანიის იუსტიციის სამინისტროსგან.

მაგალითად, თუ დანიაში ჩასულია სხვა ქვეყნის მოქალაქე ან იურიდიული პირი და მას ბოლო 5 წლის განმავლობაში ამ ქვეყანაში მუდმივი ცხოვრების დამადასტურებელი რეგისტრაცია არა აქვს, დანიის იუსტიციის სამინისტროს შესაბამისი ნებართვის გარეშე ის მიწას ვერ

შეიძენს. თუ ვიგულისხმებთ, რომ ასეთ შემთხვევაში იუსტიციის სამინისტრო ნებართვას არ გასცემს, მაშინ საერთოდაც ვერ შეიძენს.

დანიის კანონმდებლობა განსაკუთრებით მკაცრია საზაფხულო დასასვენებელი სახლების შეძენასთან დაკავშირებით. ეს განსაკუთრებით თვალშისაცემია პოპულარულ და სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ზღვის სანაპიროზე, სადაც მოქმედი სპეციალური შემზღუდავი წესები „ანტიგერმანულ წესებადაა“ ცნობილი. ალბათ, მარტივი გასაგებია, რომ ეს რეგულაციები შემუშავებულია გერმანელების მიერ სანაპირო ზოლში საკუთრების შეძენის შესაზღუდავად.

შვეიცარია

უცხოელების მიერ შვეიცარიაში მიწის შეძენა დაშვებულია, თუმცა მხოლოდ ნებართვის აღების პირობით. შვეიცარიის ფედერალური კანონი უცხოელთა მიერ მიწის შეძენის შესახებ პირველი მუხლით ადგენს ამ კანონის მიზანს. ეს არის: *„უცხოეთში მცხოვრებთა მიერ შვეიცარიის მიწის შეძენის შეზღუდვა, რათა თავიდან იქნეს აცილებული შვეიცარიული მიწის „გაუცხოება“.* ამ კანონით შეზღუდვები ძირითადად იმ პირებზე ვრცელდება, რომლებიც უცხოეთში ცხოვრობენ და არა იმ უცხოელებზე, რომლებიც შვეიცარიაში კანონიერად ცხოვრობენ.

საინტერესოა, რომ კანონის მე-5 მუხლის „c“ პუნქტით გამოყოფილი არიან უცხოეთში მცხოვრები ის პირები, რომლებსაც ამა თუ იმ ქვეყანაში „განსაკუთრებით კარგი“ მდგომარეობა აქვთ. მე-6 მუხლი კი იქვე განმარტავს, რა მოიაზრება „განსაკუთრებით კარგ“ მდგომარეობაში. ამ განმარტების თანახმად, აქ იგულისხმებიან ფინანსურად განსაკუთრებით კარგი მდგომარეობის უცხოელები ან რომელიმე ქვეყანაში საარჩევნო ხმათა უმრავლესობის მფლობელნი ან კიდევ რაიმე სხვა განსაკუთრებული სტატუსის მქონე ადამიანები. კანონით მათზე ნებართვის გაცემა შესაძლებელია. კანონი ამ ადამიანებს განსაკუთრებულ კატეგორიად განიხილავს.

ლატვია

ლატვიის მიწის პრივატიზების კანონმდებლობის შესაბამისად ევროკავშირის არაერთ სახელმწიფოს მოქალაქეებს და იურიდიულ პირებს მიწა და ტყე არ შეუძლიათ შეიძინონ.

ლიტვა

ლიტვის კონსტიტუციის 47-ე სტატიის (აპრილი, 2010წ.) ჩანაწერი:

„მიწა, შიდა წყლები. ტყეები, პარკები საკუთრების უფლებით შეიძლება ეკუთვნოდეთ მხოლოდ ლიტვის მოქალაქეებს და სახელმწიფოს. თვითმმართველობებს, სხვა ეროვნულ სუბიექტებს, აგრეთვე ლიტვაში სამეურნეო საქმიანობის განმახორციელებელ უცხოელ სუბიექტებს, ლიტვის რესპუბლიკის მიერ არჩეული ევროპული და

ტრანსატლანტიკური ინტეგრაციის შესაბამისად და კონსტიტუციური კანონით განსაზღვრული კრიტერიუმების საფუძველზე, შეიძლება ნება დაერთოთ შეიძინონ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც აუცილებელია უშუალო საქმიანობის განსახორციელებლად საჭირო შენობა-ნაგებობების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის. ასეთი ნაკვეთების საკუთრებაში შეძენის წესი, პირობები და შეზღუდვები განისაზღვრება კონსტიტუციური კანონით. კანონით დადგენილი წესით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება შეიძლება ჰქონდეს უცხო სახელმწიფოს – მისი დიპლომატიური და საკონსულო დაწესებულებების დასაფუძნებლად. ლიტვის რესპუბლიკის განსაკუთრებულ საკუთრებას განეკუთვნება მიწის წიაღი, აგრეთვე შიდა წყლები, ტყეები, პარკები, გზები, ისტორიის, არქეოლოგიისა და კულტურის სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის ობიექტები. ლიტვის რესპუბლიკის განსაკუთრებულ საკუთრებას განეკუთვნება აგრეთვე ლიტვის ტერიტორიის თავზე საჰაერო სივრცე, კონტინენტური შელფი და ბალტიის ზღვის ეკონომიკური ზონა".

როგორც ვხედავთ, ლიტვის კონსტიტუცია უკიდურესად ზღუდავს, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო მიწის შემთხვევაში – საერთოდაც კრძალავს უცხო სუბიექტებზე მიწის გასხვისებას.

თურქეთი

თურქეთის კანონმდებლობით უცხოელზე გაყიდული თურქეთის მიწა მთლიანობაში არ უნდა აღემატებოდეს 2.5 ჰექტარს. (გაზრდა, გამონაკლის შემთხვევებში, მაქსიმუმ 30 ჰექტრამდე არის შესაძლებელი). მემკვიდრეობით მიღებულ მიწაზე არ არსებობს შეზღუდვა.

არგენტინა

ახალი საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე არგენტინაში განსაზღვრულია ნაყოფიერი მიწის ტერიტორიის ის ოდენობა, რომელიც შესაძლებელია, რომ შეიძინონ უცხოელებმა და იმ იურიდიულმა პირებმა, რომელთა 51% არის უცხოელთა ხელში (მხოლოდ 1000 ჰექტარი). უცხოელთა საკუთრებაში შეიძლება იყოს არგენტინის მთლიანი ტერიტორიის მაქსიმუმ 20%. არგენტინის პრეზიდენტი ქრისტინა ფერნანდეს დე ქირხნერი თავისი კანონპროექტით მიწის უცხოელთა საკუთრებაში გადაცემის შემოფარგვლის აუცილებლობას შემდეგნაირად ასაბუთებდა: „არგენტინა არაა პირველი ქვეყანა, რომელიც მსგავს რეგულაციას აწესებს. ასეთივე რეგულაციები აქვს ბრაზილიას, კანადას, აშშ-სა და საფრანგეთს. შეზღუდვა დაწესებული აქვს ასევე სხვა განვითარებულ ქვეყნებს". სამხრეთ ამერიკის ქვეყნებში განვითარებული ეს ტენდენცია ძირითადად იმაზეა დაფუძნებული, რომ მიწის რესურსი ამოწურვადია და მისი უცხოელების ხელში გადასვლა

სახელმწიფოს ეკონომიკურ და პოლიტიკურ ინტერესებზე უარყოფითად მოქმედებს.

გერმანია

გერმანიის კანონმდებლობით უცხოელებს მიწის საკუთრებაში შეძენასთან დაკავშირებით იგივე შეზღუდვები აქვს, რაც გერმანიის მოქალაქეებს. სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენისთვის აუცილებელია განცხადების წარდგენა, რომელშიც აღწერილი და დასაბუთებული უნდა იყოს სასოფლო-სამეურნეო მიწის განვითარების გეგმა, ასევე ის წინაპირობა, რომ ფიზიკური პირი, რომელიც საკუთრებაში იძენს მიწის ნაკვეთს, უნდა იყოს 18 წლის, მიუხედავად იმისა, იქნება ის უცხოელი, თუ გერმანიის მოქალაქე. გერმანიაში საკმაოდ ფრთხილია მიდგომა სასოფლო-სამეურნეო მიწის არასათანადო გამოყენებასთან დაკავშირებით ნებისმიერის – მოქალაქის თუ არამოქალაქის – მიერ. ამიტომაც ასეთი ნებართვის მოპოვება სპეციალური კომისიის თანხმობის გარეშე შეუძლებელია.

რუმინეთი

მოქალაქეობის არმქონე პირებს, უცხოელ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რუმინეთში მიწის შეძენა მხოლოდ საერთაშორისო ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესის შესაბამისად, აუცილებლად ნაცვალგების პრინციპით შეუძლიათ.

ეს ნიშნავს, რომ რუმინეთშიც უცხოელის მიერ მიწის, მათ შორის – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, შეძენა შესაძლებელია ქვეყნებს შორის შესაბამისი საერთაშორისო ხელშეკრულების არსებობის შემთხვევაში და ისიც მხოლოდ იმ პირობის გათვალისწინებით, თუ მეორე ქვეყანაც რუმინეთის მოქალაქეებს ანალოგიურ უფლებას მისცემს.

დღევანდელი მდგომარეობით რუმინეთში ევროკავშირის სახელმწიფოთა მოქალაქეებს, რომლებსაც თავიანთი საცხოვრებელი ადგილი აქვთ რუმინეთში და იურიდიულ პირებს, რომლებიც რუმინეთში არიან რეგისტრირებულნი, სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესაძენად აქვთ იგივე უფლებები, რაც რუმინეთის მოქალაქეებს. იმ „ევროკავშირის უცხოელებს“ კი, რომლებიც რუმინეთში არ ცხოვრობენ, რუმინეთში მიწის შეძენა შეუძლიათ მხოლოდ ნებართვის მიღების შემთხვევაში.

ევროკავშირის ქვეყნების გარდა, სხვა უცხოელებისთვის რეგულირება არ შეცვლილა. მათ ისევე, როგორც 2007 წლამდე (რუმინეთის ევროკავშირში გაწევრიანებამდე), არა აქვთ უფლება შეიძინონ რუმინეთში მიწის ნაკვეთი.

რუსეთი

რუსეთში სულ არის დაახლოებით 400 მილიონი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. აქედან 129 მილიონი კერძო საკუთრება, დანარჩენი კი სახელმწიფოს საკუთრებაში რჩება. 2006 წლამდე რუსეთში არსებობდა აკრძალვა უცხოელი ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვის თაობაზე. ვინაიდან რუსეთში ძალიან დიდი გამოუყენებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაა, 2006 წელს გაუქმდა მსგავსი აკრძალვა უცხოელებზე. თეორიულად უცხოელს შეუძლია იყიდოს რუსეთში სასოფლო-სამეურნეო მიწა იმ შეზღუდვების გათვალისწინებით, რომლებიც ასევე ქვეყნის მოქალაქეზე ვრცელდება. მაგალითად, ფედერაციის სუბიექტების კომპეტენციაა, დაადგინონ მაქსიმუმი იმ მიწისა, რომელიც შეუძლია საკუთრებაში შეიძინოს ერთმა ფიზიკურმა ან იურიდიულმა პირმა.

როგორც ჩანს, ზოგადი შეზღუდვა სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხოელთა მიერ საკუთრებაში შეძენისა რუსეთის კანონმდებლობით არ არსებობს, გარდა ერთი გამონაკლისისა: აკრძალულია რუსეთის სასაზღვრო ტერიტორიასთან არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხოელებზე გასხვისება. ასეთი ტერიტორიების ზუსტი დასახელება რამდენიმე წელი უცნობი იყო. მაგრამ რუსეთის პრეზიდენტის 2011 წლის 9 იანვრის ბრძანებით განისაზღვრა ის ტერიტორიები, რომელიც ექცეოდა უცხოელებისთვის შესასყიდად აკრძალული ტერიტორიების ნუსხაში. საკმაოდ გრძელ სიაში აღმოჩნდა რუსეთის 380 რეგიონული ქვედანაყოფი. მათ შორისაა შორეული აღმოსავლეთისა და ციმბირის ტერიტორიული საზღვრები, ასევე ქალაქი კალინინგრადი და მის ახლოს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო მიწები. უცხოელებს ეკრძალებათ ასევე უკრაინასთან მოსაზღვრე ქალაქ ბელგოროდის მიმდებარე ტერიტორიებისა და, რა თქმა უნდა, ქალაქ სოჭისა და აზოვის ზღვასთან მოსაზღვრე ტერიტორიების მიმდებარე მიწების შეძენა. გრძელ ჩამონათვალში გვხდება ასევე აკრძალვა კრასნოდარისა და მთლიანად კავკასიის რეგიონის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე.

უკრაინა

უცხოელი ინვესტორებისთვის საინტერესოა უკრაინის ნაყოფიერი მიწები. უკრაინაში 32 მილიონი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიწაა. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ზოგიერთი ნაწილი რადიაციულად დასხივებული იყო, უკრაინული მიწები მაინც ძალიან ნაყოფიერად ითვლება. ამიტომაც ბუნებრივია უცხოელთა ინტერესი ამ მიწების შეძენისადმი. სწორედ ამან გამოიწვია უკრაინაში მიწის მორატორიუმის შემოღება, რომელიც 2012 წლის ბოლომდე კრძალავდა მიწის გაყიდვას. უკრაინაში

არ არის დაშვებული უცხო ქვეყნის ფიზიკური პირების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა, თუმცა აქაც მოქმედებს იურიდიული პირის დარეგისტრირების გზით მიწის შესყიდვის სქემები. შესაძლებელია 50-წლიანი იჯარის გაფორმებაც. უკრაინელ მოქალაქეებსა და იურიდიულ პირებს მიწა აქვთ იჯარით (50 წლამდე). ასევე იჯარით აქვთ უკრაინული მიწის 17 მილიონი ჰექტარი უცხოურ ფირმებს.

მოლდოვა

მოლდოვის რესპუბლიკაშიც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა შეუძლია ნებისმიერ პირს – მოქალაქეს, არამოქალაქეს, ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირს. რაც შეეხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, აქ გამონაკლისია დაშვებული მოქალაქეობის არმქონე პირებსა და უცხო ქვეყნის იურიდიულ პირებზე. მოლდოვის კანონმდებლობის შესაბამისად, ამ უკანასკნელთ არა აქვთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვის უფლება.

ბულგარეთი

ბულგარეთის შემთხვევა ჩვენთვის საინტერესოა, რადგან ეს ქვეყანა ბუნებრივი და ინფრასტრუქტურული პირობებით ჩვენი მსგავსია. აქ უცხოელ მოქალაქეებს შეუძლიათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ისინი ბულგარეთში დაარეგისტრირებენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას. ეს რეგულაცია უცხოელ (არამოქალაქე) ფიზიკურ პირებს მიწის პირდაპირ შეძენას უზღუდავს, თუმცა იურიდიული პირის დაფუძნების შემდეგ ეს საკმაოდ მარტივი ხდება.

აღნიშნული რეგულაცია ძალიან წააგავს საქართველოში საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე არსებულ ვითარებას.

მოქალაქეობის არმქონე პირებს, უცხოელ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს ბულგარეთში მიწის შეძენა შეუძლიათ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ: ისინი იმ ქვეყნის მოქალაქეები არიან, რომელთანაც ბულგარეთს 2007 წლის 1 იანვრის შემდეგ შესაბამისი საერთაშორისო ხელშეკრულება აქვს დადებული; ქონებას მიიღებს მემკვიდრეობით; არის ევროკავშირის მოქალაქე, რომელსაც აქვს მუდმივი ადგილსამყოფელი ბულგარეთში; არის ევროკავშირის თვითდასაქმებული ფერმერი და მიწას ბულგარეთში დასასახლებლად და სამუშაოდ ყიდულობს.

მნიშვნელოვანია, რომ ევროკავშირის წევრი ქვეყნებისთვის არსებობს ლიბერალური და „შინაურული“ რეგულირება, ხოლო არაწევრი ქვეყნებისათვის ცალსახად მოქმედებს ზემოთ მოყვანილი შეზღუდვები და მათ თავისი სახელით ფაქტობრივად არ შეუძლიათ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენა.

უნგრეთი

უნგრეთის საკონსტიტუციო სასამართლომ მიწის უცხოელთა საკუთრებაში გადაცემის შესახებ სულ 4 გადაწყვეტილება მიიღო. თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში მან განმარტა მიწის საკუთრების ფუნქციები, რათა დაესაბუთებინა ის შეზღუდვები, რომლებიც მიწის შეძენასთან დაკავშირებით არსებობდა.

უნგრეთის საკონსტიტუციო სასამართლო მიწას მიიჩნევს საკუთრების განსაკუთრებულ ობიექტად და, შესაბამისად, მასთან განსაკუთრებული სამართლებრივი დამოკიდებულება უნდა არსებობდეს. ის განსაკუთრებით აღნიშნავს, რომ არსებობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მხოლოდ მცირე რესურსი და ის სხვა ღირებულებებით შეუცლელია. ამიტომ მიწის საკუთრების შეზღუდვის ლეგიტიმური მიზანია საჯარო ინტერესი. სასამართლოს აზრით, ტყეები და ნაყოფიერი მიწები ისტორიულად ერთობლივად, კოლექტიურად გამოიყენებოდა. ამიტომაც, მისი აზრით, ისტორიიდან მოყოლებული, ნაყოფიერ მიწებზე, ისევე როგორც ტყეზე, საჯარო ინტერესი დღესაც არსებობს. უნგრეთის საკონსტიტუციო სასამართლომ უცხოელებისადმი მიმართული შეზღუდვა მიწის საკუთრებაში შეძენისა ლეგიტიმურად ჩათვალა.

ბულგარეთისა და უკრაინის მსგავსი მორატორიუმი მოქმედებდა უნგრეთშიც.

ზოგადად ევროკავშირი, აშშ და სხვ.

ევროკავშირის ზოგ ქვეყანაში (ირლანდია, ჩეხეთი) სახელმწიფო დონეზე იკრძალება ან იზღუდება სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის გადაცემა. მსგავსი მიდგომაა ამ საკითხისადმი თურქეთში, ავსტრიაში, იაპონიაში, ისლანდიაში, ახალ ზელანდიაში, მექსიკაში, აშშ-ში, კანადასა და ავსტრალიაში. პოლონეთში სანებართვო სისტემა მოქმედებს. დანიაში ერთ პირს უფლება არა აქვს ჰქონდეს 2 ნაკვეთზე მეტი 24 ჰა საერთო ფართობით, ამასთან, ნაკვეთებს შორის მანძილი არ უნდა აღემატებოდეს 20 კილომეტრს. თუ მაინც არსებობს მოთხოვნა, ვინმეს ჰქონდეს 24 ჰა-ზე მეტი მიწა, მაშინ საკითხს მთავრობა იხილავს. მიწის ყიდვა არსად არავის არ შეუძლია, თუ არ დასტურდება მისი წინა საქმიანობით, რომ ის ფერმერია ან აქვს აგრარული განათლება. ამასთან, უცხოელს ბოლო 5 წლის განმავლობაში ამ ქვეყანაში მუდმივი ცხოვრების დამადასტურებელი რეგისტრაცია უნდა ჰქონდეს, რომელსაც დანიის იუსტიციის სამინისტრო გასცემს. შედარებით ლიბერალურია მიწის გასხვისების საკითხი ესპანეთში, მაგრამ იქაც ისეთი პირობებია, რომ უცხოელი მიწის ბაზარზე ვერ შევა. არის კიდევ ერთი პრობლემა: მცირე

ნაკვეთები უნდა უზრუნველყოფდეს სამუშაო საათების წლიური ოდენობის 75% მაინც, რომ ადამიანი სოფლის მეურნეობის მუშაკად ჩაითვალოს. აშშ-ის ზოგიერთ შტატში, კანადის რამდენიმე პროვინციასა და ავსტრალიის დასავლეთ ნაწილში აკრძალულია მიწის შესყიდვა უცხო ქვეყნის რეზიდენტების მიერ. ზოგან ეს პროცესი ირიბი მექანიზმებით არის უზრუნველყოფილი. მაგალითად, ევროკავშირში, მართალია, მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების მხრივ წევრი სახელმწიფოების მოქალაქეები გათანაბრებულნი არიან ერთმანეთთან, მაგრამ მათთვის დაწესებული შეღავათები ეკონომიკურად თითქმის შეუძლებელს ხდის მესამე ქვეყნების რეზიდენტების მიერ მიწის შეძენას. ახალ ზელანდიაში შექმნილია მიწის დაცვის ტრიბუნალი და ეს ორგანო კონკრეტულად განიხილავს 2 ჰა-ზე მეტი მიწის შესყიდვის მსურველთა ყოველ განცხადებას, დადებითი გადაწყვეტილება კი უამრავი პირობის შესრულებაზეა დამოკიდებული. აღსანიშნავია ისიც, რომ თვით ევროკავშირის წევრ სახელმწიფოებს შორისაც შეიძლება იყოს ამგვარი შეზღუდვები, რისი მაგალითიც არის ირლანდიის კანონმდებლობა, რომლის მიხედვითაც ამ ქვეყანაში 7-წლიანი ცხოვრების ვადაა საჭირო, რათა მიწის შეძენის მსურველმა განცხადებით მიმართოს მიწის კომისიას. საფრანგეთში შეზღუდულია ვენახის (ფრანგი ერის სიამაყის საგანი!) და, განსაკუთრებით, დიდი ფართობის მიწის შეძენა. აშშ-ში 1978 წელს მიღებულ იქნა ფედერალური აქტი სოფლის მეურნეობაში საზღვარგარეთული კაპიტალდაბანდებების შესახებ. მართალია, ამით დაშვებულია უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვა, მაგრამ ყოველი კონკრეტული შემთხვევა განიხილება ამ ქვეყნის სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ.

ძირითადი რეგულირება აშშ-ში სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხოელებისათვის მიყიდვის საკითხზე ცალკეული შტატის დონეზეა დაწესებული. ამგვარი კანონმდებლობა აკრძალვების სხვადასხვა დონეს გულისხმობს და უკვე შტატების ნახევარზე მეტშია მიღებული. ამასთან, რაც უფრო სასოფლო-სამეურნეო მიმართულებისაა შტატის ეკონომიკა, მით უფრო მკაცრია აკრძალვა, ლამის უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვის სრულ აღკვეთამდე (ისინი უნდა აკმაყოფილებდნენ მკაცრ მოთხოვნებს. ეს მოთხოვნები განსაკუთრებით ეხება სპეციალურ სასოფლო-სამეურნეო განათლებას, აგრარული შრომის გამოცდილებას, სოფლად ცხოვრებას, სათანადო კაპიტალის ფლობას და სხვ.). ამის შედეგია ის, რომ აშშ-ში სასოფლო-სამეურნეო მიწის მხოლოდ 1%-ზე ნაკლები ეკუთვნის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს, რომლებიც

ძირითადად ევროპელები და კანადელები არიან.*)

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (ურბანული) მიწების მართვა

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად მიჩნეულია მიწა, რომელიც არ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით.

საქართველოში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას წინ უსწრებდა შენობა-ნაგებობების პრივატიზაცია, რის შედეგადაც შენობა-ნაგებობები პრივატიზაციის გზით გადავიდა კერძო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის გარეშე.

საქართველოს მოქალაქეთა ბინის კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის დაჩქარების, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის მოქალაქეთათვის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით 1992 წლის 1 თებერვალს მიღებული იქნა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №107 „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ". ამ დადგენილებით საქართველოს იმ მოქალაქეებს, რომლებიც საცხოვრებელი სახლის (ბინის) სახელმწიფოსგან დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ, უსასყიდლოდ გადაეცათ მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლები (ბინა). მოქალაქეებს დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემოდა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით. უნდა აღინიშნოს, რომ ბინების პრივატიზაციისას ძირითადად არ ხდებოდა საპრივატიზაციო მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დადგენა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან (1997 წლის 25 ნოემბერი), რომელმაც მიწის ნაკვეთი და მასზედ მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობები ერთიან, უძრავი ნივთის ცნებაში გააერთიანა და დაუშვებლად ცნო, რომ მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა სხვადასხვა უფლების ობიექტებს განეკუთვნებოდეს (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 150), დღის წესრიგში დადგა არასასოფ-

---

*) ყურადღება მივაქციოთ იმას, რომ განვითარებული ქვეყნების მიწის კანონმდებლობა, რომლის მოკლე მიმოხილვაც წარმოდგენილია ამ „დანართში", ეხება ამ ქვეყნების ნორმალურ მშვიდობიან ვითარებას, რომელიც (ეს ვითარება) ამ კანონმდებლობით ძალაში იქნება საუკუნეთა მანძილზე. საქართველოს მიწის კანონმდებლობა კი უნდა გაითვალოს ჩვენი ქვეყნის ისტორიის იმ მოკლე ტრაგიკული პერიოდისათვის, როცა მიწის ბაზარზე ჩვენი ქვეყნის არც ერთი კონკურენტუნარიანი მოქალაქე არ არსებობს!

ლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემის საკითხი.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ნაწილზე კერძო საკუთრება გამოცხადდა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან, კერძოდ, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან. 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა საქართველოს ორი კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების გამოცხადების შესახებ“ და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“. ეს კანონები ძალაში შევიდა 1998 წლის 12 ნოემბერს. ამ კანონებმა ხელი შეუწყო ურბანული მიწების ბაზრის განვითარებას.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები 1998 წლის 12 ნოემბრამდე კანონიერად სარგებლობდნენ მიწის ნაკვეთით, ეს მიწები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად სათანადო საფასურის გადახდის შემდეგ. ეს საფასური შეადგენდა 1999 წლის 1 იანვრამდე ერთი წლის მიწის გადასახადს (1998 წლის 1 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით), ხოლო 1999 წლიდან – ერთი წლის მიწის გადასახადის ორმაგ ოდენობას. 2007 წლის 11 ივლისს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების შესახებ“, რომლის საფუძველზე გაუქმდა ზემოთ აღნიშნული კანონი და მიწის რეგისტრაცია ამ კანონით დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საკუთრების უფლების აღიარების საფასური ერთ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის შეადგენს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას.

ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან გამოცხადდა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე გავრცელდა სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 1513).

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის) პრივატიზების ფორმებია: ა) აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა და გ) პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უფლება აქვს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 2007 წლის 1 იანვრამდე იჯარით გაცემული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება განახორციელოს შესაბამის მოიჯარეზე. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული უძრავი ქონების საფასური შეადგენს მისი ყოველწლიური საბაზრო საიჯარო ფასის ხუთმაგ ოდენობას. ქონების ყოველწლიურ საბაზრო საიჯარო ფასს ადგენს საქართველოს აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის მიერ აკრედიტებული ორგანოს სერტიფიცირებული შემფასებელი. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულების არსებობა.

მიწის დანიშნულების შეცვლა

საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლას, ხოლო რაც შეეხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გადაყვანას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დანიშნულებით, ეს ხდება 1997 წელს მიღებული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ამ კანონის თანახმად, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ექვემდებარება: სარეკრეაციო ტერიტორიების (გუდაური, ბაკურიანი, ურეკი და ბახმარო) საზღვრებში და ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომელთა კატეგორიის შეცვლა ფასიანია და სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომელთა კატეგორიის შეცვლა უფასოა.

კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე კატეგორიის შეუცვლელად შესაძლებელია აშენდეს პირადი საცხოვრებელი სახლი, სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით. ეს ნორმა არ მოქმედებს სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეულ მიწებზე.

იმ შემთხვევაში, როდესაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრე შეცვლის მიწის დანიშნულებას (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას გადაიყვანს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით) ამ მიწაზე განლაგებული სასოფლო-სამეურნეო კულტურების კომპენსირება არ ხდება. იმ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო მოახდენს მიწის დანიშნულების შეცვლას, მიწაზე განლაგებული სასოფლო-სამეურნეო კულტურების კომპენსირება ხდება.

სატყეო მიწების მართვა

ტყე გეოგრაფიული ლანდშაფტის ნაწილია, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით ტყისათვის მიკუთვნებული ხეების, მათი გავრცელების არეალში მოქცეული მიწის, აგრეთვე ბუჩქების, ბალახის, ცხოველებისა და სხვათა ერთობლიობას და განვითარების პროცესში ურთიერთდაკავშირებული არიან ბიოლოგიურად და გავლენას ახდენენ ერთმანეთსა და გარემოზე.

სახელმწიფო ტყის ფონდი შედგება საქართველოს სახელმწიფო ტყის, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მიკუთვნებული მიწებისა და მისი რესურსების ერთობლიობისაგან. სახელმწიფო ტყის ფონდი პრივატიზაციას არ ექვემდებარება.

სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდი არის სახელმწიფო ტყის ფონდი, სახელმწიფო ტყის ფონდის დაცული ტერიტორიების გარდა.

ადგილობრივი ტყის ფონდი სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის ნაწილია, რომელთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად არეგულირებენ ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები.

ადგილობრივ ტყის ფონდს მიეკუთვნება ტყის მიწა, რომელიც არის ყოფილი საკოლმეურნეო და საბჭოთა მეურნეობის ტყის ფართობები, ტყით დაფარული ან მის გარეშე და გამოიყენება სოფლის მეურნეობის დამხმარე საქმიანობაში.

საქართველოს ტყის ფონდის მოვლის, დაცვის, აღდგენისა და გამოყენების პრინციპები ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუციას, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებსა და შეთანხმებებს, „გარემოს დაცვის შესახებ“, „დაცული ტერიტორიების შესახებ“, „ცხოველთა სამყაროს შესახებ“, „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებს, მიწის კანონმდებლობას, საქართველოს ტყის კოდექსს, გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის 1992 წლის რიო-დე-ჟანეიროს გარემოსა და განვითარების საერთაშორისო კონფერენციის დეკლარაციას „მდგრადი განვითარების სატყეო პრინციპების შესახებ“ და „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრულ პრინციპებს.

საქართველოს ტყის ფონდი შეადგენს 3 005,3 ათას ჰექტარს, რაც საქართველოს საერთო ფართობის 39,3 პროცენტია. ბუჩქნარი 154,7 ათასი ჰექტარია, რაც საერთო ფართობის 2,03 პროცენტია.

დაცული ტერიტორიების საერთო ფართობია 495,892 ჰა, ქვეყნის ტერიტორიის 7%-ია. დაცული ტერიტორიების 75% ტყით არის დაფარული. დაცული ტერიტორიებში შედის 14 ნაკრძალი, 8 ეროვნული პარკი, 12 აღკვეთილი, 14 ბუნების ძეგლი და 2 დაცული ლანდშაფტი. სატყეოს მიწები არ არის დემარკირებული, აზომილი და რეგისტრირებული. ეს სამუშაოები მიმდინარეობს ამჟამად.

საქართველოს ტყის ფონდის მესაკუთრე შეიძლება იყოს სახელმწიფო, საქართველოს საპატრიარქო, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები. საქართველოს საპატრიარქოს საკუთრებაში არსებული ტყის ფონდის ტერიტორიაზე საქართველოს საპატრიარქოს უფლებამოსილება განისაზღვრება საქართველოს ტყის კოდექსით და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კონსტიტუციური შეთანხმებით საქართველოს სახელმწიფოსა და საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალიურ მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის.

საქართველოს სახელმწიფო ტყის ფონდი და მისი რესურსები, რომლებიც სახელმწიფოს საკუთრებაა, შესაძლებელია ფლობისა და სარგებლობის უფლებით გადაეცეს ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს.

სახელმწიფო ტყის ფონდის სარგებლობის უფლებით გაცემა და მერქნული რესურსის საკუთრების უფლებით გაცემა ხორციელდება „ტყით სარგებლობის წესის დამტკიცების შესახებ„ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების შესაბამისად.

ბუნებრივი რესურსების სააგენტო სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწებს გასცემს სასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის უფლებით არა უმეტეს 10 წლის ვადით, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის უფლებით – არა უმეტეს 49 წლის ვადით.

საქართველოში ტყის ფონდით სარგებლობა ფასიანია.

საერთო საკუთრებაში არსებული მიწების მართვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საერთო საკუთრების ცნებას, რომელიც არ არის საკუთრების რაიმე ფორმა, იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება შეიძლება ერთობლივად ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს, რომელთაგან თითოეული იქნება ამ ქონების თანამესაკუთრე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მნიშვნელოვანი დადებითი მხარეა მისი ლოიალური დამოკიდებულება სამოქალაქო ბრუნვის წარმომადგენლების მიმართ, მათ არ ზღუდავს მხოლოდ იმპერატიული ნორმებით, კანონმდებლობა იძლევა სრულ თავისუფლებას სამოქალაქო

ბრუნვის სუბიექტების ფანტაზიისათვის და ის მათ მხოლოდ გარკვეულ ჩარჩოებს უწესებს; სწორედ ამიტომ, საერთო საკუთრება შეიძლება შეიმნას როგორც კანონის, ისე გარიგების საფუძველზე. მაგალითად, მეუღლეთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე მხოლოდ კანონს ემყარებოდა, ამჟამად შესაძლებელია შეიმნას ხელშეკრულების საფუძველზეც.

საერთო საკუთრება შეიძლება იყოს წილადი და თანაზიარი. წილადი საკუთრების შემთხვევაში თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში, რომლის განკარგვაც მას ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე შეუძლია. თანაზიარი საკუთრებისას თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე და მისი კონკრეტულად განსაზღვრა შესაძლებელია ქონების გაყოფის შემთხვევაში.

საერთო სარგებლობის განკარგვა და სარგებლობა ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით ან თანამესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმებით. მაგალითად, მრავალბინიან სახლებში ყოველი ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს მიწით, საერთო საკუთრების მისი წილის შესაბამისად (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 220, ნაწილი 1).

საერთო საკუთრებაა ასევე საკომლო მეურნეობები, რომლებიც სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც ამ შემთხვევაში, მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც რეფორმის შედეგად გადაეცათ კომლებს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებაა, მაგრამ ამ შემთხვევაში რეგისტრაციები განხორციელებულია ერთი პირის – კომლის მეთაურის სახელზე. ეს ახსნილი იყო იმით, რომ არ მომხდარიყო საჯარო რეესტრის ფორმულარის, კერძოდ, ამონაწერში მესაკუთრის გრაფის გადატვირთვა; თუმცა, ამ ჩანაწერმა მოგვიანებით არაერთი პრობლემა შექმნა და მრავალი დავა წარმოშვა თვით კომლის წევრებს შორის. ამ პრობლემამ ძირითადად თავი იჩინა ტრანზაქციის დროს, როდესაც ხდებოდა მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან/და რაიმე ფორმით განკარგვა. აქ ნოტარიუსები ან/და სხვა შესაბამისი სტრუქტურები ხელმძღვანელობდნენ ამონაწერის ჩანაწერით და ოჯახის უფროსს (კომლის მეთაურს), რომლის სახელზეც იყო რეგისტრირებული შესაბამისი მიწის ნაკვეთი, არ სთხოვდნენ კომლის დანარჩენი წევრების თანხმობას უძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით. ეს საკითხი არც დღეს არის ბოლომდე დარეგულირებული.

საერთო საკუთრების უფლებას განეკუთვნება სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის კონსოლიდაციის შედეგად წარმოქმნილი შიდა სამეურნეო გზები (გარდა ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებისა). ეს გზები გადადის მესაკუთრის/მესაკუთრეების საკუთრებაში არსებულ კონსოლიდირებულ მიწის ნაკვეთში. აღსანიშნავია ასევე, რომ ქარსაცავი ზოლები მისი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების საერთო საკუთრებაა (კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ", მუხლი 4; პ.8-9).

როდესაც საერთო (სათემო) სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზეა საუბარი, აქ ძირითადად იგულისხმება საძოვრები და პირუტყვის გადასარეკი ტრასები, რომლებიც არ ექვემდებარება პრივატიზაციას – კერძო საკუთრებაში გადასვლას (კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ", მუხლი 4).

„სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის თანახმად, პრივატიზაციას არ ექვემდებარება პირუტყვის გადასარეკი ტრასები და საძოვრები, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა, ან/და საძოვრებისა, რომლებიც შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე კერძო (ფიზიკური, იურიდიული პირები) ან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე (საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ", მუხლი 4, პირველი პუნქტის „ძ.ა" და „ძ.ბ" ქვეპუნქტები). ეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები სახელმწიფო საკუთრების ობიექტებია, რომლებიც ფაქტობრივად მიმდებარე სოფლის მცხოვრებლების მუდმივ სარგებლობაში არის და ტრადიციული სახის სათემო სარგებლობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებია. ამასთან, ქ. თბილისისა და საკურორტო ზონების მიმდებარედ, სამწუხაროდ, დამკვიდრდა შემდეგი ტენდენცია: ხდება მიწის დიდი ნაკვეთის შეძენა, მისი დაგეგმარება და დაყოფა მცირე ნაკვეთებად სახლების მშენებლობისთვის. უნდა აღინიშნოს, რომ დაგეგმარებაში იგულისხმება შიდა გზების მოწყობა, რომლებიც ხვდება გასასხვისებლად გამზადებული მიწის ნაკვეთების გარეთ და მათზე უფლების გასხვისება არ ხორციელდება ანუ რჩება თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრებად. რა თქმა უნდა, გასხვისებული ნაკვეთების მესაკუთრეებს აქვს მისასვლელი გზით სარგებლობის უფლება, თუმცა დგება პრობლემა მისი მოვლა-პატრონობის კუთხით, ვინაიდან ძველ მესაკუთრეს, როდესაც ის სრულად განახორციელებს მიწის ნაკვეთების გასხვისების პროცესს, არანაირი ინტერესი არ რჩება ამ ნაკვეთებთან მისასვლელი გზების მოვლა-პატრონობის მიმართ, ხოლო სახელმწიფოს ან ადგილობრივ მმართველობის ორგანოებს არ გააჩნიათ არანაირი ვალდებულება. ეს საკითხი მოითხოვს კანონისმიერ დარეგულირებას,

მაგალითად, იმავე პრინციპით, როგორც რეგულირდება კონდომინიუმების შემთხვევაში.

4.2. წიაღის, წიაღისეულისა და წყლის ფონდის მართვა

წიაღისა და წიაღისეულის მართვა

წიაღი არის დედამიწის ქერქის ნაწილი, რომელიც გაშიშვლებულია მიწის ზედაპირზე ან მდებარეობს ნიადაგის ფენებსა და წყალსატევებში, აგრეთვე ნიადაგის ფენისა და წყალსატევის ფსკერის ქვეშ და ხელმისაწვდომია შესწავლისა და ათვისებისათვის.

წიაღისეული არის წიაღში არსებული ბუნებრივი ან ტექნოგენური წარმონაქმები ან/და მათი ერთობლიობა. წიაღისეული, რომლის მოპოვება და გადამუშავება შესაძლებელია მეცნიერულ-ტექნიკური განვითარების თანამედროვე დონეზე, ეკონომიკურად მიზანშეწონილი და ეკოლოგიურად მისაღებია, ეწოდება სასარგებლო წიაღისეული. სასარგებლო წიაღისეული საბადო არის წიაღის გარკვეულ ფარგლებში ბუნებრივად ან ტექნოგენურად კონცენტრირებული სასარგებლო წიაღისეული. ბუნებრივი საბადო არის წიაღის უბანი მასში ბუნებრივად კონცენტრირებული სასარგებლო წიაღისეულით, რომლის დამუშავებაც ხელსაყრელია მისი მარაგების, სამთო-ტექნიკური პირობების, ოდენობის, ხარისხისა და სხვა პარამეტრების გამო. წიაღის სახელმწიფო ფონდში შედის საქართველოს ტერიტორიაზე, მის კონტინენტურ შელფსა, ტერიტორიულ წყლებში და განსაკუთრებულ ეკონომიკურ ზონაში არსებული წიაღი, მიუხედავად იმისა, ხდებოდა, ხდება, თუ მოხდება წიაღით სარგებლობა. წიაღის სახელმწიფო ფონდის დებულებას ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. ეკონომიური მნიშვნელობისა და კონიუნქტურის გათვალისწინებით წიაღისეული იყოფა სახელმწიფო და ადგილობრივი მნიშვნელობის წიაღისეულად.

პირს, რომელიც აღმოაჩენს სამრეწველო მნიშვნელობის მქონე სასარგებლო წიაღისეულის უცნობ საბადოს, აგრეთვე წიაღის ისეთ უბნებს, რომელთა გამოყენება შესაძლებელია წიაღისეულის მოპოვებისგან განსხვავებული მიზნით, მიენიჭება პირველაღმომჩენის წოდება.

საქართველოში ნავთობისა და გაზის რესურსებით სარგებლობასთან დაკავშირებულ საქმიანობას არეგულირებს საქართველოს კანონი: „ნავთობისა და გაზის შესახებ“.

ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში სასარგებლო წიაღისეულის არსებობის ან აღმოჩენის შემთხვევაში, წიაღით სარგებლობის ლიცენზიის გაცემისას პრეტენდენტებს შორის თანაბარი პირობების შემთხვევაში მიწის

მესაკუთრეს აქვს წიაღით სარგებლობის ლიცენზიის მიღების უპირატესი უფლება.

საქართველოში წიაღისეულით სარგებლობა ფასიანია. წიაღისეულით სარგებლობის გადასახადის ნორმატივები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მისი გადასახადის ფორმა, ოდენობა და ვადები მოცემულია ლიცენზიაში. წიაღისეულით სარგებლობის გადასახადი განისაზღვრება, როგორც წიაღისეულით სარგებლობის თვითღირებულების ნაწილი და გადაიხდეინება წიაღისეულით სარგებლობისათვის ლიცენზიის გაცემის დღიდან და გრძელდება ლიცენზიის მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში. წიაღისეულით სარგებლობის გადასახადის გადამხდელები არიან წიაღისეულით მოსარგებლე იურიდიული ან ფიზიკური პირები, მათ შორის უცხოელები. საქართველოს პარლამენტს შეუძლია ეროვნული მნიშვნელობის პროგრამების განხორციელებისას, წიაღისეულით მოსარგებლე მთლიანად ან ნაწილობრივ გაათავისუფლოს წიაღისეულით სარგებლობის გადასახადისგან.

წყლის ფონდი და მისი მართვა

საქართველოს სახმელეთო ტერიტორიაზე, მის წიაღში, კონტინენტურ შელფში, ტერიტორიულ წყლებსა და განსაკუთრებულ ეკონომიკურ ზონაში არსებული წყალი საქართველოს ეროვნული სიმდიდრეა და მას სახელმწიფო იცავს.

წყალს უნიკალური და უპირველესი სასიცოცხლო მნიშვნელობა აქვს ადამიანის, ცხოველთა სამყაროს და მცენარეული საფარის არსებობისათვის და საქართველოს ეკონომიკის განვითარებისათვის უმნიშვნელოვანესი ბუნებრივი რესურსია

საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ ან ფარული ფორმით ხელყოფს წყლის სახელმწიფო საკუთრების უფლებას.

საქართველოს წყლები, მათი მიწის ზედაპირზე და წიაღში განლაგების, რესურსების ფორმირებისა და გამოყენების თავისებურებათა მიხედვით, იყოფა ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებად.

ზედაპირული წყლებია: საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული და გამავალი მდინარეები, ტბები, წყალსაცავები, სხვა ბუნებრივი და ხელოვნური ზედაპირული წყალსატევები, აგრეთვე არხებისა და ტბორების წყალი, მყინვარები და თოვლის მუდმივი საფარი, ჭაობები, საქართველოს ტერიტორიული წყლები და განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის წყლები. მიწისქვეშა წყლებს მიეკუთვნება: მიწისქვეშა წყლე-

ბი, მათ შორის წყაროები და კონტინენტური შელფის წყლები.

წყლის ობიექტები იყოფა შემდეგ ჯგუფებად: 1 — განსაკუთრებული სახელმწიფო მნიშვნელობის; 2 — სახელმწიფო მნიშვნელობის და 3 — ადგილობრივი მნიშვნელობის.

განსაკუთრებული სახელმწიფო მნიშვნელობის ჯგუფს მიეკუთვნება: მყინვარები, თოვლის მუდმივი საფარი და განსაკუთრებული სამეცნიერო და ესთეტიკური მნიშვნელობის ზედაპირული წყლის ობიექტები.

სახელმწიფო მნიშვნელობის ჯგუფს მიეკუთვნება: ჭაობები, ზედაპირული წყლის ის ობიექტები, რომელთა წყლის ფონდის მიწები განლაგებულია საქართველოს ორი ან მეტი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულის (მუნიციპალიტეტის) ტერიტორიაზე, ტრანსსასაზღვრო წყლის ობიექტები, ტერიტორიული წყლები და განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის წყლები და მიწისქვეშა წყლების მნიშვნელოვანი საბადოები. ადგილობრივი მნიშვნელობის ჯგუფში შედის საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული ყველა წყლის ობიექტი, გარდა ზემოთ განსაზღვრულისა.

წყალდაცვით ზოლებს მიეკუთვნება მდინარეების, ტბების, წყალსაცავების სანაპირო ზოლები, მაგისტრალური და სხვა არხების გასხვისების ზოლი, აგრეთვე კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ზოლები.

წყალდაცვითი ზოლის საზღვრების დადგენის წესი, ამ ზოლში დაშვებული საქმიანობის ჩამონათვალი, პირობები და რეჟიმი განისაზღვრება დებულებით „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“.

მდინარის წყალდაცვით ზოლად მიჩნეულია მისი მიმდებარე ტერიტორია, რომელშიც მყარდება სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების დაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და სხვ. დასაცავად.

მდინარის წყალდაცვითი ზოლის სიგანე აითვლება კალაპოტის კიდიდან ორივე მხარეს შემდეგი წესით: 1 — 25 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარისათვის — 10 მეტრი; 2 — 50 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარისათვის — 20 მეტრი, 3 — 75 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარისათვის — 30 მეტრი, 4 — 75 კილომეტრზე მეტი სიგრძის მდინარისათვის — 50 მეტრი.

ამ ზოლის ფარგლებში აკრძალულია: მშენებლობა ან მოქმედი საწარმოების გაფართოება და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა; საჰაერო დაფრქვევის გზით მრავალწლიანი ნარგავების, ნათესი კულტურების და ტყის სავარგულების შეწამვლა შხამქიმიკატებით; შხამქიმიკატებისა და მინერალური სასუქების, აგრეთვე სხვადასხვაგვარი საყოფაცხოვრებო, სამეურნეო და სამრეწველო ნარჩენების შენახვა-დაგროვება, დასაწყობება ან დამარხვა.

სანიტარიული დაცვის ზონები იქმნება იმ წყლის დაცვის მიზნით,

რომელსაც იყენებენ სასმელად, საყოფაცხოერებო დანიშნულებით წყალმომარაგებისათვის, სამკურნალოდ და საკურორტო საჭიროებისათვის.

მიწაზე საკუთრების უფლება არ იძლევა ამ მიწაზე არსებული გამდინარე, ზედაპირული ან მიწისქვეშა წყლებით სარგებლობის უფლებას, გარდა საერთო წყალსარგებლობისა.

საქართველოში წყლის სასაქონლო პროდუქციის წარმოებისათვის (ჩამოსხმისათვის) გამოიყენება მხოლოდ სპეციალურად ამ საქმიანობისათვისი ვარგისი მიწისქვეშა და ზედაპირული წყლები, რომლის საბადოთა ექსპლუატაციის, წყლის პროდუქციის სასაქონლო ნიშნებისა და შესაფუთი მასალების გამოყენების, საჭირო ტექნოლოგიური მოწყობილობების ექსპლუატაციის წესები და წარმოების სანიტარიულ-ჰიგიენური პირობები რეგულირდება შესაბამისი ნორმატიული აქტებით. საქართველოში წარმოებული (ჩამოსასხმელი) წყლის სასაქონლო პროდუქცია მისი წარმოშობის, ფიზიკურ-ქიმიური მახასიათებლებისა და დამუშავების ხარისხის მიხედვით კლასიფიცირებულია ოთხ კატეგორიად, კერძოდ ესენია: 1 – ნატურალური მინერალური წყალი; 2 – სამკურნალო მინერალური წყალი; 3 – წყაროს წყალი; 4 – სუფრის წყალი.

წყლის დაცვისა და გამოყენების სფეროში ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელების მიზნით საქართველოში მოქმედებს წყლის დაცვისა და გამოყენების მართვის ერთიანი სახელმწიფო სისტემა. რომლის ამოცანაა წყლის კომპლექსური და რაციონალური გამოყენება, წყლისა და გარემოს დაცვა, აგრეთვე წყალსარგებლობის პროცესში წარმოშობილი ურთიერთობის სახელმწიფო რეგულირება, მიწისქვეშა წყლების სარესურსო ბაზის შექმნა (წყლის კოდექსი).

წყლის სახელმწიფო კადასტრი მოიცავს რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების მიხედვით წყლის აღრიცხვას, წყალსარგებლობის რეგისტრაციის, აგრეთვე წყლის გამოყენების აღრიცხვის მონაცემებს.

წყალსამეურნეო ბალანსი დგება ცალკეული წყლის ობიექტების აუზების, ადმინისტრაციული ერთეულების, რეგიონებისა და ავტონომიური რესპუბლიკების მიხედვით. მათში შეფასებულია წყლის ხარისხი, მოხმარებისა და არსებული რესურსების თანაფარდობა და სტრუქტურა.

43. მიწათმოწყობა

მიწის თითოეულ ატრიბუტს სჭირდება სახელმწიფოსაგან ფრთხილი მართვა. ამის მისაღწევად უნდა არსებობდეს სრულყოფილი ჩანაწერები მიწის შესახებ: მფლობელობის თაობაზე – სარგებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად; ღირებულების თაობაზე – მიწაზე არსებული ქონების სამართლიანად და მიუკერძოებლად დაბეგვრისათვის; მიწის

გამოყენების თაობაზე – რესურსების ეფექტური მართვის უზრუნველსაყოფად.

სამეურნეო საქმიანობის რთულმა პროცესმა, მიწის დაბეგვრის ინსტიტუტმა, მიწაზე გარიგებათა სიმრავლემ განაპირობა მიწის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების განსაზღვრის საჭიროება. მიწა, როგორც საკუთრების ამსახველი ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საგანი, ოდითგანვე იყო გასხვისების ობიექტი, როგორც გამსხვისებელს, ასევე მის მიმღებს უნდა სცოდნოდა მისი ზომა, ხარისხი, ღირებულება. საზოგადოების ცხოვრებაში ეს მეტად მნიშვნელოვანი საქმიანობა თანდათან, თაობიდან თაობამდე ყალიბდებოდა, უმჯობესდებოდა და ვითარდებოდა.

მიწის ხარისხობრივი მაჩვენებლის (ნაყოფიერების) შეფასება ძირითადად ხდება ნიადაგის ბონიტირების (*ლათ.* კეთილხარისხოვნება) საშუალებით. ბონიტირება ნიადაგმცოდნეობაში იხმარება როგორც ნიადაგის ხარისხის (ნაყოფიერების) შეფასების მაჩვენებელი მისი ფიზიკურ-ქიმიური თვისებებისა და ნიადაგის პროდუქტიულობის მიხედვით.

ნიადაგის ხარისხის ნაყოფიერების დონის განსაზღვრას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მიწის საჰექტარო ფასის დადგენისა და სასოფლო-სამეურნეო კულტურების წარმოების სწორად ორგანიზაციის მიზნით. ნიადაგის ხარისხის შესაფასებლად საფუძვლიანად უნდა იქნეს შესწავლილი მიწის ნაკვეთის ბუნებრივი ნიშან-თვისებები და პროდუქციის მიღების შესაძლებლობა. ნებისმიერი მცენარე, მიუხედავად მისი ბიოლოგიური თავისებურებებისა, სინათლის, სითბოს, წყლის, ჰაერისა და საკვები ნივთიერებების პროდუქტია. მცენარე განსხვავებულ მოთხოვნებს იჩენს ბუნებრივი პირობების კომპონენტებისადმი, თავისებურად რეაგირებს ბუნებრივ ნიშან-თვისებებზე. ასე, რომ ნიადაგის ხარისხის დასადგენად დიდი მნიშვნელობა აქვს მასზე გაშენებული კულტურის მოთხოვნილებების გათვალისწინებას – ერთი კულტურისათვის შეიძლება შეფასდეს ძვირად და მეორისათვის – იაფად.

მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი შეფასება უნდა მოხდეს ნიადაგის ნაყოფიერებისა და მისი ადგილმდებარეობის პრესტიჟულობის მიხედვით.

მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი შეფასების ობიექტად მიღებულია ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონი, ლანდშაფტი, მასივი, კონტურების ჯგუფი, ნაკვეთი და ფორმა – მოხაზულობა (მიწების მოწყობა).

მიწათმოწყობა, როგორც საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირების ერთ-ერთი მთავარი პირობა, უხსოვარი დროიდან იყო და დარჩა ადამიანის მუდმივად საზრუნავ საქმედ. მიწათმოწყობა ჩაისახა იმ დღიდან, როდესაც ერთმა ადამიანმა თუ ჯგუფმა ადამიანმა დაისაკუთრა დედამიწის ზედაპირის გარკვეული ნაწილი, ტერიტორია, დაადგინა და

დააწესა საზღვარი: ბუნებრივი მიჯნა – მდინარე, ხევი, მთა, ზღვა, ტყე, გზა, ხელოვნური ღობე, კვალი და სხვა. სწორედ მიწის დანაწილებით, გარკვეულ გეომეტრიულ ფიგურებად დაყოფითა და მისი სიდიდის დადგენით წარმოიქმნა გეომეტრია – „მიწის ზომვა“, გეოდეზია – „მიწის დაყოფა“, ტრიგონომეტრია და სხვ. ადამიანი აწყობდა და ამშვენებდა მიწას, საყოფაცხოვრებო გარემოს – გაჰყავდა გზები, არხები, ამყარებდა მიწათსაკუთრებისა თუ მიწათსარგებლობის საზღვრებს, ატერასებდა ფერდა მიწებს, აშენებდა ბაღ-ვენახებს, აგებდა შენობებს, გემოვნებით აწყობდა ქუჩებსა და მოედნებს. ყველაფერი ეს მიწის მოწყობით იწყებოდა.

არქეოლოგიური გათხრების შედეგად აღმოჩენილია ძველი რუკები. ადამიანები ეწეოდნენ მომთაბარე, მოხეტიალე ცხოვრებას. გაელილ ადგილებში ტოვებდნენ კვალს, ჩანახატებს, ადგილის დასამახსოვრებლად და გზის გასაკვლევად, ასე იქმნებოდა რუკისმაგვარი ჩანახატები. მიწის მესაკუთრეობამ და კერძო საკუთრების გაჩენამ საჭირო გახადა მიწის გაზომვა, გაზომვას თან სდევდა ნახაზების შედგენა. ასე, თანდათანობით ჩამოყალიბდა მიწის გაზომვის ხელოვნება. ნახაზები შენახულია თიხის ფირფიტებზე 2500 წლის წინათ ჩვ. წ. აღრიცხვამდე

საქართველოს ტერიტორიული მოწყობის ანუ მიწების მოწყობის შესახებ მეტად მნიშვნელოვანი ცნობებია მოცემული ლეონტი მროველის „ქართლის ცხოვრებაში“. მესამე საუკუნეში ჩვენს ერამდე გაერთიანებული საქართველოს პირველმა მეფე ფარნავაზმა „განამრავლა ყოველნი მკვიდრნი ქართლისიანნი, განაწესა ერისთავნი რვანი და პასპეტი“ და შეიქმნა სამთავროები: 1. არგვისი – „მცირე მთითგან, რომელს არს დიისი, ვიდერე ზღურდამდე (ეგრისისა), რიონის ზემოთ“; 2. კახეთისა – „არაგვითაგან ვიდრე ჰერეთამდე, რომელს არს კახეთი და კუხეთი“; 3. ხუნანისა – „ბურდუჯის მდინარითგან (მდინარე დებედა), ვიდრე თბილისამდე და გაზანამდის, რომელს არს გარდაბანი“; 4. სამშვილდისა – „სკირეთისა მდინარითგან (მდინარე მაშაველრას წყალი) ვიდრე მთამდე, რომელს არს ტაშირი და აბოტი; 5. წუნდის – „რომელს არს ჯავახეთი და კოლა და არტანი“; 6. ოძრახის – „რომელს არს სამცხე და აჭარა“; 7. კლარჯეთი – „არსიანთაგან ზღვამდე”; 8. ეგრისისა და სვანეთის. „აგრეთვე შიდა ქართლის საპასპეტო ტფილისიდგან და არაგვითგან ტაშისკარამდე და ფანკასთამდე”. აქედან, ცხადია, რომ გამოიკვეთა საქართველოს მთლიანი ტერიტორია, საზღვარი დამყარდა მეზობელ ქვეყნებთან, ქვეყნის ტერიტორიაზე ჩამოყალიბდა 8 საერისთაო და ერთი საპასპეტო. ცალკეული ტერიტორიული დანაყოფების საზღვრებად, როგორც ზემოთ მოყვანილი მონაცემებიდან ჩანს, მიჩნეული იყო ბუნებრივი ზღუდეები – მთები და მდინარეები.

ფარნავაზ მეფის მიერ ჩატარებული ქვეყნის ტერიტორიული მოწყობა დიდხანს უცვლელი დარჩა. ვახტანგ გორგასლის დროისათვის კახეთი ორ სამთავროდ გაიყო კახეთ-კუხეთად და ჰერეთად. ქვეყანაში 9 სამთავრო დამკვიდრდა, გარკვეული ცვლილებები მოხდა XI-XII საუკუნეებში – ეგრისისა და სვანეთის საერისთავოები დაიშალა ოდიშის, ცხუმისა და სვანთა საერისთავოებად, ხოლო წუნდის, ოძრახისა და კლარჯეთის სამთავროები გაერთიანდა სამცხის საერისთავოდ. საქართველოს ტერიტორიაზე ჩამოყალიბდა შემდეგი ტერიტორიული ერთეულები: რაჭა, ცაგერი, არაგვეთი, კახეთი, ჰერეთი, სამცხე, ოდიში, ცხუმი, სვანეთი და ქართლი. უკვე XV საუკუნისათვის მრავალმგადახდილი საქართველო შედგებოდა 8 ტერიტორიული ერთეულისგან: ქართლის, კახეთის და იმერეთის სამეფოებისაგან, სამეგრელოს, აფხაზეთის, გურიის, სვანეთისა და სამცხის სამთავროებისაგან. საბოლოოდ ქართლი დაიყო 4 სადროშოდ– ზემო ქართლად, სომხით-საბარათიანოდ, სამუხრანბატონოდა და მეფის სადროშედ. ტერიტორიების მოწყობაში მომხდარი ცვლილებები საზღვრების ხელახალ განსაზღვრასა და ადგილზე დადგენას საჭიროებდა.

საკმაოდ დიდი ცვლილებები მოხდა საქართველოს მიწათსარგებლობაში XII-XIII საუკუნეებში, როდესაც ქვეყნის ტერიტორია 13 მლნ. ჰექტარი იყო. შემდგომში ისევ დაიყო და დაქუცმაცდა ტერიტორია. მიწების გამიჯვნის საკითხი მუდამ იდგა დღის წესრიგში. ქართული კანონმდებლობით იმართებოდა საქართველოს მიწის ფონდი.

საქართველოს კარტოგრაფიის შესახებ ჯერ კიდევ აპოლონ როდოსელი ამბობდა (III ს. ძვ.წ.აღ.), რომ ქართველებს აქვთ რუკები, რომელზედაც ასახულია საზღვრები, მდინარეები, დასახლებული პუნქტები და გზები. რუკები დგებოდა მეფე ვახტანგ VI-ის დროს. საქართველოს ტერიტორიის კარტოგრაფირებაში დიდი წვლილი შეიტანა დიდმა ქართველმა მეცნიერმა ვახუშტი ბაგრატიონმა დღესაც, ბრწყინვალე და ბევრის მთქმელია მის მიერ შედგენილი საქართველოს რუკა.

საბჭოთა პერიოდის საქართველოს გეოდეზიურ-კარტოგრაფიული და სამიწათმოწყობო სამსახურების საარქივო და სხვა სახის დოკუმენტების მიხედვით, საქართველოს მთლიანი ტერიტორია უზრუნველყოფილი იყო 1:100000, 1:50000 და 1:25000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალით. მათგან – 1:100000 მასშტაბის მასალა დამზადებული და გამოცემულია 1978-1989 წლებში. სულ 4949,4 ათას ჰექტარზე ანუ 64,9% (რუკები გამოცემულია 1963 წლის კოორდინატების სისტემით). აღნიშნული მასშტაბის გეგმები ვარგისია იმ სამუშაოების ჩასატარებლად, რომლებსაც ითვალისწინებს ეს მასშტაბი (გამოყენების დროს საჭიროა კორექტივების შეტანა).

– 1:50000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალები 1974 წლიდან 1990 წლამდე გამოცემულია 6871,4 ათას ჰექტარზე, ანუ მთელი ფართობის 90,1%-ზე;

– 1:25000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმები დამზადებულია და გამოცემული 1964 წლიდან 1989 წლამდე 4528,0 ათას ჰექტარზე, ანუ მთელი ტერიტორიის 59,4%-ზე.

ამ მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმები მეტწილად გამოიყენება მაღალი ზონისა და სათიბ-საძოვრების ტერიტორიისათვის.

– 1:10000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმებით 1970-იანი წლებიდან დაფარულია საქართველოს ტერიტორიის 1695 ათასი ჰექტარი, ანუ 22,2%. აქედან 1969-1980 წლებში დამზადებულია 1192,8 ათასი ჰექტარი ფართობის გეგმები ანუ გადაღებული ტერიტორიის 70,3%-ისა, ხოლო 1980 წლიდან 1988 წლამდე – 505,7 ათასი ჰა, ანუ 29,7%-ისა.

ამ გეგმით სრულდებოდა მნიშვნელოვანი სამიწათმოწყობო და სხვა სახის სამუშაოები – განსაკუთრებით მთიან ადგილებში.

– 1:5000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღებით 1974 წლიდან 1988 წლამდე აგეგმილია 3004,9 ათასი ჰექტარი, ანუ საქართველოს ტერიტორიის 39,4%. ამ მასშტაბის გეგმებით დაფარულია ბარის დიდი ნაწილი, რაც საშუალებას იძლეოდა ინსტრუმენტული კორექტირების შემდეგ შესრულებულიყო მეტად მნიშვნელოვანი სამიწათმოწყობო სამუშაოები;

– 1:2000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმებით 1986-1991 წლებში დაფარულია 230,4 ათასი ჰა ფართობი ანუ საქართველოს ტერიტორიის 3,02 %. აღნიშნული მასშტაბის გეგმები იმჟამად აუცილებელი იყო მიწის რეფორმის საბოლოოდ დასრულების უზრუნველსაყოფად, განსაკუთრებით წვრილკონტურიანობის პირობებში. თუმცა, 90-იან წლებამდე შედგენილი გეგმები, მათი სიძველის გამო, მიწების აღრიცხვისათვის სრულიად გამოუსადეგარია.

თუ სიძველის ხარისხი 20-30%-ის ფარგლებში იყო, მაშინ ტარდებოდა ინსტრუმენტული კორექტირება (ადგილზე არსებული სიტუაციური ელემენტების ფორმა და ზომა უნდა შეესაბამებოდეს გეგმაზე ასახული სიტუაციური ელემენტების ფორმასა და ზომას).

საბჭოთა წყობილების დაშლამ, მიწისა და წარმოების სხვა ძირითად საშუალებებზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებამ, საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლამ რადიკალურად შეცვალა წარმოების წესები, წარმოების საშუალებების გამოყენების უფლებრივი მდგომარეობა, ადამიანის დამოკიდებულება წარმოების ძირითადი საშუალებებისადმი, ინტერესი მათი მოვლა-პატრონობისადმი. საკუთრების ფორმების შეცვლასთან ერთად, შეიცვალა მეურნეობრიობის ფორმები. ქვეყანაში ნაცვლად 2000 კოლმეურნეობისა და საბჭოთა მეურნეობისა, შეიქმნა და ფუნქციონირებს მრავალი სასოფლო-სამეურნეო საწარმო; მილიონზე

მეტი იურიდიული და ფიზიკური პირია მიწათმესაკუთრე და მიწათმოსარგებლე.

ოპტიმალური ზომის სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს (ფერმის) ტერიტორიის ფორმირების შესახებ მსოფლიოს მოწინავე ქვეყნების გამოცდილების შესწავლამ დაგვანახა, რომ ფერმის საშუალო ფართობის ზომა საბერძნეთში დაფიქსირებულია 4,3 ჰექტარი, შვეიცარიაში – 25 ჰა, აშშ-ში მსხვილი ფერმერის საშუალო ფართობი 56 ჰექტარია, ხოლო წერილი ოჯახური ფერმების 3,7 ჰა; ევროპის მოწინავე ქვეყნებში ფერმის კარგ სიდიდედ მიჩნეულია 50-100 ჰექტარი. ჩინეთში მთელი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების 80% მუშავდება კოოპერატივებისა და ამხანაგობების მიერ, ფერმერს უჭირავს 7%. საქართველოს პირობებში მეურნეობის (ფერმა, ოჯახური მეურნეობა და ა.შ.) სიდიდე დამოკიდებულია ადგილზე მიწის რესურსების არსებობაზე, აქედან გამომდინარე, ჭარბობს წერილი გლეხური ანუ ოჯახური მეურნეობები.

რამდენადაც მიწასთან უშუალო კავშირშია არა მარტო სოფლის მეურნეობა, არამედ სახელმწიფო მეურნეობის ყველა სხვა დარგი და სფერო – მომპოვებელი მრეწველობა, მშენებლობა, საგზაო საქმე, ენერგეტიკა, წყალთა მეურნეობა, სატყეო მეურნეობა, რეკრეაციული მეურნეობა, საეკლესიო-სამონასტრო საქმიანობა, ჯანდაცვა და სხვ. ამ მეტად მნიშვნელოვანი საქმის – მიწათმოწყობის საქმის აღორძინება და გამართვა, აუცილებელია. სახელმწიფომ და თითოეულმა მიწათმოსარგებლემ ზუსტად უნდა იცოდეს, რა სახისა და მოცულობის პროდუქცია შეუძლია აწარმოოს მოცემულ ტერიტორიაზე, მიწების გამოყენების, ეფექტიანობისა და შემოსავლიანობის რა გარანტიები აქვს.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტში, თუ ამის შესაძლებლობას მოგვცემს მისი ფართობი და პირობები, თანამედროვე მოთხოვნათა რეალიზაციის მიზნით უნდა გადაწყდეს: დასახლებული ადგილების განთავსების, სავარგულების ტერიტორიის ორგანიზაცია-მოწყობის, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განლაგების, ბუნებისდაცვითი ღონისძიებების დაპროექტების, მიწის ფასის განსაზღვრის, მიწების გამოყენების სოციალურ-ეკონომიკური და ეკოლოგიური ეფექტიანობის განსაზღვრის საკითხები. რა თქმა უნდა, საწარმოს ფართობისა და სპეციალიზაციის შეზღუდულობის გამო ბევრ შემთხვევაში საჭირო იქნება წარმოების გარკვეული, ზოგან ცალკეული ნაწილის დაპროექტება ან რამდენიმე თესლბრუნვის, ან რამდენიმე ჯიშის ხეხილის გაშენება-წარმოება და ა.შ. ყველაფერი დამოკიდებულია სპეციალიზაციაზე, პროდუქციის საბაზრო მოთხოვნილებაზე. პროექტი უნდა დამუშავდეს ყველა მისი შემადგენელი ნაწილისა და ელემენტების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში საჭირო იქნება სამუშაო პროექტების შედგენა – კულტტექნიკური სამუშაოების, მიწების

ათვისების, დატერასების, კულტურული საძოვრების შექმნის, მიწების რეკულტივაციის, გამიწიანების, მორწყვის, დაშრობის, გამარილიანების და სხვა ხაზით. სამუშაო პროექტის ნაწილებია: ტერიტორიის ორგანიზაცია, ტექნიკური ნაწილი, სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია, ეკონომიკური ეფექტიანობის გაანგარიშება, მშენებლობის ორგანიზაცია და სამუშაოთა წარმოება. შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტის თუ სამუშაო პროექტის შედგენისათვის საჭიროა დეტალურად იქნეს შესწავლილი შემდეგი ფაქტორები: ბუნებრივი – ნიადაგები, რელიეფი, კლიმატი, ჰიდროგრაფიული ქსელი, ჰიდროლოგიური პირობები; სივრცობრივი – დასახლებული პუნქტების განლაგება, საველე სადგომები, სიმაღლე ზღვის დონიდან; ფართობიანი ობიექტები – მინდორი, საშუალო ზომის ნაკვეთი, კვარტალი, თარგი, საძოვარი ნაკვეთი, ნაკვეთის ზომა, სიგრძე, სიგანე, კონფიგურაცია, ნაკვეთის გვერდების თანაფარდობა; ხაზობრივი ობიექტები – გზა, არხი ქარსაცავი, საზღვარი, ელექტროგადამცემი ხაზი, მათი სიგრძე, სიგანე, განფენილობა, გამტარუნარიანობა. თვით სამუშაო პროექტი არის დოკუმენტი, რომელიც შედგება წერილობითი და გრაფიკული ნაწილებისაგან და დასაბუთებულია ორგანიზაციულ-ტერიტორიული, ტექნიკური, ტექნოლოგიური, სოციალურ-ეკონომიკური და სამართლებრივი ასპექტების მიხედვით.

საპროექტო ობიექტის არსებითად შესწავლის კვალობაზე შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროცესში ასახული უნდა იქნეს ახალი მიწების ათვისების, მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის გაუმჯობესების, ტერიტორიული განლაგების, მიწების ხარისხის გაუმჯობესების, ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებების დანერგვისა და პროექტის ეფექტიანობის ზრდის მაჩვენებლები, ასევე მიწების კონსოლიდაციის შესაძლებლობები. შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტი ხანგრძლივი დროით საზღვრავს მიწების გამოყენების წესს თითოეული კონკრეტული შემთხვევის მიხედვით. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს არსებული დამუშავებული კერძო თუ სხვა სახის სარგებლობის ნაკვეთების ირგვლივ მდებარე მცირე ზომის ნაკვეთების მიერთებისა და მასობრივი, მოწესრიგებული სამუშაო ნაკვეთების ფორმირების საკითხებს. მიწის რეფორმის შედეგად დიდძალი ფართობი დაიკავა საველე გზებმა, ღობეებმა, დროებითმა სარწყავმა არხებმა. ტერიტორიის ორგანიზაციის დროს მაქსიმალურად უნდა იქნეს გათვალისწინებული მათი მოწესრიგება გამოყენების პირობების გასაუმჯობესებლად.

ამრიგად, მიწათმოწყობის სრულყოფილად ორგანიზაცია – მიწების დაცვის, რაციონალურად გამოყენებისა და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების ერთ-ერთი მთავარი, საიმედო და უტყუარი ღონისძიებაა.

4.4. მიწების მონიტორინგი; მიწის ბალანსი; მიწაზე ზედამხედველობა (კონტროლი)

მიწის ფონდის დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების უზრუნველსაყოფად, მმართველობითი გადაწყვეტილებების მისაღებად მარტო მიწის კადასტრული ინფორმაცია არაა საკმარისი – სხვადასხვა სახის მიმდინარე პროცესების შესწავლისა და გამოკვლევის მიზნით, მიწის საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასევე აუცილებელია ინფორმაცია მიწის ფონდის მდგომარეობის შესახებ და ცხადია, მიწაზე დაკვირვების ასეთ სისტემა მიწის მონიტორინგია.

მიწის დაცვის სფეროში არსებული კანონმდებლობის აღსრულებისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მონიტორინგის სისტემის გაძლიერებას, კერძოდ, მკაფიოდ უნდა განისაზღვროს მაკონტროლებელი ორგანოების უფლებამოსილებანი, კონტროლზე პასუხისმგებლობა გაეიგივნოს ყველა სხვა პასუხისმგებლობას.

შექმნილი ეკოლოგიური და ეკონომიკური სიტუაციიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს, როგორ გადანაწილდეს პასუხისმგებლობა სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანიზაციისა და სტრუქტურას შორის.

მონიტორინგი და მიწის ბალანსი. მიწის ბალანსის (*ფრანგ.* შემოსავალ-გასავალთა ფარდობა) დროს მიწის მონიტორინგის მიზანია მონაცემთა შეგროვება, რომლებმაც უნდა უზრუნველყოს მიწის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მდგომარეობის ანალიზის შესაძლებლობა.

მიწის მონიტორინგის ობიექტია ქვეყნის მთელი მიწის ფონდი, მიუხედავად მისი საკუთრების ფორმისა, მიზნობრივი დანიშნულებისა და გამოყენების ხასიათისა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მიწის მონიტორინგის სისტემის სტრუქტურული კომპონენტები, მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით შეესაბამება მიწის კატეგორიებს. კერძოდ ეს არის: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების; დასახლებული პუნქტების; მრეწველობის; ტრანსპორტის; ენერგეტიკის; კავშირგაბმულობის; რადიომაუწყებლობის; ტელევიზიის; ინფორმატიკის; დაცვითი მნიშვნელობის; დაცული ტერიტორიების; ტყის ფონდის; წყლის ფონდის; საეკლესიო-სამონასტრო და გაუცემელი მიწების. მიწის მონიტორინგის ამოცანებია: მიწის მდგომარეობაში მომხდარი ცვლილებების გამოვლენა, ამ ცვლილებების შეფასება, მიმდინარე ნეგატიური პროცესების პროგნოზი და მათი თავიდან აცილების კომპლექსურ ღონისძიებებზე რეკომენდაციების შემუშავება; ასევე სახელმწიფო მიწის კადასტრის წარმოების, მიწის კონტროლის, დაცვის, გამოყენების, მართვისა და მიწათმოწყობის უზრუნველყოფა; მოქალაქეთა ინფორმაციული უზრუნველყოფა ბუნებრივი გარემოსა და მიწის მდგომარეობის შესახებ.

მიწის მონიტორინგი ტარდება სხვადასხვა ხერხითა და მეთოდით, მოიცავს ნატურულ დაკვირვებათა მთელ სისტემას (ექსპერიმენტული, სტაციონარული, დისტანციური), ავტომატიზებულ სისტემებს (საინფორმაციო-საძიებო, მონაცემთა დამუშავება, მონაცემთა კომპლექსური ინტერპრეტაცია, პროგნოზულ-დიაგნოსტიკური და მართვის სისტემა).

სახელმწიფო მონიტორინგის სისტემიდან გამოყოფენ შემდეგ ქვესისტემებს: მიწის სამართლებრივი რეჟიმის ცვლილებებს ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული დანაყოფების, ცალკეული ზონებისა და ნაკვეთების საზღვრებსა და მიწის ფართობებში; მიწების გამოყენებაში დაკვირვებას მიზნობრივად გამოყენების დინამიკაზე, თითოეული მიწის ნაკვეთის გამოყენებაზე, ნებართვის გაცემაზე, შეზღუდვების დაშვებასა და გადასახადის გაწერაზე.

მიწის ხარისხი – დაკვირვება მიწის ნაყოფიერების კლება-მატებაზე, მელიორაციულ მდგომარეობაზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, ნეგატიურ მოვლენებზე – შეტბორვაზე, დატბორვაზე, დაჭაობებაზე, დატენიანებაზე, დამლაშებაზე, ბიცობიანობაზე, დამარილებაზე, ეროზიაზე, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გაბუჩქნარებაზე, დაქვიანებაზე, გატყევებაზე, დანაგვიანებასა და სხვ.

მიწების ეკონომიკური მდგომარეობა – დაკვირვება გადასახადის გაწერაზე, საბაზრო და ნორმატიული ფასის ცვალებადობაზე, საიჯარო ქირის სიდიდეზე.

ამ მიზნების სარეალიზაციოდ მონიტორინგი ტარდება ეტაპების მიხედვით: მიწის ზედაპირის აგეგმვა და აეროფოტო გადაღება სისტემატურად; საფონდო მასალების ინვენტარიზაცია; პოლიგონების სისტემის შერჩევა და შექმნა; სამარშრუტო წერტილების მოწყობა, საბაზო, პერიოდული და ოპერატიული დაკვირვებების ჩატარება. აღნიშნული მასალები უნდა იქნეს გამოყენებული მიწების შემდგომი გამოყენების პროგნოზისა და ორგანიზაციის შემუშავებაში. მიწების მდგომარეობისა და გამოყენების შეფასების საფუძველზე უნდა შედგეს ოპერატიული შეჯამება, მოხსენებები, მეცნიერული პროგნოზები, შემუშავდეს რეკომენდაციები, თანდართული ნახაზებით, დიაგრამებით, ცხრილებით, რომლებიც ნათლად დაახასიათებს მიწის გამოყენებისა და მასში მომხდარი ცვლილებების დინამიკას მიწის ბალანსის სახით.

მონიტორინგის განხორციელებისთვის ინფორმაცია შეიძლება მიეღოთ შემდეგი მეთოდებით: დისტანციური ზონდირებით (აგეგმვა, დაკვირვება კოსმოსიდან, თვითმფრინავიდან, მცირე ავიაციისა და სხვა საფრენი აპარატების გამოყენებით), მუდმივად მოქმედი პოლიგონების ქსელით, ეტალონური ნაკვეთებით, სასაზღვრო ნიშნებითა და ა.შ.; მიწისზედა აგეგმვებით, დაკვირვებებითა და გამოკვლევებით (მთლიანი და შერჩევითი).

გადაღებები და გამოკვლევები, რომლებიც სრულდება მონიტორინ-

გის დროს, ხანგრძლივობის მიხედვით იყოფა: საბაზროდ (ტარდება მონიტორინგის დაწყების მომენტში); პერიოდულად (ტარდება გარკვეულ ვადაში – სამ წელიწადში ერთხელ); ოპერატიული (ტარდება მოცემულ მომენტში).

მიწების მონიტორინგის შემდეგი ეტაპი დაკავშირებულია ოპერატიული ინფორმაციის სისტემატიზაციის შემუშავებასა და რეალიზაციასთან. ამ ეტაპის მთავარი ამოცანაა მართვის, კონტროლის ორგანიზების, იურიდიული და ფიზიკური პირების ოპერატიულად გაფრთხილების ორგანიზაცია მიწის მდგომარეობის, ფაქტობრივად გამოყენებისა და მოსალოდნელი ნეგატიური მოვლენებით გამოწვეული ცვლილებების შესახებ.

ინფორმაცია ექვემდებარება სავალდებულო დოკუმენტირებას, ღია და საჯარო ხელმისაწდომობას კანონით გათვალისწინებული შეზღუდვით.

რეგიონული მონიტორინგი უნდა განხორციელდეს ცალკეული სექტორების ადმინისტრაციულ საზღვრებში. ლოკალური მონიტორინგი ტარდება ადმინისტრაციული რაიონების, დასახლებების, ცალკეული მიწათმოსარგებლეების, ტერიტორიული ზონებისა და მიწის ნაკვეთების საზღვრებში, მიწების გამოყენებისა და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების მიზნით.

ნებისმიერი მიწათმესაკუთრე, მიწათმფლობელი, თუ მიწათმოსარგებლე ვალდებულია, აქტიური მონაწილეობა მიიღოს კუთვნილი მიწის ფართობის მონიტორინგში წარმოებაში, უზრუნველყოს მიწის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მიწის დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების წესების დაცვა. მიწების მონიტორინგი ტარდება მიწათმესაკუთრეების, მიწათმფლობელების, და მიწათმოსარგებლეების ხარჯზე.

მიწის მონიტორინგი გეოსისტემის ძირითადი შემადგენელი ნაწილია, რადგანაც მიწა ბუნებრივი გარემოს შემადგენელი კომპონენტების საერთო სათავსი და ერთდროულად, მაკავშირებელი რგოლია. ნებისმიერი კომპონენტის მონიტორინგი მჭიდროდაა დაკავშირებული მიწასთან და განიხილება მხოლოდ მიწასთან ერთად.

ადამიანისა და ბუნებრივი გარემოს ურთიერთდამოკიდებულებამ განვითარების არაერთი დამახასიათებელი პერიოდი განვლო. მეცნიერებისა და ტექნიკის წინსვლამ მნიშვნელოვნად შეცვალა ადამიანის ზემოქმედების ხარისხი ბუნებრივ გარემოზე. ადამიანი ყოველთვის ცდილობდა და ცდილობს ბუნების ობიექტურ კანონებში ჩარევას, ნებისმიერი მოვლენის დამორჩილებას და ბუნების თავისებურად მართვას, რამაც მნიშვნელოვნად დააზიანა გეოსისტემა, იმატა ნეგატიურმა მოვლენებმა – გახშირდა ეროზია, გვალვა, მეწყერი, ღვარცოფი, დედამიწის ზედაპირის დიდი ნაწილი უდაბნოდ და ნახევრადუდაბნოდ იქცა. მონიტორინგი როგორც ბუნებრივი გარემოს თანამედროვე მდგომარეობის ამსახველი მონაცემების

მიღების საშუალება, დიდ სამსახურს უწევს ადამიანს ბუნებაში განვითარებული ნეგატიურ მოვლენების შესწავლასა და გამოვლენაში, ხელს უწყობს ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნებისა და დაცვის ღონისძიებათა კომპლექსის შემუშავებასა და დანერგვაში.

როგორც აღვნიშნეთ, არსებობს მოვლენებზე დაკვირვებათა ოთხი ჯგუფი: რეტროსპექტრული, რეინვენტარიზაციულია რეჟიმული და მეთოდური.

რეტროსპექტრული მონიტორინგი ავლენს ბუნებისა და ანთროპოგენური ურთიერთკავშირების ისტორიას გეოსისტემის შედგენილობაში.

რეტროსპექტრული მონიტორინგი იყოფა ორ ურთიერთდაკავშირებულ მიმართულებად: ბუნებრივი შედგენილობის ეკოლოგიური მონიტორინგად და ანთროპოგენური შედგენილობის მონიტორინგად.

ბუნებრივი შედგენილობის ეკოლოგიური მონიტორინგი სწავლობს ბუნებრივი პროცესების განვითარებას დროსა და სივრცეში. ამით ის მჭიდრო კავშირშია ეკოლოგიურ გეოგრაფიასთან. ყველა ბუნებრივი პროცესი და მოვლენა ხასიათდება სპეციფიკური თვისებებით, როგორც განვითარების ცვალებადობა და მიმართულება დროში. ცივილიზაციას აქვს რთული იერარქიული ორგანიზმი რიტმულობიდან დღე-ღამურ და წლიურ დინამიკამდე – გამყინვარება, მისი მოდელი, შიდა გამყინვარების პერიოდები. ბუნებრივი პროცესია მცენარეული საფარის ცვლა პერიოდების მიხედვით და ა.შ. ეს პროცესები მიმდინარეობს საუკუნის შიგნით – 90, 35, 22, 11 წლის განმავლობაში.

ანთროპოგენური რეტროსპექტიული მონიტორინგი სწავლობს იმ შემადგენელი ნაწილების ეკოლოგიას, რომელიც დაფუძნებულია დემოგრაფიულ და ეკონომიკურ ფაქტორებზე. აღნიშნული მონიტორინგი იყოფა: 1 – ბუნებრივი პროცესების განვითარების მიჯნისა და რიტმის მიხედვით ტერიტორიაზე დასახლების შედარებით მათ დინამიკასა და სამეურნეო საქმიანობის განვითარებასთან; 2 – რაოდენობრივი და თვისებრივი განვითარების ხასიათით – ადამიანის წვლილი გეოსისტემის ფუნქციონირების განვითარებაში, კონკრეტულ ტერიტორიაზე დროის სხვადასხვა პერიოდში; 3 – სივრცობრივ კანონზომიერებათა გამოვლენა – მისი საზღვრების დადგენა, პალეოგრაფიული და არქეოლოგიური გამოკვლევების ჩატარებას.

რეინვენტარიზაციული მონიტორინგი მოიცავს პერიოდულ შედარებებს ტერიტორიების აგებულების მიხედვით ანუ მისი ფართობის განაწილებით გეოსისტემის ტიპების ჭრილში. ტერიტორიაზე მომხდარი ცვლილებების შესწავლა ხდება შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის დროს. კვლევის ადგილი უნდა შეირჩეს ობიექტის ყველა მახასიათებელი მაჩვენებლის მიხედვით. გეომოწყობა ტარდება 10-15 წელიწადში ერთხელ.

რეჟიმული მონიტორინგის თანახმად, დაკვირვებისათვის ფართობი

უნდა შეირჩეს შემდეგი მოთხოვნების მიხედვით: უნდა გამოიყოს გეოსისტემის წარმომადგენელი, რომელიც დომინირებს მოცემულ რაიონში. დაკვირვება მიმდინარეობს 10 წლის განმავლობაში – აუცილებელია ფართობს ჰქონდეს ინდივიდუალური თვისებები, ასახავდეს გარემოში მომხდარ ცვლილებებს, ტერიტორია დაიყოს საბაზისო და სპეციალურ ნაკვეთებად; უზრუნველყოფდეს მაქსიმალურ დაკვირვებას – მცენარეულ საფარზე, ნიადაგზე, ქვეწარმავლებზე, წვრილ ცხოველებზე, მიწისქვეშა გრუნტის წყალზე, მიკროკლიმატურ ელემენტებზე და ა.შ. ფართობის განლაგებისას დაცული უნდა იქნეს ყოვლისმომცველობის პრინციპი. მთებში მიზანშეწონილია შეირჩეს პროფილი, რომელიც გადაკვეთს მთის შეუვალ ნაწილს, ფართობი უნდა შეირჩეს სამეურნეო საქმიანობის კვალობაზე.

მონიტორინგის წარმოების ობიექტებია: ბუნებრივი ზონა, ტყის ზონა, ტყე-ველების ზონა, ველების ზონა, უდაბნო, მთის გეოსისტემა, ტბები, სამთო დამუშავების გეოსისტემა, ქალაქები და სხვა სახის დასახლებული პუნქტები, ბუნებრივი სავარგულები და ა.შ.

ამჟამად სახელმწიფო მონიტორინგის ფუნქციის განმახორციელებელ ორგანოდ მიიჩნევა საჯარო რეესტრი, მაგრამ ამ შემთხვევაში, მისი ძირითადი ფუნქცია – რეგისტრაცია (უზრუნველყოს უსაფრთხო და უტყუარი საფუძველი მიწაზე უფლებების განკარგვის, ტრანზაქციის და ა.შ.) მხოლოდ ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილია, რომელსაც სახელმწიფო იყენებს მიწის ადმინისტრირებაში, მიწის მართვა კი მოიცავს ყველა საქმიანობას, რაც უკავშირდება, მიწის როგორც რესურსის მართვას, დაწყებული გარემოდან, ეკონომიკური განვითარების პერსპექტივის, სტრატეგიისა და პოლიტიკის ჩათვლით.

მართალია, რეგისტრაციის შედეგად მიღებული ინფორმაცია მიწასთან დაკავშირებით, აუცილებელი და მნიშვნელოვანი რესურსია, მაგრამ მიწის რეფორმიდან დღემდე საქართველოს მიწის ფონდის მხოლოდ ნაწილია რეგისტრირებული და, სრულყოფილი რეესტრის წარმოების შემთხვევაშიც კი, მარტო ამ რესურსზე დაყრდნობით სახელმწიფოს მიერ ქვეყნის მიწის ფონდის მონიტორინგის განხორციელება და მიწის პოლიტიკის ეფექტური მართვა შეუძლებელი იქნება.

ცხადია, თუ არ გვაქვს ბუნებრივი ეროვნული სიმდიდრისა და მისი მორფომეტრიულ-სამართლებრივი მახასიათებლების (ქვეყნის კადასტრის და არა რეგისტრაციის კადასტრის, რომელთა შორის დიდი განსხვავებაა) მთლიანი შეფასება, შეუძლებელია, განხორციელდეს მიწის ფონდის გამოყენების სახელმწიფო რეგულირება და დარგთაშორისი კოორდინაცია.

სახელმწიფო მონიტორინგს უნდა უწევდეს და აანალიზებდეს ყოველწლიური მიწის ბალანსის მდგომარეობას; აწესრიგებდეს მიწის

რესურსების გამოყენების ძირითად მიმართულებებს; შეიმუშავებდეს ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური მართვის განსაკუთრებულ წესებსა და შეზღუდვებს, მათ შორის, ინტენსიური და არაინტენსიური სავარგულების მატება-კლების დინამიკას, ქალაქთმშენებლობის, გზების და სხვა საჭიროებისათვის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბრუნვიდან ამოღებას, სამაგიერო მიწის ჩანაცვლებას და ა.შ.

ქვეყანაში მიწის მიმართ უფლებათა წარმოშობის, შეჩერების, შეზღუდვის, გადაცემის, გამოყენებისა და დაცვის პროცესი მიმდინარეობს პერმანენტულად. მიწის ეკოგანვითარების ხედვის, მიწის ფონდის გამოყენების სახელმწიფო რეგულირებისა და დარგთაშორის კოორდინაციაზე სახელმწიფოს მიერ ერთიანი კონტროლის განხორციელებისთვის, მიწის აღრიცხვისა და მონიტორინგის პროცესებიც პერმანენტულად უნდა მიმდინარეობდეს. ამიტომ, საზოგადოების და გარემოს ურთიერთზემოქმედებისა და რაციონალური ბუნებათსარგებლობის პრობლემის ეფექტური გადაწყვეტის მიზნით, გადაუდებლად აუცილებელია საქართველოში შეიქმნას მიწის ადმინისტრირების მაკოორდინებელი, დამოუკიდებელი სახელმწიფო სამსახური, რომლის მეშვეობით განხორციელდება მიწაზე მონიტორინგი.

მიწის მონიტორინგის განხორციელებისათვის აუცილებელი ფუნქციები უნდა მოიცავდეს: მიწის რესურსების მუდმივ აღრიცხვას; აღრიცხვის შედეგად მიღებული რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების დროში ცვლილების მიზეზების ანალიზს; ანალიზის შედეგად, შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე ყოველწლიური სახელმწიფო ანგარიშის მომზადებას; მიწის რესურსების შესახებ, ყოველწლიურად განახლებადი მონაცემების ერთიანი ბანკის შექმნას (მიწის ბალანსი) და შესაბამისად ქვეყნის ერთიანი კადასტრის ყოველწლიურ განახლებას.

მიწის მონიტორინგისა და მიწის გამოყენების კოორდინაციის ფუნქციების განმახორციელებელი თანამედროვე ორგანოსათვის (ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური მართვის განმახორციელებელი ორგანო) უმნიშვნელოვანესია ქვეყნის რეგიონების იმ სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებათა ანალიზი, რომლებიც ლანდშაფტურ-ეკოლოგიურ ვითარებაზე ახდენს გავლენას. ანუ ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური მართვა უნდა ხორციელდებოდეს ზემოაღნიშნული მიწის ბალანსისა და, შესაბამისად, კადასტრულ ცვლილებათა კომპლექსური ანალიზის საფუძველზე.

ანალიზის საფუძველზე უნდა კომპლექსურად უნდა შეფასდეს:

1. ბუნებრივ ლანდშაფტებზე ანთროპოგენური ზეგავლენა;
2. ეკორეაბილიტაციის/გარემოს აღდგენითი პროცესების გავლენა გარემოსა და კლიმატზე;
3. ფლორა-ფაუნისა და კლიმატურ-მორფოლოგიურ ფაქტორთა ცვლილებების გავლენა რეკრეაციულ ცენტრებზე;

4. გარემო ფაქტორების ცვლილებათა გავლენა სასოფლო-სამეურნეო კულტურებზე.

ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური მართვის საშუალებით მიღებული შედეგები და რეკომენდაციები უნდა იყოს საფუძველი ისეთი რეგიონული თუ საერთო სახელმწიფოებრივი პროექტების განხორციელებისთვის, რომლებიც უშუალოდაა დაკავშირებული მიწის რესურსების გამოყენებასთან.

მონიტორინგი და ზედამხედველობა (კონტროლი). მიწაზე სახელმწიფო პოლიტიკა უპირველესად, უნდა უზრუნველყოფდეს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ეფექტურ გამოყენებას და ეს მიღწეული უნდა იყოს არა მესაკუთრეობაზე შეზღუდვებით, არამედ მიწათსარგებლობის მონიტორინგისა და კონტროლის საშუალებით, რომელიც თავის მხრივ, უნდა უზრუნველყოფდეს მიწათსარგებლობის ეფექტური სისტემის ფუნქციონირებას.

ბევრია დარღვევა მიწის უკანონოდ გამოყენების სფეროში. მიწის თვითნებურად მიტაცება, მიწის სავარგულების დანაგვიანება, სასაზღვრო ნიშნების მოშლა, მიწის ნაკვეთების დაუმუშავებლად დატოვება, მიწების არამიზნობრივად გამოყენება, ნიადაგის ნაყოფიერი ფენისადმი უსულგულო დამოკიდებულება და სხვ. ამდენად, მიწის კონტროლი მიწის მართვის მეტად მნიშვნელოვანი რგოლია.

კონტროლს მიწების დაცვასა და გამოყენებაზე ახორციელებს უპირველესად მიწის უზენაესი მესაკუთრე – სახელმწიფო. მის კონტროლს ექვემდებარება ქვეყნის მიწის ფონდი მთლიანად. თავის მხრივ, კონტროლს ახორციელებენ კერძო მესაკუთრე ფიზიკური და იურიდიული პირები. სახელმწიფო კონტროლს ახორციელებს სახელმწიფო კანონმდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოების მეშვეობით.

4.5. მიწის მართვასთან დაკავშირებული ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური ტერმინებისა და ცნებების განმარტებანი

ეკოლოგიაში არსებული ტერმინოლოგია დაფუძნებულია იმ ცალკეული დარგებისა და დარგთაშორისი სამეცნიერო მიმდინარეობების ტერმინთა ერთობლიობაზე, რომელთა ბაზაზეც ეს დარგი ჩამოყალიბდა. ასეთია ტერმინები, რომელიც ამ დარგთან დაკავშირებით იხმარება ეკოლოგების, ბიოლოგების, ნიადაგმცოდნეების, გეოგრაფების, ეკონომისტების, ფილოსოფოსების, სოციოლოგების, მედიკოსების, იურისტების, ტექნიკის დარგის სპეციალისტების და სხვათა მიერ.

გეოგრაფიული გარემო – ბუნების ნაწილია, საზოგადოების, ადამი-

ანის ჩათელით. განიხილება როგორც ადამიანის სახლი, მისი საცხოვრებელი ადგილი, საქმიანობის ადგილი და არსებობის წყარო.

ცნება „გეოგრაფიული გარემო“ ძალიან ახლოსაა ცნებასთან „გარემომცველი გარემო“ და შეიძლება ითქვას, რომ ისინი სინონიმებია.

გარემომცველი გარემო – სამყაროს ის ნაწილი, რომელთანაც ადამიანი ურთიერთდამოკიდებულებაშია, იყენებს, ანგარიშს უწევს მის ზემოქმედებებს და იძულებულია მის პირობებს მოერგოს.

„გარემომცველი გარემო“ არის ერთ-ერთი იმ ცნებათაგანი, რომელიც ძალიან მალე გახდა პოპულარული და უფრო ფართო მნიშვნელობისაა, ვიდრე სხვა ტერმინები, არ გააჩნია ირიბი, მრავალმნიშვნელოვანი განმარტებები და იძლევა ფართო დიაპაზონით გამოყენების შესაძლებობებს.

ვინაიდან „არაგარემომცველი“ გარემო არ შეიძლება არსებობდეს, შესაბამისად ეს ცნება „გარემომცველი გარემო“ შინაარსობრივად ტავტოლოგიაა.

ბუნებრივი გარემო – ყველაფრი, რაც არ არის შექმნილი ადამიანის მიერ. ბუნებრივი გარემო ტექნოგენური გარემოს საპირისპიროა („ტექნოგარემო“ შექმნილია საზოგადოების მიერ).

დასაწყისში ის მიმართული იყო ფლორისა და ფაუნის ანუ ცოცხალი ბუნების დასაცავად. ცოცხალ ბუნებასთან ერთად, დედამიწის ბუნებრივი კომპლექსების დაცვაზე, ე.ი. ბუნებრივი გარემოს დაცვაზე გადასვლასთან დაკავშირებით, ზოგიერთი სპეციალისტი, რომ ხაზი გაესვათ ამისათვის, იყენებდა ტერმინს „გარემომცველი ბუნებრივი გარემო“ და ბიოცენტრული გაგებიდან ის გარდაიქმნა ანთროპოცენტრულად.

სასიცოცხლო გარემო – მოიცავს ტექნოსფეროს, გეოსფეროს, სოციალურ-ეკონომიკური გარემოს ელემენტებსა და კომპონენტებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება ადამიანის საქმიანობისა და ცხოვრების დონეს. ის გაცილებით ზოგადი, ფართო მოცულობის გაგებაა. იყენებენ სოციოლოგები, ფილოსოფოსები, ეკონომისტები, არქიტექტორები, მეცნიერული მართვის სპეციალისტები და სხვ.

ეკოლოგიური გარემო (ეკოგარემო) – ბიოსფეროს აკავშირებს ეკოსფეროსთან და ეკოგარემოს განსაზღვრავს გლობალურ მასშტაბში, ე.ი. როგორც ყველა ეკოსისტემის ერთობლიობას.

ეკოლოგია წარმოშობილია ბერძნული სიტყვა – *იოკოგისისგან*, რაც საცხოვრებელს, თავშესაფარს, ადგილსამყოფელს ნიშნავს.

ეკოგარემო შეიძლება იყოს ყველაფერი, სადაც არსებობს სიცოცხლე (ჭაობი, მიწის ნაკვეთი, ბუნებრივი ზონა და მთელი ბიოსფერო).

გარდა უმეტესად გამოყენებული საერთო ტერმინებისა, რომლებიც „გარემოს“ განეკუთვნება, ფართოდ გამოიყენება ისეთი ცნებებიც, რომლებიც დაკავშირებულია გარემოს „კონკრეტულ სფეროებთან“, რო-

გორებიცაა: „ტექნიკური და ტექნოგენური გარემო“, „სოციალური გარემო“, „ეკონომიკური“ ანდა „ეკონომიკურ-გეოგრაფიული გარემო“, „ურბანიზებული გარემო“ და სხვ.

ეკოლოგიური კრიზისი – ბუნებასა და ადამიანს შორის არსებულ ურთიერთობებში დაძაბული მდგომარეობაა, რომელიც განპირობებულია საწარმოო ძალებისა და ბუნებრივი რესურსების შესაძლებლობებს შორის შეუსაბამობით. ეს შესიტყვება ძირითადად გამოიყენება პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ლიტერატურაში.

ბუნების დაცვა – კომპლექსი სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი ღონისძიებებისა, რომლებიც ტარდება რაციონალური ბუნებათსარგებლობის, ესთეტიკური აღდგენის, ბიოლოგიური რესურსების დაცვისა და გამრავლების, ბუნებრივი გარემოს დაბინძურების აღსაკვეთად.

ტერმინი „დაცვა“ (conversation) წარმოშობილია ლათინური სიტყვებისაგან „con” – ერთად და „servare“ – ვიკავებთ, ვიცავთ.

დაცვა ნიშნავს არა ბუნების შენარჩუნებას შეუცვლელ მდგომარეობაში, არამედ დაცვას მისი რაციონალურად გამოყენებისა და გარდაქმნის პროცესში.

ტერმინთან „ბუნების დაცვა“ უშუალოდაა დაკავშირებული ტერმინი „ბუნებრივი გარემოს დაბინძურება“ („სუფთა“ – ანტონიმი „ბინძური“). გვხვდება ამ ტერმინის როგორც სწორი (ჰაერის, წყლისა და ლანდშაფტის დაბინძურება), ასევე არასწორი მნიშვნელობით გამოყენება. მაგალითად – „ნიადაგის დაბინძურება” – იმისათვის, რომ გვქონდეს დაბინძურებული ნიადაგი, უნდა გვქონეს სუფთა ნიადაგი; მაგრამ რომელი ნიადაგია სუფთა? მაგალითად, ბინძურდება თუ არა ის ორგანული სასუქების შეტანის დროს, თუ მატულობს მისი ნაყოფიერება? არსებობს პროცესები და ადამიანის ქმედებები, რომლებიც აუარესებს ლანდშაფტის მდგომარეობას, მაგრამ ისინი არ შეიძლება კვალიფიცირდეს, როგორც დანაგვიანება. ამიტომ ეს სიტყვები არ შეიძლება მთლიანობაში განვიხილოთ, როგორც ტერმინ „დაცვის“ ანტონიმი, მაგალითად, ასეთია ტყის გამოხშირვა, სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება და სხვ.

ზოგიერთ შემთხვევაში იხმარება მეტად ზოგადი ტერმინი „ლანდშაფტის დარღვევა“, რომლითაც გამოიხატება მოვლენა ან ქმედება, რის შედეგადაც გარემოში წარმოიქმნება არახელსაყრელი ცვლილებები და ბუნებრივი გარემოს ჰარმონიული განვითარება ირღვევა (მისი გამოყენების დროს შესაძლებელია სუბიექტივიზმი).

ტერმინ „დარღვევასთან” ახლოსაა ტერმინი „დეგრადაცია“. „დეგრადირებულ ლანდშაფტში“ იგულისხმება ლანდშაფტი, რომელიც გამოსულია ნორმალური ბუნებრივი განვითარების პირობებიდან ადამიანის ზემოქმედების შედეგად და შეძენილი აქვს არახელსაყრელი ხარისხობ-

რიეი მაჩვენებლები, გაღარიბებული ბუნებრიეი პოტენციალი.

ნიადაგისა და მიწის დეგრადაცია – არის ბუნებრივი და ანთროპოგენური უარყოფითი ზემოქმედების შედეგად ნიადაგის ფუნქციის მოშლა, მისი შეგენილობისა და თვისებების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი გაუარესება და მიწის ბუნებრივ-სამეურნეო მნიშვნელობის დაქვეითება.

ნიადაგისა და მიწის დეგრადაციის ხარისხი ახასიათებს მათ მდგომარეობას, რომელიც ვლინდება შედგენილობისა და თვისებების გაუარესების მაჩვენებლებით. დეგრადაციის უკიდურეს ხარისხია ნიადაგის საფარის მოსპობა.

ნიადაგის დეგრადაციის გამომწვევი ძირითადი პროცესებია: ტექნოგენური დეგრადაცია, ეროზია, დამეწყერა, ღვარცოფი, დამლაშება, გაბიცობება, დაჭაობება, აგროგამოფიტვა, გაეწერება (გამჟავიანება), დაქვიანება, საკვები ელემენტების შემცველობის დაცემა.

ტექნოგენური დეგრადაცია ნიშნავს ნიადაგის თვისებების, ფიზიკური მდგომარეობისა და აგრონომიული მახასიათებლების გაუარესებას, რომელიც წარმოიქმნება ნიადაგის საექსპლუატაციო დატვირთვის შედეგად, ყველა სახის მიწათმოქმედების დროს.

ნიადაგის ეროზია – ნიადაგის ზედა ფენის რღვევა, დაშლა, გადაადგილება, ჩამორეცხვა გეოლოგიური (ეროზია, მეწყერი, ღვარცოფი) და ანთროპოგენური ფაქტორების ზეგავლენის შედეგად.

ნიადაგის აგროგამოფიტვა ნიშნავს არასწორი სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის შედეგად ნიადაგის საფარის დაშლას, რასაც, როგორც წესი, თან სდევს ფიზიკური დეგრადაცია და ნიადაგის ნაყოფიერების დაცემა.

ნიადაგის ფიზიკური დეგრადაცია ხასიათდება ნიადაგის აგებულობის დარღვევით და მისი ფიზიკური თვისებების კომპლექსური გაუარესებით.

მლაშობი ნიადაგი წყალში ხსნადი მარილებით მდიდარი ნიადაგია, რომელიც ხასიათდება უარყოფითი ფიზიკურ-ქიმიური თვისებებით და მნიშვნელოვნად აბრკოლებს მცენარის ზრდა-განვითარებას.

ბიცობი ნიადაგი – ნიადაგი, რომლის პროფილშიც ნატრიუმიანი ჰორიზონტი გამოხატულია ზედაპირიდან 100 სმ-ის ფარგლებში.

დაჭაობება – პროცესი, რომელიც მიმდინარეობს ნიადაგში ტენიანობის გაზრდის შედეგად და თან სდევს მცენარეულობის, მიკროფლორისა და ჟანგვა-აღდგენის რეჟიმის შეცვლა, რკინის ქვეჟანგისა და დაუშლელი ორგანული ნივთიერებების დაგროვება.

მჟავე ნიადაგი – ახასიათებს ფუძეების მაძღრობის დაბალი ხარისხი და მჟავე რეაქცია (6,0-ზე დაბალი).

ძლიერ დაქვიანებული ნიადაგი – ნიადაგი, რომლის ზედაპირის

20-40% დაფარულია 5,0 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ქვებით.

საკვები ელემენტების შემცველობის დაცემა – სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა მოსავლიანობის უზრუნველმყოფი მაკრო- და მიკროელემენტების შემცველობის მკვეთრი შემცირება.

რეკულტივაცია – სხვადასხვა ფაქტორთა ზემოქმედების შედეგად დაზიანებული მიწების აღდგენასთან ერთად მისი სასოფლო-სამეურნეო მიზნით ათვისებაც.

გარემოსათვის ნიადაგისა და მიწის დეგრადაციით მიყენებული ზიანის რაოდენობის განსაზღვრაენ საქართველოს გარემოს დაცვის, სოფლის მეურნეობისა და სოფლის განვითარების სამინისტროს სამსახურები.

ნიადაგისა და მიწის ბუნებრივი პროცესებით გამოწვეული დეგრადაციით მიყენებული ზიანის რეაბილიტაციის რეკომენდაციებს და დასკვნებს კონკრეტულ საკითხებთან დაკავშირებით შეიმუშავებს ამ სამინისტროს მიერ შექმნილი სპეციალური კომისია. კომისიის შემოთავაზებული რეკომენდაციის საფუძველზე მუშავდება ღონისძიებათა პროგრამები, რომელსაც იხილავს და ამტკიცებს საქართველოს გარემოს დაცვის, სოფლის მეურნეობისა და სოფლის განვითარების მინისტრი. აღდგენის ღონისძიებების დაფინანსება ხორციელდება შესაბამისი სამინისტროებისათვის წლიური საბიუჯეტო კანონით გამოყოფილი ასიგნებიდან.

გარემოს მართვასა და გამოყენებასთან დაკავშირებულ ტერმინთა განმარტებანი

ბუნებათსარგებლობა – არის ადამიანთა საზოგადოების ბუნებასთან კავშირის ფორმა. იგულისხმება დარგები და დარგთაშორისი მეცნიერებანი, რომლებიც საზოგადოებისა და ბუნების ევოლუციურ-ისტორიული განვითარების საფუძველზე არეგულირებენ საზოგადოების მიერ პირდაპირი და არაპირდაპირი სახით ბუნებრივი რესურსების გამოყენების საკითხების შემუშავებასა და პრაქტიკულ გამოყენებას.

ბუნებათსარგებლობა ფართო და ყოელისმომცველი ტერმინია, მისგან წარმოებული ტერმინებია – „მიწათსარგებლობა“, „წყალსარგებლობა“ და სხვ.

ბუნებრივი პირობები და ბუნებრივი რესურსები – ბუნების კომპლექსები და საშუალებები, რომლებიც საწარმოო ძალების არსებული განვითარებისა და შესწავლილობის პირობებში შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ადამიანის საზოგადოებრივი მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად (პოპულარული და ფართოდ გამოყენებულია ლიტერატურასა და პრაქტიკაში).

ბუნებრივი პირობები და ბუნებრივი რესურსები შეიძლება იყოს ბუნებრივი გარემოს გარკვეული ნაწილი – ნიადაგი, წყალი, საავარგული, ტყე, მინერალები, წიაღისეული და სხვ., რასაც ადამიანი იყენებს თავისი კეთილდღეობისათვის.

ბუნებრივი პოტენციალი – ყოველი გეოგრაფიული ლანდშაფტის მხოლოდ მისთვის დამახასიათებელი გარკვეული შინაგანი ბუნებრივ-პოტენციური შესაძლებლობები. ის შედგება რამდენიმე ცალკეული პოტენციალისაგან, რომელთა აღმოჩენა და შეფასება ხდება ერთ დინამიკურ ასპექტში.

ბუნებრივი (ეკოლოგიური) წონასწორობა – გეოსისტემის (ეკოსისტემის) მდგომარეობა და განვითარების მექანიზმი – ეკოსისტემის ბუნებრივი პირობების გაწონასწორებული მდგომარეობის უზრუნველყოფა ბუნებრივი კანონებისა და დინამიკური ეკოლოგიური განვითარების მიხედვით.

გარემომცველი გარემოს ოპტიმიზაცია – ადამიანისა და წარმოების ურთიერთობათა ჰარმონიული განვითარება თანამედროვე დროში და პერსპექტივაში.

მონიტორინგი – გარემომცველ გარემოზე დაკვირვების, კონტროლისა და მართვის სისტემის განხორციელება.

არსებობს სამი დონის მონიტორინგი – ბიოეკოლოგიური, ეკოლოგიური (გეოსისტემური) ანუ ბუნებრივ-სამეურნეო და ბიოსფერული.

ტერიტორიის რეჟიმი – ქვეყნის სახელმწიფო ტერიტორიის მოწყობისა და მართვის ერთიანი რეჟიმი – ღონისძიებების, მაჩვენებლების, შეზღუდვების, აკრძალვების სისტემა, გამოყენებული გარკვეული განსაზღვრული ტერიტორიის მოწყობისა და მართვის დროს.

ინვენტარიზაცია – ნებისმიერი კვლევის ელემენტარული ეტაპი – ობიექტების აღრიცხვა და მისი კლასიფიკაცია ბუნებრივი რესურსების შემდგომი გამოყენებისა და დაცვის მიზნით.

გეოგრაფიული (ეკოლოგიური) პროგნოზი – იმ ბუნებრივი სფეროს მდგომარეობის პროგნოზი, რომელშიც მიმდინარეობს საზოგადოებრივი წარმოება და ადამიანის პირადი ცხოვრება – ბუნებრივი გარემოს წარსულისა და დღევანდელი მდგომარეობის საფუძველზე ხანგრძლივი პერიოდისათვის მისი მომავალი მდგომარეობის პროგნოზის შემუშავება.

თავი V. კადასტრი და მიწების რეგისტრაცია

5.1. მიწის კადასტრი

საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირებისა და მიწის ფონდის რაციონალურად მართვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ნაწილი მიწის სრულყოფილი კადასტრის წარმოებაა.

მიწის კადასტრი, მისი კლასიკური შინაარსითა და განმარტებით ის დოკუმენტია, რომელიც შეიცავს ყველა სახის ინფორმაციას *მიწის ბუნებრივი, სამეურნეო და სამართლებრივი* მდგომარეობის შესახებ

მიწის კადასტრის ჩანასახი უხსოვარი დროიდან გაჩნდა. კადასტრის წარმოების ხერხები, მეთოდები და პრინციპები მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა სხვადასხვა ქვეყანასა და ხალხში. მიწის კადასტრის წარმოების შესახებ დღემდე შემონახული ისტორიული წყაროებიდან აღსანიშნავია მესოპოტამიასა და ეგვიპტეში არქეოლოგიური გათხრების შედეგად ნაპოვნი მიწის კადასტრის ნიშნები, რომლებიც დათარიღებულია 4000 წლით ჩვენს ერამდე. დღესაც ინახება თურქეთში უძველესი კადასტრული რუკა. თიხის ფილაზე გამოკვეთილია სავარგულების სახეები, მათი ხარისხობრივი მდგომარეობა. ჯერ კიდევ მესამე-მეოთხე საუკუნეებში, ჩვენს ერამდე ბერძნები ასხვავებდნენ ნიადაგისა და მიწის ცნებებს.

არისტოტელეს მოწაფე თეოფროსტე თავის ნაწარმოებში (372-281 წ. ჩვ. ერამდე) მიუთითებს ნიადაგის ხარისხის აღრიცხვის აუცილებლობაზე – მის შეფასებას ჰაერის, წყალგამტარობის, ქიმიური შედგენილობის, სითბოს შემცველობის, ნაყოფიერი ფენის სისქის, მისი სტრუქტურისა და შეფერილობის მიხედვით. რომში (მეექვსე საუკუნე ჩვენს ერამდე) მამულის გეგმა ბრინჯაოს ფირფიტაზე დაჰქონდათ, მამულის სახელწოდების, საზღვრებისა და ფართობის სიდიდის ჩვენებით. აღწერაში მოყვანილი იყო ცნობები ნაკვეთების სიდიდის, ხარისხის, დამუშავების ხერხებისა და შემოსავლის თაობაზე. კადასტრის წარმოების აღნიშნული ხერხები, მეთოდები და პრინციპები გამოყენებული იყო რომაელთა მიერ დაპყრობილ ქვეყნებში. მკაცრად იყო დაცული მიწების რეგისტრაციის წესები. ჯერ კიდევ 2200 წლით ადრე ჩვენს ერამდე, ეგვიპტეში საკუთრების გადაცემა და დარეგისტრირება ხდებოდა სამი მოწმის ხელმოწერით და ბეჭდის დასმით. ჟამთა სვლის კვალობაზე მოწინავე ქვეყნებში თანდათანობით იხვეწებოდა და უმჯობესდებოდა მიწის კადასტრის წარმოების ტექნოლოგიები, დოკუმენტაციის წარმოება, გაფორმება და შენახვის საქმე.

დიდი მოცულობის საკადასტრო სამუშაოები ჩაატარეს მონღოლებმა მე-13 საუკუნის შუა ხანებში. საქართველოშიც აღიწერა სოფლები, მოსახლეობა და ადგილ-მამული ხარკის გასაწერად.

1705-1709 წლებში დაწერილი ვახტანგ VI მიწის სამართლის წიგნის, 165-ე მუხლში ნათქვამია: „სყიდვა ასრე უნდა კარგა გამოძიებით, მართლის შეტყობით უნდა იყიდოს, რომ ან სხეისი მანძილი არ შემოატყუოს, ან ზღვარი ტყუილად არ დაეწესოს, კაი მოწმით, წიგნი და ბეჭდით უნდა იყოს“. გარკვეული შინაარსითა და მეთოდებით ქართულ საადგილმამულო ურთიერთობებს, ისე, როგორც სხვა ქვეყნებში, ახლდა მიწის კადასტრი. მიწის დაბეგვრას წინ უძღოდა მისი რაოდენობისა და ხარისხის მაჩვენებლების ცოდნა, მათი გათვალისწინებით ხდებოდა მიწაზე გარიგებათა წარმოება, მიწის ბეგარა და სხვ. დოკუმენტები ფორმდებოდა იწარმოებოდა მოწმეთა დასტურითა და ბეჭდის დასმით.

დიდი ხნის განმავლობაში ითვლებოდა სანიმუშოდ საფრანგეთის მიწის კადასტრი ნაპოლეონის ბრძანებით შედგენილი მიწის კადასტრი იყო ევროპის ფისკალური პოლიტიკის წამყვანი ატრიბუტი. მიწის ნაკვეთების აზომვა ხდებოდა 1:2500 მასშტაბით. აიგეგმა მთელი ტერიტორია. მიწების რეგისტრაცია ტარდებოდა ადგილ-მამულის სახელების მიხედვით. მონაცემები ძირითადად გამოყენებული იყო დაბეგვრის მიზნით. ქვეყნის კადასტრის შედგენა დამთავრდა 1850 წელს. მეთოდი მოწონებული და გამოყენებული იყო ევროპის, ბალკანეთისა და ხმელთაშუა ზღვის აუზის ქვეყნებში. თითოეული მამულის ჩვენებით შედგენილი იყო საკადასტრო რუკა, რომელთაც ერთვოდა წერილობითი ნაწილიც.

კიდევ უფრო სრულყოფილი გახადეს საკადასტრო სამუშაოები პრუსიელებმა. დეტალურად და მაღალ დონეზე იყო ჩატარებული მიწის ნაკვეთების აგეგმვა, ნიადაგის გამოკვლევა, მიწის ფასის განსაზღვრა, მოსავლიანობა, პროდუქციის მთლიანი მოცულობა, გაწეული დანახარჯები, მიღებული მოგება – რუკები დგებოდა ჯერ სავარგულის, ხოლო შემდეგ პარცელების მიხედვით. ჩამოყალიბდა საკადასტრო სამუშაოს მწარმოებელი სპეციალური ორგანოები.

გარკვეული სპეციფიკურობით ხასიათდებოდა ინგლისის მიწის კადასტრი, რაც განპირობებულია მიწის საკუთრების, მფლობელობისა და სარგებლობის თავისებურებებით. მიწის მესაკუთრეები მხოლოდ ერთეულები იყვნენ. დანარჩენი მფლობელობა ორი სახისაა – აბსოლუტური და დროებითი (იჯარა ლისტოლდი). იჯარის ვადა არ იზღუდება შეიძლება 99 წლითაც. ყველა გარიგება მიწაზე რეგულირდება ხელშეკრულებით. გარიგებას აწარმოებს იურიდიული სამსახური, მე-19 საუკუნიდან დაიწყეს მიწის რეგისტრაცია აქტებით და დღესაც ამ ფორმით ხდება. შედგენილია ქვეყნის 1:2500 მასშტაბის ტოპოგრაფიული რუკა, მასზე დატანილია მიწის საკუთრების ბუნებრივი საზღვრები.

საინტერესოა დალაგებული კადასტრის მეტად მნიშვნელოვანი ნაწილის – რეგისტრაციის პრინციპი. სარეგისტრაციო სისტემებიდან გამოყოფილია 4 ბლოკი: საფრანგეთი, იტალია, ესპანეთი, საბერძნეთი –

ნაპოლეონისეული ადმინისტრირების სისტემა; გერმანია, ავსტრია, შვეიცარია – გერმანული სისტემა; შვედეთი – სკანდინავიური სისტემა და დიდი ბრიტანეთი, აშშ, კანადა – ინგლისურენოვანი სისტემა; ნაპოლეონისეული სისტემის ძირითადი მიზანია უძრავი ქონების დაბეგვრა, არ გააჩნია უძრავი ქონების საკუთრების უფლების დამცავი მექანიზმი; გერმანული – დაფუძნებულია იურიდიულ ტრადიციებზე – ზუსტადაა განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრები და დაცულია საკუთრების უფლებები. სკანდინავიისათვის დამახასიათებელია საკუთრების რეესტრის ცენტრალიზაცია, ინგლისურისათვის კი „მისი უდიდებულესობა დედოფლის რეესტრი“ – უძრავი ქონების რეესტრი.

მიწის კადასტრის წარმოების წარსული და თანამედროვე დონის შესწავლა-ანალიზს ეძღვნება მრავალი შრომა. მკვლევართა მეტი წილი გამოყოფს სამ ძირითად სახეს: შეფასება მიწათმფლობელობის მიხედვით; მიწის სავარგულებს სახეებისა და წარმოებული კულტურების მიხედვით და ნაკვეთების მიხედვით, როდესაც ნაკვეთები გამოყოფილია სამეურნეო გამოყენებისა და უფლებრივი მდგომარეობის განსხვავების მიხედვით. თითქმის ყოველი მათგანი აღიარებს, რომ საკადასტრო სამუშაოების წარმოებას მთელი მსოფლიოს მასშტაბით საფუძვლად უდევს ევროპის ქვეყნების შემუშავებული მეთოდები, ხერხები და პრინციპები.

მიწის კადასტრის წარმოება ოთხი შემადგენელი ნაწილისაგან უნდა შედგებოდეს: მიწების აღრიცხვა, ბონიტირება, შეფასება და რეგისტრაცია.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მიწის რესურსების აღრიცხვა და მისი რაოდენობრივ-ხარისხობრივი მაჩვენებლების ცოდნა, მიწის ფონდის მართვის პროცესში მათი გათვალისწინება, საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების, მიწების დაცვის, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების ერთ-ერთი საიმედო საფუძველია.

ამ მხრივ, ჩვენი ქვეყანა ბევრად ჩამორჩებოდა მოწინავე ქვეყნებს, მით უმეტეს, პოსტსაბჭოთა პერიოდის დასაწყისში, როდესაც მიწა გახდა საქონელბრუნვის უმნიშვნელოვანესი ობიექტი და საგანი.

მე-20 საუკუნის 40-იანი წლებიდან მიწების რაოდენობრივი აღრიცხვა სრულდებოდა 1942 წლის (გაუს-კრიუგერის) კოორდინატთა სისტემის სხვადასხვა მასშტაბის გეგმებზე. მიწისზედა მენზულური გადაღებისა და აეროფოტოგადაღების გეგმით.

ვინაიდან ამჟამად ყოველწლიურად ხდება აეროფოტოგადაღებები, თანაც დიდი სიზუსტით, აღნიშნული პროცედურების ჩატარება აღარაა საჭირო და არსებული საარქივო მასალები ტექნოლოგიურად გარკვეულწილად გამოუსადეგარია, ვინაიდან მრავალფორმიანი მეურნეობრიობა, მსხვილი მეურნეობების ბაზაზე წვრილ მიწათმესაკუთრეთა ფორმი-

რება, დღის წესრიგში აყენებს საკითხს ტერიტორიის სიტუაციური ელემენტების (ცალკეული კონტურების) უფრო დეტალურად აგეგმვისა და ნათლად ასახვისათვის. მეტწილად უნდა დამზადდეს მსხვილმასშტაბიანი გეგმები, რაც თავის მხრივ, გააუმჯობესებს კონტურების ასახვის სისრულეს და უტყუარობას, ფართობების ზუსტად განსაზღვრას, ასევე გამოსახულების ანალიზისა და გეგმაზე საპროექტო ელემენტების სწორად განლაგების შესაძლებლობას.

საშუალოდ და ნორმალურად ითვლება ფართობის დატვირთვა, თუ 1 კვ დმ-ზე 30 სიტუაციურ ელემენტზე მეტი არ არის. ჩვენი პირობებისათვის სამუშაოების ჩასატარებლად მიზანშეწონილია დამზადდეს 1:2000, 1:5000, მასშტაბის გეგმები და 1:10000, 1:25000 მასშტაბის რუკები. მასშტაბი განისაზღვრება ტერიტორიის სიტუაციური ელემენტების სიხშირით ფართობის ერთეულზე (კონტურიანობა, ადგილის გადაკვეთილობა, ოროგრაფიული პირობები და სხვ.).

გეგმურ-კარტოგრაფიულ მასალებზე დაყრდნობით მოხდეს:

- მიწის კადასტრის ჩატარება;
- ნიადაგური და გეომორფოლოგიური გამოკვლევა სათანადო რუკების შედგენით;
- სამიწათმოწყობო სამუშაოების ჩატარება, კონტურების ამოხაზვით და რელიეფის ჰორიზონტალებით გამოსახვით;
- მიწათსარგებლობის ურელიეფო კონტურული რუკის შედგენა;
- საკრებულოს რუკის შედგენა;
- ადმინისტრაციული რაიონის რუკის შედგენა;
- ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონის რუკის შედგენა.

1:2000 მასშტაბის გეგმები გამოყენებული უნდა იქნეს მცირეფართობიანი 100-დან 300 ჰექტრამდე მიწის გეგმის შედგენის დროს, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0,3 ჰექტრამდეა.

1:5000 მასშტაბის გეგმა ვარგისია 300-დან 1000 ჰექტრამდე მიწისათვის, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0,75 ჰექტრამდეა და ყველაზე მცირე კონტურის ფართობი – 0,01 ჰექტარი.

1:10000 მასშტაბის გეგმა ვარგისია 1000-დან 10000 ჰექტრამდე ფართობის მქონე მიწის შემთხვევაში, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0,04 ჰა.

1:25000 მასშტაბის რუკა გამოსადეგია 10000-დან 40000-ჰექტრამდე მიწისათვის, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 50 ჰექტრამდეა და ყველაზე მცირე ფართობიანი კონტურია 0,25 ჰა.

1:50000 მასშტაბის რუკა გამოიყენება 40000 ჰექტარზე მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიისათვის, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 200 ჰექტრამდეა და ყველაზე უმცირესი კონტურის ფართობი – 10 ჰა.

კომპლექსური კარტოგრაფირების შედეგად მიღებული ტაქსირების

სიზუსტემ უნდა უზრუნველყოს ქვეყნის ეროვნული მეურნეობისა და განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობის დარგების განვითარების სტრატეგიული მიმართულებების სწორად დადგენა, მიწათმოწყობა, მცენარეთა დაცვის პროგნოზების შემუშავება, საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირება და მიწაზე სხვადასხვა სახის გარიგებათა წარმოება.

კარტოგრაფირების კომპლექსურობით ინფორმაციული უზრუნველყოფა გულისხმობს გეგმასა და რუკაზე ყველა საარღრიცხვო ელემენტის ასახვას გრაფიკული ხერხით, ლაკონურად, ლოგიკურად დასაბუთებული სისტემით (სიმბოლიკა, ციფრობრივი და წერილობითი ნაწილები), გეგმის შინაარსის, ფორმის, სტრუქტურისა და უნიფიცირების უზრუნველყოფას, პირობითი ნიშნების – გრაფიკული სიმბოლიკის, საინფორმაციო შეღებვისა და სხვათა საშუალებით.

მიზნობრივი გამოყენების მიხედვით საჭიროა ქვეყნის მიწის ფონდის კატეგორიებად დაყოფის სრულყოფა-დიფერენციაცია და სავარგულების კლასიფიკაციის გაუმჯობესება.

ამდენად, მიწის რესურსების აღრიცხვის მოწესრიგება დიდი ეროვნული მნიშვნელობის ღონისძიებაა და მისი სათანადო დონეზე აყვანა ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური, სამართლებრივი და ეკოლოგიური პრობლემების გადაწყვეტის უტყუარი გარანტია.

მიწის კადასტრი მოიცავს: გეომეტრიულ მონაცემებს (კოორდინატებს, რუკებს); საკუთრების მისამართებს; მიწათსარგებლობას; მიწის დანიშნულებას; მიწის ხარისხს.

მონაცემები შეიძლება უკავშირდებოდეს მიწის ცალკეულ ნაკვეთს ან მოიცავდეს სხვადასხვა საკუთრებას, როგორც მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფაში გვხვდება. მონაცემები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის კერძო ტრანზაქციის, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშესაწყობად ან ეკონომიკის სხვადასხვა სექტორის ადმინისტრირების დასახმარებლად, როგორიცაა: სოფლის მეურნეობა, გარემოს დაცვა, მეთევზეობა, სატყეო მეურნეობა, განსახლება, მიწათსარგებლობის მართვა-მენეჯმენტი და ზონებად დაყოფა, საყოფაცხოვრებო მომსახურება, ტრანსპორტი.

საკადასტრო აგეგმვები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის რეგისტრაციის სისტემის ხელშეწყობისთვის და მართლაც, მრავალ ქვეყანაში საკადასტრო აგეგმვა გამოიყენება საკუთრების შესახებ ჩანაწერების შექმნის დროს.

ამასთან, საკადასტრო აგეგმვის სიზუსტისა და საკადასტრო ამგეგმავის მუშაობის ხარისხის კონტროლის გარანტირების უზრუნველსაყოფად შემოღებული უნდა იქნეს აგეგმვის ნორმები. ამ ნორმებში ხშირად მითითებულია, როგორ უნდა მოხდეს აგეგმვა, ასევე აუცილებელია საკადასტრო აგეგმვის ნორმებში მითითებული იყოს ამგეგმავის კვალიფიკაციის ის სტანდარტები, რომელიც აუცილებელი იქნება

ამგეგმაეისათვის საჭირო კვალიფიკაციის ლიცენზიის მისაღებად.

მაშინ, როცა მიწის აგეგმვის თითქმის ყველა სხვა სფეროში ლიცენზია აუცილებელი არ არის, საკადასტრო აგეგმვისთვის საჭიროა გაირკვეს, არის თუ არა კერძო სექტორის ესა თუ ის პირი კომპეტენტური ამ სამუშაოს შესასრულებლად. კომპეტენტურობის შესამოწმებელი ტესტის ორგანიზება შეიძლება მოხდეს სახელმწიფოს მიერ. ლიცენზირების მარეგულირებელი ნორმები, ჩვეულებრივ, გამოიყენება ინდივიდუალური საკადასტრო ამგეგმავებისათვის და არა ამგეგმავი კომპანიებისთვის. ეს ხარისხის მართვის სრული პროცესის ნაწილი იქნება, რაც უზრუნველყოფს მომზადებული პროდუქტის მიზნობრიობას და უპასუხებს კლიენტთა მოთხოვნებს/საჭიროებებს.

ზოგ ქვეყანაში აგეგმვის ნორმებით საჰაერო აგეგმვის ტექნიკა დაშვებული არაა. ნორმებში აღწერილია აგეგმვის მეთოდები, მაგრამ არ არის განსაზღვრული პროდუქტის საბოლოო სტანდარტი. იდეალურ შემთხვევაში, კანონი შეძლებისდაგვარად მინიმალურად უნდა ერეოდეს აგეგმვის გამოსაყენებელი მეთოდების არჩევაში. ის ყურადღებას უნდა ამახვილებდეს უფრო პროდუქტზე, ვიდრე პროცესზე და უნდა:

- განსაზღვრავდეს დამოკიდებულებას ფიზიკურ და იურიდიულ საზღვრებს შორის;
- უშვებდეს მოქნილობას მიწის მფლობელობისა და მისი მესაკუთრეობის თავსებადობაში;
- მოიცავდეს კანონმდებლობას ოფიციალურად დადგენილი აგეგმვის საყრდენი წერტილების დაზიანებისგან დასაცავად (საქართველოს კანონი „გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის შესახებ“) და უზრუნველყოფდეს ამგეგმავთათვის ხელმისაწვდომობის უფლებებს ისე, რომ მათ შეეძლოთ ამ წერტილებით სრული სარგებლობა;
- აღწერდეს, ვის შეუძლია საკადასტრო სამუშაოების ჩატარება, ინდივიდუალური ამგეგმავების, კომპანიებისა და დაწესებულებების კვალიფიკაციების აღწერით;
- მიუთითებდეს აგეგმვის მისაღებ სტანდარტებს.

აუცილებელია, აგრეთვე ამგეგმავის იურიდიული ვალდებულებების დადგენა შესრულებული სამუშაოსა და აზომვაში დაშვებული შეცდომების შედეგებისთვის, როგორც ხანმოკლე პერიოდში, ისე ხანგრძლივი დროის შემდეგაც.

მრავალ ქვეყანაში სახელმწიფო იძლევა გარანტიას სამუშაოს ხარისხზე, რამდენადაც ეს საზოგადო ინტერესს ეხება, მაგრამ შეუძლია დაიტოვოს უფლება, რომ დაუდევრობის შემთხვევაში ამგეგმავს სასამართლოს გზით პასუხი აგებინოს. ზოგჯერ პასუხისმგებლობა სამუდამოდ ეკისრება ამგეგმავს. ორივე შემთხვევაში, მიწის მესაკუთრის დასაცავად,

ლიცენზირებული ამგეგმავი უნდა ფლობდეს პროფესიული გარანტიის დასტურს. აუცილებლად უნდა არსებობდეს საკონტრაქტო ურთიერთობა ამგეგმავთა და მათ კლიენტებს შორის, მიუხედავად იმისა, ეს უკანასკნელი კერძო მოქალაქეა, თუ სახელმწიფო.

იურიდიული ვალდებულების განსაზღვრა მნიშვნელოვანია, ვინაიდან ხარისხის კონტროლი გაცილებით რენტაბელურია, რადგან იგი გამორიცხავს არასწორ მონაცემთა გამოყენების რისკს.

5.2. მიწების რეგისტრაცია

მიწის რეფორმის საწყის ეტაპზე საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა მიწის რეგისტრაციას, მის წესსა და პროცედურებს. არც ერთი სამართლებრივი აქტით არ იყო განმარტებული მიწის რეგისტრაცია და მასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები. კანონმდებლობაში ეს ცნება გაჩნდა 1996 წლის 14 ნოემბრიდან, როდესაც ძალაში შევიდა კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ". აღნიშნული კანონის თანახმად - მიწის რეგისტრაცია გულისხმობს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის აღწერა-რეგისტრაციას სახელმწიფოს მიერ.

ამჟამად მიწის რეგისტრაცია იმართება „საჯარო რეესტრის შესახებ" კანონით (2008 წ.), რომლის თანახმად, მხოლოდ რეგისტრირებული უფლებები შეიძლება ოფიციალურად გაიყიდოს, იჯარით გაიცეს ან გამოყენებულ იქნეს გირაოდ.

მიწის (უძრავი ქონების) კადასტრისა და რეგისტრაციის ნებისმიერ სისტემას უნდა ჰქონდეს უტყუარი პასუხები კითხვებზე: ვინ, სად, რამდენს და რა უფლებით იყენებს მიწას (უძრავ ქონებას). ამ კითხვაზე პასუხები გვექნება მაშინ, თუ იდენტიფიცირებულია ქვეყნის ფარგლებში მოქცეული მიწის ყველა ნაკვეთის მდებარეობა, საზღვრები (რამდენად განსაზღვრულია ფართობებიც), ნაკვეთის მიმართ უფლებამოსილი პირები და თვით უფლებები.

კადასტრი მიწის რეგისტრაციის მსგავსია იმით, რომ იგი შეიცავს მიწაზე ჩანაწერების ნაკრებს, კადასტრი ეფუძნება საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს მფლობელობით განსაზღვრულ ფართობს, ან დასაბეგრ მიწის ფართობს, რომელიც შეიძლება განსხვავდებოდეს მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობისგან; ან მიწათსარგებლობას და არა მიწის საკუთრებით განსაზღვრულ ფართობს. კადასტრს შეუძლია ხელი შეუწყოს საკუთრების უფლებათა ჩანაწერების, მიწის დაბეგვრის ან მიწათსარგებლობის ჩანაწერების წარმოებას. ის მიწის რეგისტრაციის სისტემისაგან იმით განსხვავდება, რომ ეს უკანასკნელი დაკავშირებულია მხოლოდ საკუთრებასთან.

პრაქტიკაში მიწის კადასტრი არის მიწის ნაკვეთების თაობაზე მოწესრიგებული გრაფიკული და ტექსტური ინფორმაცია, რომელიც აუცილებლად ასახავს თითოეული ნაკვეთის მდებარეობას (საზღვრის კოორდინატებს – მეზობელ ნაკვეთთან მიმართებას), ზომას, იურიდიულ (უფლებრივ) სტატუსს (საკუთრების ფორმა, შეზღუდვები), მესაკუთრის (მფლობელის) ვინაობას, რაც კლასიკური მიწის კადასტრის მხოლოდ მცირედი ნაწილია. საკადასტრო ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს მონაცემებს მიწის ხარისხის (მაგ.: ნიადაგის ნაყოფიერება, ადგილმდებარეობის მიხედვით, პრესტიჟულობის მაჩვენებელი და სხვა), გამოყენების ტიპის, საბაზრო ღირებულების (შეფასების) და სხვა უმნიშვნელოვანესი მახასიათებლების შესახებ.

არსებობს მიწაზე უფლებათა ჩანაწერების წარმოების სამი სისტემა:

ა) ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენის კერძო წარმოება:

ბ) საბუთების რეგისტრაცია:

გ) ტიტულის რეგისტრაცია.

ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენით კერძო წარმოებაში, დოკუმენტები ადასტურებს, რომ საკუთრების გადაცემა ხდება გამყიდველსა და მყიდველს შორის, როგორც წესი, იურისტის ზედამხედველობით. სახელმწიფო, უბრალოდ, უზრუნველყოფს იურიდიულ ფარგლებს, რომელშიც ამ პროცესის წარმოება ხდება, ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენის კერძოდ წარმოება, ძირითადად მიჩნეულია არაეფექტურად და პოტენციურად სახიფათოდ, ვინაიდან ის შეიძლება იყოს თაღლითობის საგანი, რადგან არცთუ ისე მარტივია იმის მტკიცება, რომ გამყიდველი ყოველთვის ჭეშმარიტი მფლობელია.

საბუთების რეგისტრაციის სისტემაში გასხვისების დოკუმენტების ასლები ყოველთვის ინახება საბუთების რეესტრში. შემდეგ რეესტრში ჩანაწერით ხდება დამოწმება, რომ გამყიდველს აქვს გაყიდვის უფლება.

იმ ქვეყნებში, სადაც საბუთების სახელმწიფო რეგისტრაციის სისტემა არსებობს, რეესტრს სახელმწიფო აკონტროლებს. ყველა ხელშეკრულება თუ შეთანხმება, რომელსაც გავლენა აქვს საკუთრებაზე ან მფლობელობაზე, უნდა დარეგისტრირდეს სარეგისტრაციო ოფისში და თითოეული დოკუმენტის ასლი დარჩეს ადგილზე. ყოველი დოკუმენტი, ჩვეულებრივ, მოწმდება ნოტარიუსის ან უფლებამოსილი იურისტის მიერ და დასტურდება მისი ნამდვილობა. შედეგად ტრანზაქციის ბოლო დოკუმენტის რეესტრის მოძებნით, მომავალ მყიდველს შეუძლია დარწმუნებული იყოს, რომ გამყიდველი ფლობს გაყიდვის უფლებას. რეესტრის შემოწმება გვიჩვენებს, თუ როგორ მოიპოვა გამყიდველმა საკუთრება და აგრეთვე იმ პირობებს, რომლითაც იგი

იქნა შეძენილი. თავისთავად სისტემა ვერ იძლევა ტიტულის გარანტიას, ის უბრალოდ, უზრუნველყოფს ტრანზაქციების ისტორიის ხელმისაწვდომობას, რომელთაგან ზოგი შეიძლება აკლდეს, სისტემის ისტორიიდან გამომდინარე – ისეთ შემთხვევაში, როდესაც ხდება კატასტროფები, მაგალითად, მეორე მსოფლიო ომის დროს უამრავი ჩანაწერი განადგურდა.

როდესაც მიწის რეგისტრაცია რეესტრში პირველად ხდება, ოპერირებისთვის შეიძლება საჭირო გახდეს სპეციალური პროცედურა. ეს პირველადი რეგისტრაციის სახელითაა ცნობილი. მიწის ნაკვეთზე არსებული უფლებები საბოლოოდ და უფლებამოსილად განსაზღვრულია. პირველადი რეგისტრაცია პირველი ეტაპია იმ მიწის ტიტულის რეგისტრაციაში, რომელზეც მიწის საკუთრება ოფიციალურად ჯერ არ არის აღიარებული.

პირველადი რეგისტრაცია წინაპირობაა მიწის კონსოლიდაციისა და ხელახალი განაწილებისთვის, თითოეული არსებული მესაკუთრის დასარწმუნებლად, რომ იგი სამართლიანად იდენტიფიცირებული და აღიარებულია. თეორიულად, მიწის პირველადი რეგისტრაციის პროცესი, არც მიწაზე არსებულ უფლებებს ცვლის და არც ახალ უფლებებს ქმნის: ის ადგენს, რა უფლებები არსებობს, ვის აქვს ეს უფლებები, ასევე, ადგენს შეზღუდვებს (თუკი არსებობს). ამრიგად, მან უნდა შეიტანოს გარკვეული და საბოლოო ჩანაწერი მიწის შესახებ ანუ ეს არის პროცესი, რომელიც ხშირად ცვლის სტატუს-კვოს, მაშინ, როცა მიწაზე არსებული მესაკუთრეობა და უფლებები ძალიან ხშირად გაურკვეველია.

პირველადი რეგისტრაციისას განისაზღვრება, ვინ რას ფლობს ანუ დგინდება საკუთრება და უფლებები, ისევე, როგორც მიწასთან დაკავშირებით მათი გავრცელების საზღვრები. ეს უკანასკნელი ნიშნავს, რომ თითოეული მიწის ნაკვეთის საზღვრები შეთანხმებული უნდა იყოს მომიჯნავე მხარეებთან. ეს პროცესი შეიძლება განხორციელდეს სპორადულად ან სისტემატურად.

სიტყვა „სპორადული“ ამ კონტექსტში ნიშნავს „აქ“ და „იქ“ ან „ახლა“ და „შემდეგ“. ამრიგად, პირველად რეგისტრაცია ხდება მაშინ ან იქ, როცა არსებობს მიზეზი, განისაზღვროს ინდივიდუალური ნაკვეთის ზუსტი საკუთრება და ლიმიტები, მაგალითად, როცა გარიგება ხდება ან მესაკუთრე მიმართავს მიწის დარეგისტრირების თხოვნით. შედეგად, რეესტრში ნაკვეთის რეგისტრაცია ხდება ნაწილობრივად, უსისტემოდ და არაპროგნოზირებულად.

მიწის ტიტულის სისტემური პირველადი რეგისტრაციისას:

- უნდა არსებობდეს კანონი, რომელიც ნებას გვრთავს ვაწარმოოთ პირველადი რეგისტრაცია;
- პრიორიტეტები შეირჩეოდეს საჭიროებების შესაბამისად, მაგალი-

თად, იმ ტერიტორიაზე, სადაც მიწა რეფორმის საგანია და მიმდინარეობს სწრაფი განვითარება, არსებობს დავების დიდი რაოდენობა, ასევე იქ, სადაც კრედიტის საჭიროებაა და ა.შ.;

- იყოს ფართო საჯაროობა ფართობებთან და მონაცემებთან დაკავშირებით, რომლებზეც მოსარჩელეები ჩვენებების მისაცემად უნდა გამოვიდნენ;
- არსებობდეს პროცედურები პირველადი რეგისტრაციის ჯგუფის დანიშვნისთვის;
- უფლებათა განსაზღვრა ხდებოდეს გაწერილი პროცედურების თანახმად;
- შედეგების პუბლიკაცია და აპელაციის მოსმენა ხორციელდებოდეს განსაზღვრულ დროში, მაგალითად 30 დღეში;
- ტიტულის რეესტრში შედეგების ფორმალური შეტანა, რომელიც ამიერიდან გარანტირებული იქნება.

სისტემური მიდგომა მოიცავს მეთოდურ და ზუსტ თანმიმდევრობას, სადაც ყველაფერი თითოეული ნაკვეთის მიხედვით არის რეესტრში შეტანილი. ეს გრძელვადიან პერიოდში ნაკლებხარჯიანია, ვინაიდან მასშტაბური ეკონომიის ეფექტი მოქმედებს და უსაფრთხო ხდება, რადგან იძლევა მაქსიმალურ საჯაროობას იმის განსაზღვრისას, ვინ რას და რა ფართობზე ფლობს, რაც გაცილებით სანდოა ვინაიდან ადგილი აქვს მიწის დეტალურ გამოკვლევებს, მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა მხრიდან უშუალო დამოწმებით.

სპორადული პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება ამორჩევით იქნეს გამოყენებული მიწის მესაკუთრეობის სპეციფიკური კატეგორიების წასახალისებლად და უფრო იაფია მოკლე ვადებში, ვინაიდან მრავალი ნაკვეთისთვის უფლებების პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება გადავადდეს. ის ასევე საშუალებას იძლევა, მთელი ოპერაციის ხარჯები უშუალოდ გადაეცეს მოსარგებლეს, ვისაც შეიძლება დაეკისროს შესაბამისი გადასახადი თავისი მიწის დასარეგისტრირებლად.

სპორადული პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება საკუთარი ნებასურვილით, ხოლო სისტემური მიდგომა სავალდებულოა საკუთრების დასადასტურებლად, ვინაიდან ის აუცილებელი მოთხოვნაა ყველასათვის.

ქონებაზე უფლებების რეგისტრაციის ყველა პროცედურა დაკავშირებული უნდა იყოს საკადასტრო ინფორმაციასთან და შესაბამისად საკადასტრო რუკასთან. ეს უკანასკნელი კი, თავის მხრივ, შეიძლება იყოს სხვადასხვა სახისა და დანიშნულებისაა და უნდა იძლეოდეს სულ მცირე მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და უფლებათა გავრცელების საზღვრების დადგენის, მიმდებარე ობიექტების შესახებ ინფორმაციის მიღებისა და ფისკალური მიზნების განხორციელების საშუალებას.

დანიშნულების, მასშტაბის, შინაარსისა და მოხმარების ხასიათის მიუხედავად, საკადასტრო რუკა ყველა შემთხვევაში უნდა ეფუძნებოდეს საყრდენ ტოპოგრაფიულ რუკას ან მის ძირითად ელემენტებსა და გეოდეზიურ ქსელს.

ამრიგად, მიწის რეესტრებს აქვთ ორი ძირითადი კომპონენტი: თითოეული ქონების ტექსტური აღწერილობა და გრაფიკული გამოსახულება ან რუკა, რომელიც სივრცით ინფორმაციას შეიცავს. კანონმა უნდა განსაზღვროს, რომ მიწაზე არსებულ ნიშნულებს აქვს თუ არა პრეცენდენტი რეესტრში გატარებული საზღვრების ხელახალი დადგენის აზომვისას ან უთანხმოების შემთხვევაში დაცული უნდა იყოს თუ არა, გეგმებზე ნაჩვენები ინფორმაცია.

იურიდიული საზღვარი არის უსასრულო, ვიწრო ზედაპირს, რომელიც არსებობს დედამიწის ცენტრიდან უსასრულობაში, ზეცისკენ და აუცილებლად აბსტრაქტულია (მრავალსართულიან შენობებზე, საზღვრების ზედაპირი შეიძლება ჰორიზონტალური იყოს). პრაქტიკაში, უმრავლეს შემთხვევაში ის აღნიშნავს საკუთრებას დედამიწის ზედაპირზე ხაზისმაგვარი ნიშნულებით, როგორიცაა ცოცხალი ღობეები, აგრეთვე ხის ღობეები, რკინის გისოსები, ან ბეტონის სამიჯნეები, თუმცა შესაძლოა ისინი არ ემთხვეოდეს არსებულ იურიდიულ ლიმიტს. უმრავლეს იურიდიულ სისტემაში ღობე დაცვის საშუალებაა – ის იცავს შეჭრისაგან: აუცილებელი არ არის, რომ ის ქონების შემომფარგველი იყოს.

რეგისტრაციის სისტემაში საზღვრები ხშირად მოიხსენიება „ფიქსირებულად“ ან „ზოგადად“. ეს ტერმინები გაურკვეველია, ვინაიდან სულ ცოტა სამი შინაარსი აქვს ფიქსირებულ საზღვრებს და სამი – ზოგადად საზღვრებს.

რაც შეეხება ფიქსირებულ საზღვრებს (ზოგჯერ მოიხსენიება, როგორც დაზუსტებული საზღვრები), ისინი აკურატულადაა აგეგმილი, ისე რომ ნებისმიერი დაკარგული კუთხე შეიძლება ზუსტად დადგინდეს აზომვის საშუალებით.

ცნება „ფიქსირებული საზღვრები“ ასევე გამოიყენება საზღვრების კუთხეების აღსანიშნავი წერტილებისათვის, რომელიც ფიქსირებული ხდება სამყაროში მას შემდეგ, რაც მიწის გასხვისების დროს მიღწეულია შეთანხმება. იურიდიული საზღვრების მდებარეობის შეცვლა არ შეიძლება ტრანზაქციის ზოგიერთი დოკუმენტის გარეშე. ამგეგმაეის აზომვებს შეუძლია უზრუნველყოს საზღვრების მდებარეობის დამოწმება, მაგრამ მიუხედავად იმისა, ფიქსირებულია თუ არა, საზღვრები უნდა იყოს აგეგმილი. ეს არის პრინციპი, რომელიც მიღებულია ე.წ. „ტორენსის სისტემის“ მიერ.

ზოგ სისტემაში საზღვრები მხოლოდ მაშინაა ფიქსირებული, როცა მიღწეულია შეთანხმება მომიჯნავე მესაკუთრეებს შორის და მათ შორის

გამყოფი ჩაწერილია რეესტრში, როგორც ფიქსირებული. სადაო საზღვრის ზუსტი ხაზი არის ის, რომელიც განსაზღვრულია საბუთის მიხედვით, მიწის ხანგრძლივი დაკავებისა და ფლობის უპირატესობის გათვალისწინებით ან კარგად დაფუძნებული ფიზიკური მახასიათებლის პოზიციის/მდებარეობით, როგორიცაა, მაგალითად, ცოცხალი ღობე, რაც შეიძლება შეუსაბამობაში იყოს ნებისმიერ დარეგისტრირებულ გეგმასთან.

ფიქსირებული საზღვრების უპირატესობა არის ის, რომ მიწის მესაკუთრეებს შეუძლიათ დარწმუნებულნი იყვნენ თუ სად გადის მათი საკუთრების ლიმიტი, ვინაიდან ეს ლიმიტი ოფიციალურად აღიარებულია სისტემის მიერ. სადაც საზღვრები თვალსაჩინოდ აღნიშნული არაა და არ არსებობს მუდმივი ტოპოგრაფიული მახასიათებლები, როგორიცაა: ღობე, კედელი, შენობა-ნაგებობა ან თხრილი, კარგად აგეგმილ ფიქსირებულ საზღვრებს შეუძლიათ გავლენა იქონიონ მომავალში დაავების შემცირებაზე. საზღვრის ყველა ახალი ზუსტი აგეგმვა შეამცირებს ბოლო ეტაპზე მოთხოვნილ აგეგმვით სამუშაოებს, როცა მათი ჩატარების საჭიროება ჩნდება, მაგალითად, განსაკუთრებული პროექტებისთვის, როგორიცაა შენობების აგება, გასხვისება/კონფისკაცია (ექსპროპრიაცია) და სხვ.

ზოგადი საზღვრების შემთხვევაში, მომიჯნავე ნაკვეთებს შორის იურიდიული საზღვრების ზუსტი ხაზი განუსაზღვრელი რჩება, მიუხედავად იმისა, ეს ერთი მხარეა ღობისა თუ მეორე, მიწის საკუთრება შეიძლება გარანტირებული იყოს საზღვრის მახასიათებლამდე, რომლის საკუთრებაც გაურკვეველად რჩება. ზოგადი საზღვრების სისტემით მიწის ნაკვეთის საკუთრება შეიძლება დარეგისტრირდეს მეზობელთან იურიდიული საზღვრის ხაზის ზუსტ მდებარეობაზე კონსულტაციისა და შეთანხმების გარეშე. ეს ამცირებს დაავების რიცხვს მოკლე ვადების პერიოდში, მაგრამ შეიძლება პრობლემები წარმოიშვას ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში. ეს მიდგომა ხშირად გამოიყენება იქ, სადაც მიწის ტიტულის პირველადი რეგისტრაცია ხორციელდება სპორადულად ანუ როცა ტიტულის რეესტრში გატარების საჭიროება დგება მხოლოდ ტრანზაქციის შემთხვევაში.

მიწის ეფექტურად მართვისათვის აუცილებელია მიწისა და ქონების საჯარო რეესტრის წარმოება, ამასთან, მეტად მნიშვნელოვანია, როგორ არის აგებული რეესტრის სტრუქტურა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილების თვალსაზრისით, ნაკლებად მნიშვნელოვანია, როგორ კეთდება ეს – ფიქსირებული თუ ზოგადი საზღვრების სისტემის საშუალებით. სხვადასხვა ტიპის გარემოსთვის, მაგალითად, ურბანულ და სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე შესაძლებელია სხვადასხვა ხარისხის ინფორმაცია იყოს საჭირო. სიზუსტე, რომლითაც საზღვრებია აგეგმილი, დამოკიდებული უნდა იყოს ადგილობრივ პირობებსა და მოთხოვნებზე.

რეგისტრაციის ორგანიზებულად განხორციელებისა და მწყობრ სისტემად ჩამოყალიბების მიზნით, ტერიტორია იყოფა სარეგისტრაციო ზონებად. სარეგისტრაციო ზონის კოდს და საზღვრებს ადგენს სახელმწიფო. როგორც წესი, სარეგისტრაციო ზონის საზღვარი ემთხვევა რაიონის/დიდი ქალაქების ადმინისტრაციულ საზღვრებს.

თითოეული სარეგისტრაციო ზონა იყოფა სარეგისტრაციო სექტორებად. სარეგისტრაციო სექტორი აღინიშნება ორნიშნა ციფრით ასე 01, 02, 03 და ა.შ. სარეგისტრაციო სექტორის საზღვრები ძირითადად ემთხვევა საკრებულოების/საქალაქო რაიონების ადმინისტრაციულ საზღვრებს.

თითოეული სარეგისტრაციო სექტორი იყოფა სარეგისტრაციო კვარტალებად. სარეგისტრაციო კვარტალი აღინიშნება ორნიშნა ციფრით 01, 02, 03, და ა.შ. სარეგისტრაციო კვარტალების საზღვრები ძირითადად ემთხვევა ბუნებრივ და ხელოვნურ მახასიათებლებს, როგორიცაა: ხევები, მდინარეები, ხრამები, გზები, ღობეები და ა.შ.

სარეგისტრაციო სამუშაოების გამარტივების მიზნით რეკომენდებულია, რომ კვარტალში სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთების ოდენობა არ აღემატებოდეს 250-ს.

რეგისტრაციის სისტემის ბოლო ელემენტის – სარეგისტრაციო ნაკვეთის/უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია ხდება სამნიშნა ციფრით 001, 002, 003, და ა.შ.

კადასტრულ რუკაზე ნაკვეთების დანომერა ხდება კვარტლების შიგნით შემდეგი თანმიმდევრობით: მარცხნიდან – მარჯვნივ (დასავლეთიდან – აღმოსავლეთით), ზემოდან – ქვევით (ჩრდილოეთიდან – სამხრეთისკენ) და ასე შემდეგ კვარტალში ყველა ნაკვეთის გადანომვრამდე, ანუ ნაკვეთის კოდი შეიცავს შესაბამისი სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტალისა და საკუთრივ ნაკვეთის ნომერს, რაც ქმნის ნაკვეთის განუმეორებელ კოდს.

კვარტალის კოდი შეიცავს ზონის, სექტორისა და საკუთრივ კვარტალის ნომერს.

სექტორის კოდი შეიცავს ზონისა და საკუთრივ სექტორის კვარტალის ნომერს.

თუ არსებობს კვარტალის რუკა (გეგმა) და ცნობილია კვარტალში არსებული ნაკვეთების განაწილება, მაშინ რეგისტრაციისას სასურველია არ შეიცვალოს ნაკვეთის გადანომერის არსებული სქემა.

ნაკვეთის ოფიციალურ ნომრად ითვლება ის ნომერი (და კოდი) რომელიც რეგისტრაციისას მიენიჭა.

საქართველოს ადმინისტრაციული ერთეულები უძრავი ქონების (მიწის) საკადასტრო კოდირების მიხედვით (კოდის პირველი ორი ციფრი)

№	ადმინისტრაციული დაყოფა	ადმინისტრაციული ერთეულის ცენტრები	კოდი
1	2	3	4
1	დამოუკიდებელი ქალაქები	თბილისი	01
2		რუსთავი	02
3		ქუთაისი	03
4		ფოთი	04
5		ბათუმი	05
6		ტყვარჩელი	03
1	აფხაზეთი	გაგრა	10
2		გალი	11
3		გუდაუთა	12
4		გულრიფში	13
5		ოჩამჩირე	14
6		სოხუმი	15
1	აჭარა	ქობულეთი	20
2		ქედა	21
3		ხელვაჩაური	22
4		ხულო	23
5		შუახევი	24
1	გურია	ოზურგეთი	26
2		ლანჩხუთი	27
3		ჩოხატაური	28
1	იმერეთი	წყალტუბო	29
2		ბაღდათი	30
3		ვანი	31
4		ზესტაფონი	32
5		თერჯოლა	33
6		სამტრედია	34
7		საჩხერე	35
8		ხარაგაული	36
9		ხონი	37
10		ჭიათურა	38
11		ტყიბული	39
1	სამეგრელო	აბაშა	40
2		მარტვილი	41
3		მესტია	42
4		ზუგდიდი	43
5		სენაკი	44
6		ხობი	45
7		ჩხოროწყუ	46
8		წალენჯიხა	47

№	ადმინისტრაციული დაყოფა	ადმინისტრაციული ერთეულის ცენტრები	კოდი
1	2	3	4
1	კახეთი	ახმეტა	50
2		გურჯაანი	51
3		დედოფლისწყარო	52
4		თელავი	53
5		ლაგოდეხი	54
6		საგარეჯო	55
7		სიღნაღი	56
8		ყვარელი	57
1	სამცხე-ჯავახეთი	ასპინძა	60
2		ადიგენი	61
3		ახალციხე	62
4		ახალქალაქი	63
5		ბორჯომი	64
6		ნინოწმინდა	65
1	შიდა ქართლი	გორი	66
2		კასპი	67
3		ქარელი	68
4		ხაშური	69
1	მცხეთა-მთიანეთი	ახალგორი	70
2		დუშეთი	71
3		მცხეთა	72
4		თიანეთი	73
5		ყაზბეგი (სტეფანწმინდა)	74
1	ქვემო ქართლი	ბოლნისი	80
2		გარდაბანი	81
3		დმანისი	82
4		მარნეული	83
5		თეთრიწყარო	84
6		წალკა	85
1	რაჭა-ლეჩხუმი, ქვემო სვანეთი	ამბროლაური	86
2		ლენტეხი	87
3		ონი	88
4		ცაგერი	89
1	სამაჩაბლო	ცხინვალი	90
2		ჯავა	91
3		ქურთა	92
4		ერედვი	93

შენობა-ნაგებობები, მათ შორის მიწასთან მყარად დაკავშირებული ყველა ის ნაგებობა, რომელიც საერთო თუ ინდივიდუალურ საკუთრებაში მყოფი ობიექტია, ინომრება რიგზე.

შენობა-ნაგებობის კოდს წილადის სახე აქვს, სადაც მრიცხველი ნაკვეთის კოდია, ხოლო მნიშვნელი – ნაკვეთში არსებული სარეგისტრაციო ობიექტის (შენობა-ნაგებობა და სხვა უძრავი ქონება) რიგითობის ამსახველი ნატურალური რიცხვი.

ამრიგად, ცენტრალურმა პასუხისმგებელმა ორგანომ უნდა ჩამოაყალიბოს სტანდარტები და პროცედურები მიწის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო ნიშნის გადანაწილებისათვის. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკატორების სისტემის განსაზღვრა სისტემის მთლიანი პროექტის მნიშვნელოვანი ნაწილია.

თითოეულ მიწის ნაკვეთზე დგება ერთი სააღრიცხვო ბარათი, რომელიც შეიცავს ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და რაოდენობრივი მახასიათებლების შესახებ დოკუმენტურად დასაბუთებულ მონაცემებს. სააღრიცხვო ბარათში შეტანილ ინფორმაციას აქვს უძრავი ქონების მიმართ უფლებათა განსაზღვრის იურიდიული ძალა. სააღრიცხვო ბარათის სათავო ნაწილში მოცემულია სათაური, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი და მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი.

ორმაგი ნუმერაციის თავიდან აცილების მიზნით დაუშვებელია ერთხელ გაცემული სარეგისტრაციო ნომრის ხელახალი გამოყენება მათი გაუქმების შემთხვევაშიც კი.

მიწის სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი ძირითადი განყოფილებისგან ესენია:

ა) საკუთრების განყოფილება;
ბ) მესაკუთრის განყოფილება;
გ) ვალდებულების განყოფილება;
დ) იპოთეკის (გირავნობის) და იჯარის განყოფილება.

მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათში მოცემულია:

- მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციაზე განაცხადის ნომერი;
- სააღრიცხვო ბარათის შევსების თარიღი;
- მიწის ნაკვეთის კადასტრული ნომერი ანუ მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა, როგორც რეგისტრაციის კადასტრულ რუკაზე, ასევე სააღრიცხვო ბარათშიც.

საკუთრების განყოფილებაში მოცემულია:

- მიწის (უძრავი ქონების) კადასტრული ნომერი, რომელიც მოიცავს:
  ა) რეგისტრაციის ზონის დასახელებასა და კოდს;

ბ) რეგისტრაციის სექტორის დასახელებას და კოდს;
გ) კვარტალის რეგისტრაციის ნომერს;
დ) მიწის ნაკვეთის ნომერს.

- მიწის ნაკვეთის მიახლოებითი ან/და დაზუსტებული ფართობი;
- საკუთრების ადგილმდებარეობა (მისამართი);
- მიწაზე საკუთრების უფლების სახეობა (კერძო საკუთრება, სახელმწიფო საკუთრება);
- ნაკვეთის ფუნქცია (მიზნობრივი დანიშნულება);
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შევიდეს საკუთრების განყოფილებაში.

მესაკუთრის განყოფილებაში მოცემულია:

- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის გვარი, სახელი და მისამართი;
- რეგისტრაციის თარიღი;
- საკუთრების უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მოკლე ანოტაცია;
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შევიდეს მესაკუთრის განყოფილებაში.

ვალდებულების განყოფილებაში მოცემულია:

- ვალდებულების სახე (სერვიტუტი, აღნაგობა, უზუფრუქტი და სხვა);
- თანამესაკუთრეთა სახელები და ვალდებულებათა თავისებურებები, თანასაკუთრებაში წილები;
- უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტების მოკლე ანოტაცია და რეგისტრაციის თარიღი;
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შეტანილ იქნეს ვალდებულების განყოფილებაში.

სააღრიცხვო ბარათის იპოთეკისა (გირავნობის) და იჯარის განყოფილებაში მოცემულია:

- იპოთეკის (გირავნობის) აღწერა;
- იჯარის აღწერა;
- უფლებათა უსაფრთხოების დაცვის ნებისმიერი თავისებურებანი;
- უფლებათა დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მოკლე ანოტაცია;
- კონკრეტული უფლების რეგისტრაციის თარიღი;
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შეტანილ იქნეს იპოთეკისა (გირავნობის) და იჯარის განყოფილებაში.

ზონის რეგისტრატორს უფლება აქვს, გახსნას სააღრიცხვო ბარათი და შეიტანოს მასში დოკუმენტირებული ჩანაწერი, გააუქმოს არსებული სააღრიცხვო ბარათი, გახსნას ახალი და შეიტანოს მასში დოკუმენტირებული ჩანაწერი.

სააღრიცხვო ბარათი ექვემდებარება გაუქმებას, თუ:

ა) შეიცვალა მიწის ნაკვეთის/უძრავი ქონების კოდი;

ბ) გაიყო ან გაერთიანდა ნაკვეთები და ამის გამო შესაცვლელია საკუთრების განყოფილებაში ჩანაწერები;

გ) გაფუჭდა სააღრიცხვო ბარათი;

დ) სააღრიცხვო ბარათი გადაიტვირთა ჩანაწერებით და ახალი ჩანაწერისთვის არ რჩება ადგილი.

ყველა ჩამოთვლილ შემთხვევაში დგება ახალი სააღრიცხვო ბარათი, ხოლო ძველი ბარათი, გარდა „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული შემთხვევისა, ინახება ახალთან ერთად.

მიწის (უძრავი ქონების) პირველადი რეგისტრაციის (სისტემური, სპორადული, დაზუსტების მიზნით) შედეგად, სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე გაიცემა „ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან“ (საკადასტრო გეგმასთან ერთად).

საჯარო რეესტრის მიერ მიწის (უძრავი ქონების) უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ გაცემული ამონაწერი, გაცემის მომენტისათვის ძირითადი საბუთია ნებისმიერი ტრანზაქციის (გაყიდვა, ჩუქება, მემკვიდრეობით გადაცემა, მიტოვება, იპოთეკით დატვირთვა და ა.შ.) განსახორციელებლად.

აქედან გამომდინარე, მიწის (უძრავი ქონების) საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების გარეშე, შეუძლებელია ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ მის ქონებაზე უფლებრივ მდგომარეობათა შესახებ რაიმე ცვლილების განხორციელება.

53. მიწის სტრატეგია – სახელმწიფო სტრატეგიის საფუძველი (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესწავლის სპეციფიკა)

მიწის საკითხი სტრატეგიული მნიშვნელობისაა ნებისმიერი სახელმწიფოსთვის, ხოლო ისეთი მცირემიწიანი ქვეყნისთვის კი, როგორიც საქართველოა, მას სასიცოცხლო მნიშვნელობა ენიჭება. ქვეთავში*) განხილულია ისეთი უაღრესად საყურადღებო საკითხი, როგორიცაა სასოფლო-

*) ეს ქვეთავი დაწერილია პროფესორ პაატა კოღუაშვილისა და პროფესორ ბადრი რამიშვილის მიერ.

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფასი, მიწის რენტა, დემოგრაფიული ვითარება, სასოფლო-სამეურნეო სუბსიდირება, მიწის თავისუფალ საერთაშორისო ბაზარზე გატანა და ა.შ.

კლასიკური ეკონომიკური გაგებით, რაც უფრო დიდია მოთხოვნა საქონელზე, მით მეტია მისი ფასი, თუმცა ეს, ერთი შეხედვით უდავო ჭეშმარიტება, მხოლოდ ნაწილობრივ, გარკვეულ ფარგლებში ასახავს სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ფასწარმოქმნის მექანიზმს. ეკონომიკური ლოგიკის საფუძველზე საბუთდება მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწების თავისუფალ საერთაშორისო ბაზარზე გატანა ვერ შეუწყობს ხელს საქართველოს სოფლის მეურნეობის განვითარებას.

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფასწარმოქმნის დროს აუცილებლად უნდა იქნეს გათვალისწინებული არაერთი ფაქტორია, რომელთაგან უმნიშვნელოვანესია მიწის რენტა და სასოფლო-სამეურნეო მიწასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო რეგულაციები. შემთხვევითი არ არის ის ფაქტი, რომ მიწის ფასის განსასაზღვრი ფორმულის მნიშვნელოვანი კომპონენტი სწორედ მიწის რენტაა. თავის მხრივ, სასოფლო-სამეურნეო მიწის რენტის უმნიშვნელოვანესი მდგენელი სავარგულის ნაყოფიერებაა. ქვემოთ წარმოდგენილია მიწის ფასის განსაზღვრის საყოველთაოდ აღიარებული ფორმულა:

$$\text{მიწის ფასი} = \frac{\text{რენტა}}{\text{სგ}} \cdot 100\%, \qquad (1)$$

სადაც *რენტა* მიწის წლიური საიჯარო გადასახადია,

სგ – სესხის რეალური საშუალო საბანკო საპროცენტო განაკვეთი.

სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საიჯარო გადასახადი პირდაპირაა დაკავშირებული მიწის ნაყოფიერებასთან, მის ხარისხთან, გასაღების ბაზრებსა და კომუნიკაციებთან სიახლოვესთან. როგორც ამას ჯერ კიდევ *დავიდ რიკარდო* აღნიშნავდა, მიწის ფასს განაპირობებს მასზე მოწეული პროდუქციის ღირებულება და არა პირიქით.

არსებობს მოსაზრება, რომ სასოფლო სამეურნეო მიწაზე მოთხოვნის ზრდა პერმანენტულად იწვევს მიწის ფასის მატებას. თუმცა ამ შემთხვევაში არსებობს გარკვეული ჭერი, რის მიღწევის შემდეგაც მიწა ფაქტობრივად კარგავს სასოფლო-სამეურნეო სტატუსს.

აღნიშნულის დამტკიცება შეიძლება უპირველესად სწორედ მიწის ფასის ფორმულის ანალიზით.

ფორმულა (1)-დან განვსაზღვროთ მიწის რენტის სიდიდე:

$$\text{რენტა} = \frac{\text{მიწის ფასი} \times \text{სგ}}{100\%}. \qquad (2)$$

ფორმულა (2)-დან გამომდინარეობს, რომ მიწის ფასის პერმანენტულად ზრდის შემთხვევაში რენტის მოცულობაც შესაბამისად უნდა გაი-

ზარდოს. თუმცა, ამ დროს უნდა გავიხსენოთ, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის რენტის საფუძველი მიწის ნაყოფიერებაა და ასევე *დავიდ რიკარდოს* მიგნება, რომ სოფლის მეურნეობის პროდუქციის ღირებულება არ განისაზღვრება მიწის ფასით, პირიქით, მიწის ფასი დგინდება მასზე მოწეული პროდუქციის ღირებულებით. მიწის ნაყოფიერებას კი, ისევე, როგორც მოსავლიანობას, ზედა ზღვარი აქვს და ეს მოცემულობები ტექნოლოგიური განვითარების ტემპებითაა შეზღუდული.

უფრო დაწვრილებით და კონკრეტულად მსჯელობისათვის განვიხილოთ შემდეგი მაგალითი: ვთქვათ, მოთხოვნის ზრდის გამო მიწის ფასი მნიშვნელოვნად გაიზარდა. არასასოფლო-სამეურნეო მიწების ზედა ზღვარი მართლაც დამოკიდებულია მოთხოვნაზე და იმის გათვალისწინებით, რომ მიწა შეზღუდული რესურსია, მისი ფასი შეიძლება ძალიან მაღალიც კი იყოს. სხვადასხვა კატეგორიის მიწის ფასი მსოფლიოში საკმაოდ ვარირებს და მისი ღირებულება არასასოფლო-სამეურნეო მიწის 1 ჰა-ს შემთხვევაში შეიძლება რამდენიმე ათეული მლნ აშშ დოლარი და მეტიც კი იყოს. სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებზე მსოფლიო ფასების ანალიზის შედეგად შეიძლება დავასკვნათ, რომ ამ მხრივ ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი ფიქსირდება ნიდერლანდებში და 1 ჰექტარზე აღწევს $57 000. აქ არაა განხილული მალტისა და ევროპის სხვა რამდენიმე საკურორტო რეგიონის მონაცემები, რაც 1 ჰა-ზე აღწევს $100 000÷$150 000, რადგან ამ რეგიონებში განვითარებულია ტურიზმი, რის გამოც აქ არ არის მნიშვნელოვნად განვითარებული სოფლის მეურნეობა და სასოფლო-სამეურნეო მიწის დანიშნულებაც შეცვლილია. რაც შეეხება ნიდერლანდებს, თუ (2) ფორმულას გამოვიყენებთ და დავუშვებთ, რომ სესხზე რეალური საშუალო საბანკო საპროცენტო განაკვეთი დაახლოებით 1,5%-ს შეადგენს მივიღებთ, რომ ამ ქვეყანაში მიწის რენტა წელიწადში არის დაახლოებით $850. თუ ნიდერლანდების სოფლის მეურნეობის დარგობრივ სტრუქტურას და იმ ფაქტს გავითვალისწინებთ, რომ იქ 1 ჰა-ზე წარმოებული პროდუქციის ღირებულებაა $10 000÷$15 000, მსგავსი საიჯარო გადასახადი ეკონომიკურად სრულიად რეალურია.

დავუბრუნდეთ ჩვენს ჰიპოთეკურ მაგალითს და განვიხილოთ ვითარება, როდესაც 1 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფასი მიაღწევს $0,5 მლნ-ს, ხოლო სესხზე რეალური საშუალო საბანკო საპროცენტო განაკვეთი კი 10%-ია (რაც საქართველოსთვის მინიმალურია). ასეთ პირობებში მიწის რენტა $50 000 უნდა იყოს წელიწადში. დედამიწაზე არ არსებობს სასოფლო-სამეურნეო კულტურა და ტექნოლოგია, რომელიც იმგვარ მოსავლიანობას უზრუნველყოფს, რაც ამ რენტის თუნდაც უმცირესი ნაწილის დაფარვის შესაძლებლობას იძლევა. აქედან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ თუ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფასი გარკვეულ ზღვარს გადააჭარბებს, მიწის ეს ნაკვეთი კარგავს სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულებას, რადგან მის ნაყოფიერებაზე ზეგავლენას ახდენს გაცილებით ძლიერი რენტის წარმომქნელი სხვა ფაქტორები და მასზე ნებისმიერი კულტურის მოყვანა არარენტაბელური ხდება. მაგალითად, ხორბლის მოყვანის შემთხვევაში ამ მოცულობის რენტის გადასახდელად მოსავლიანობა 100 ტონაზე მეტი უნდა იყოს 1 ჰა-ზე, კარტოფილისა კი – 500 ტონაზე მეტი და ა.შ., რაც უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მიწის ბუნებრივი ნაყოფიერებით. ცხადია, მსგავსი მოსავლიანობა თანამედროვე ტექნოლოგიური განვითარების პირობებში წარმოუდგენელია და მომავალშიც საეჭვოა, თუ გავითვალისწინებთ ფართობის ერთეულზე მზის ენერგიის მოხვედრისა და მცენარეების მიერ მისი შეთვისების ფაქტობრივ მონაცემებს.

განხილული ჰიპოთეზური მაგალითი ნათლად ადასტურებს, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფასის პერმანენტული ზრდის პირობებში, გარკვეული ზღვარის გადალახვის შემდეგ ის კარგავს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის სტატუსს. მსოფლიოს ბევრ ქვეყანაში მსგავსი ვითარება არ ქმნის საგანგაშო სიტუაციას სხვადასხვა მიზეზის გამო. მაგალითად, ნიდერლანდების შემთხვევაში ვითარებას ამსუბუქებს სესხის ძალიან დაბალი საშუალო საბანკო საპროცენტო განაკვეთი, რაც, მიწის ფასის ფორმულის მიხედვით თუ ვიმსჯელებთ, ამცირებს რენტის გადასახადს და სოფლის მეურნეობის იმგვარი დარგობრივი სტრუქტურა, რაც შესაძლებლობას იძლევა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ერთეულიდან მიღებულ იქნეს მაქსიმალური შემოსავალი. აშშ-ში ზემოაღნიშნული პრობლემა მწვავედ არ იგრძნობა იმის გამო, რომ ეს ქვეყანა ფლობს მსოფლიოში ერთ-ერთ ყველაზე ნაყოფიერი სასოფლო-სამეურნეო მიწების უდიდეს ფართობებს. გარდა აღნიშნულისა, ევროკავშირისა და აშშ-ის შემთხვევაში აუცილებლად გასათვალისწინებელია სასოფლო-სამეურნეო ტექნოლოგიების განვითარების უმაღლესი დონე და აგრეთვე ის უდიდესი სახელმწიფო მხარდაჭერა, რასაც ამ ქვეყნებში უწევენ აგრარულ სექტორს.

საქართველოში კი სრულიად საწინააღმდეგო მდგომარეობაა, რისი ერთ-ერთი მთავარი გამომწვევია რეგიონში უნიკალური ბუნებრივ-კლიმატური პირობები, რაც ტურიზმის განვითარებისა და სამოსახლო თვალსაზრისით საუკეთესოა და თუ ამას დაეუმატებთ უკიდურეს მცირემიწიანობას და მიწის ფართობების დანაწევრებას, ეს ყოველივე მძიმე ფონს ქმნის სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ინდუსტრიალიზაციისთვის. ამის შედეგად საქართველო დგას იმ საფრთხის წინაშე, რომ მიწის ფასის ზრდამ შეიძლება კიდევ უფრო არარენტაბელური გახადოს ადგილობრივი სოფლის მეურნეობა და შედეგად სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვიდან გამოვიდეს დიდი ფართობები. ამ მოსაზრების დასასაბუთებლად

მოვიშველიოთ ადგილობრივი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზრის ანალიზი.

გაანალიზებულია 2018 წლის აპრილში გამყიდველის მიერ შეთავაზებული ფასები გასაყიდად გამოტანილი ისეთ საკარგულებზე, რომლებიც თავისუფალი იყო მრავალწლიანი ნარგავებისა და მნიშვნელოვანი კაპიტალდაბანდებებისგან.

ანალიზის შედეგად გამოვლინდა საქართველოს ის რაიონები, სადაც ზოგიერთი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფასი იმდენად მაღალია, რომ მათ ფაქტობრივად დაკარგული აქვთ სასოფლო-სამეურნეო საკარგულის მნიშვნელობა და ამ სახელწოდებას მხოლოდ ფორმალური დატვირთვა დარჩა. ესენია მცხეთა, ბორჯომი, დუშეთი, გარდაბანი და ზღვისპირა რაიონები. ამ მხრივ განსაკუთრებით საყურადღებოა მცხეთა და ბორჯომი, სადაც ნაკვეთების დიდი უმრავლესობის ფასი 1 ჰა-ზე $50 000÷$1 000 000 ფარგლებში მერყეობს. ზემოთ განხორციელებული ჰიპოთეზური ანალიზი რომ მოვიშველიოთ, ამგვარი მიწების 1 ჰა-ზე რენტა $5 000÷$100 000 ფარგლებში მერყეობდეს, ხოლო მეწარმის შემოსავალი კიდევ უფრო მაღალი უნდა იყოს. რომ არაფერი ვთქვათ ზედა ზღვარზე, საქართველოს პირობებში ქვედა ზღვრის მიღწევაც კი შეუძლებელია. იგივე მდგომარეობაა დუშეთის, გარდაბნისა და საქართველოს ზღვისპირა რაიონების მნიშვნელოვან ნაწილშიც. ამიტომ შეიძლება დავასკვნათ, რომ მცხეთასა და ბორჯომში თითქმის მთლიანად, ხოლო დუშეთში, გარდაბანსა და ზღვისპირა რაიონებში მეტწილად, სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე სასაქონლო წარმოება შეუძლებელია.

საქართველოში არ წყდება დისკუსია მიწის კანონმდებლობასთან დაკავშირებით. კვლავაც აქტუალურია მოსაზრება სასოფლო-სამეურნეო მიწის თავისუფალ საერთაშორისო ბაზარზე გატანის შესახებ, რაც თითქოს ეკონომიკური არგუმენტებით საბუთდება. აღნიშნული პოზიციის მომხრენი აცხადებენ, რომ, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე სასოფლო-სამეურნეო მიწის გაყიდვა გაზრდის მის ღირებულებას და შესაბამისად მოიმატებს სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა კაპიტალიზაცია, რაც ფერმერების მიერ ფინანსური რესურსების მოძიებასა და ეკონომიკური აქტივობის ზრდას შეუწყობს ხელს.

ერთი შეხედვით ეს უდავო ჭეშმარიტებაა, მაგრამ ზემოთ ჩატარებული ანალიზი უჩვენებს, რომ ეს მხოლოდ ნაწილობრივ ასახავს სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ფასწარმოქმნის მექანიზმს.

ახლა განვიხილოთ, რა შედეგს მოუტანს საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების თავისუფალ საერთაშორისო ბაზარზე გატანა. ამისათვის სრულიად საკმარისია თვალი გადავაგლოთ საქართველოს მოსაზღვრე ქვეყნების ბუნებრივ-კლიმატურ და დემოგრაფიულ

მაჩვენებლებს. სრული ჭეშმარიტება იქნება, თუ დავასკვნით, რომ საქართველო მეზობელ ქვეყნებს შორის საუკეთესო ჰავითა და ბუნებრივ-კლიმატური პირობებით გამოირჩევა. უფრო მეტიც, სამხრეთით რამდენიმე ასეული კილომეტრის შემდეგ იწყება მსოფლიოში ერთ-ერთი ყველაზე ერცელი უდაბნოს ზონა. დემოგრაფიულ მაჩვენებლებს თუ მოვიშველიებთ, შევამჩნევთ, რომ გარდა რუსეთისა, მეზობლებს შორის საქართველო ყველაზე მეჩხრად დასახლებული ქვეყანაა. 2015 წლის მონაცემებით აზერბაიჯანში 1 კმ^2-ზე ცხოვრობდა 113 ადამიანი, სომხეთში – 103, თურქეთში – 101. საქართველოს ანალოგიური ინდიკატორი კი 53 ადამიანია. ირანისა და ერაყის სიმჭიდროვის მაჩვენებლებია 50 და 85 ადამიანი შესაბამისად, რაც, მართალია, არ არის ძალიან მაღალი, სამაგიეროდ სხვა ისეთი დემოგრაფიული მონაცემები, როგორიცაა მოსახლეობის საერთო რაოდენობა და წლიური ზრდის ტემპები, აქ შთამბეჭდავია. ირანის მოსახლეობა 2015 წლისთვის იყო 82 მლნ, ერაყისა კი – 37 მლნ. ირანის მოსახლეობა წლიურად იზრდებოდა 1,2%-ით, ხოლო ერაყისა თითქმის 3%-ით, რაც ერთ-ერთი მაღალი მაჩვენებელია მსოფლიოში. აქვე აუცილებელია მოვიტანოთ ისეთი ქვეყნების მოსახლეობის სიმჭიდროვის მონაცემები როგორიცაა პაკისტანი, ისრაელი, ინდოეთი და ბანგლადეში, რომლებიც არცთუ შორს მდებარეობენ საქართველოდან, ეს მაჩვენებლებია შესაბამისად 250, 389, 381 და 1134 ადამიანია 1 კმ^2-ზე. მეტი თვალსაჩინოებისთვის დავძენთ, რომ საქართველოში მოსახლეობის სიმჭიდროვე პაკისტანის შესაბამისი რომ იყოს, აქ უნდა ცხოვრობდეს 17,5 მლნ ადამიანი, ისრაელისა და ინდოეთის შესაბამისი რომ იყოს – 26, 27 მლნ, ხოლო ბანგლადეშის სიმჭიდროვის გათვალისწინებით ეს მაჩვენებელი 80 მლნ-ს მიაღწევდა.

ზემოთ მოყვანილი მონაცემები გვაფიქრებინებს, რომ თუ საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო მიწა საერთაშორისო ბაზარზე თავისუფალ მიმოქცევაში მოხვდება, მას შეისყიდის მეზობელი ქვეყნების მოსახლეობა და დიდი ალბათობით ასეთი მიწების უდიდესი ნაწილი გამოვა სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვიდან, რაც საქართველოში სოფლის მეურნეობას, როგორც ეკონომიკის დარგს, გაანადგურებს. მაგალითად, იმისთვის რომ ათვისებულ იქნეს საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები მთლიანად და სატიტულო ნაცია უმცირესობაში გადავიდეს, საჭიროა, მიწის შეძენის მოთხოვნა ყოველწლიურად წარმოეშვას ჩვენ მიერ ზემოთ განხილული ქვეყნების მოსახლეობის 0,01%-ს და ეს პროცესი გაგრძელდეს 20 წლის განმავლობაში. ასეთ პირობებში ქართული მიწები მართლაც იმდენად გაძვირდება, რომ გამოვა სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვიდან, რადგან მათ, საქართველოს ბუნებრივ-კლიმატური პირობებიდან გამომდინარე, მყიდველები ძირითადად სამოსახლოდ გამოიყენებენ და ასეთი მაგალითები საქართველოში უკვე არსებობს.

უკიდურეს შემთხვევაში თუ ცალკეული ნაკვეთები დაეთმობა სასოფლო-სამეურნეო კულტურებს, მათ დაიკავებს ქართული ტრადიციისთვის უცხო მეურნეობა. ამასთან, მეტად დანაწევრებულ სავარგულებზე შეუძლებელი იქნება სასაქონლო წარმოება და ამას იმ მოსახლეობის მისწრაფებებიც შეუწყობს ხელს, რომელიც აბორიგენულს ჩაანაცვლებს. მაგალითად, განხილული ქვეყნების უმრავლესობის გაჭირვებული გლეხების საკმაო რაოდენობას შეუძლია რამდენიმე ჰექტარი ნაკვეთის შეძენა და ისეთი მეურნეობის მოწყობა, რაც მასა და მის ოჯახს სურსათით უზრუნველყოფს, ეს კი დიდი ბედნიერებაა მათთვის.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის ღირებულება უმნიშვნელოვანესი ელემენტია წარმატებული მეურნეობის ორგანიზებისთვის. ზემოთ მოყვანილი მაგალითები ცხადყოფს, რომ არაერთ რაიონში, რომელთაც სააგარაკე-ტურისტული დატვირთვა აქვს, მიწის (მ.შ. სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებისაც) ღირებულებამ ისეთ დონეს მიაღწია, რომ იქ წარმოუდგენელია რენტაბელური სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა განხორციელდეს. განვიხილოთ ის ტერიტორიები, რომლებიც უნდა დარჩეს სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში.

საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამყიდველების მიერ შეთავაზებული ფასი 1 ჰა-ზე მერყეობს §500-დან §50 000-მდე. ფასების დიდი ამპლიტუდა გამოწვეულია გეოგრაფიული და ბუნებრივ-კლიმატური მრავალფეროვნებით, აგრეთვე იმით, რომ ქვეყნის რეგიონების ეკონომიკური განვითარება მკვეთრად განსხვავდება ერთმანეთისგან. §500-ის ფარგლებში იყიდება ის საძოვრები, რომელთა რელიეფი პერსპექტივაშიც არ იძლევა იქ მძიმე ტექნიკისა და სარწყავი სისტემების გამოყენების შესაძლებლობას. $1000-მდე ღირს კარგი ხარისხის საძოვრები და სათიბები, რომელთა გაკულტურებაც პერსპექტივაში შესაძლებელია. $1000÷$2000 ღირს სახნავი მიწები, ამასთან, კარგ ადგილზე მდებარე ან მაღალი კატეგორიის სარწყავი მიწების ფასი მნიშვნელოვნად მეტია. საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებიდან განსაკუთრებით ძვირად ფასობს ის მიწები, რაზეც მრავალწლიანი კულტურების მოყვანაა შესაძლებელი. საქართველოს ეკონომიკაში მნიშვნელობის მიხედვით გამოირჩევა რამდენიმე კულტურა: დასავლეთ საქართველოში ესაა თხილი, ციტრუსები და ზოგან ვენახი, ხოლო აღმოსავლეთ საქართველოში – ვენახი და ზოგან კაკლოვნები, აგრეთვე ტრადიციულად სხვადასხვა სახის ხილი. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ საქართველოში თანდათანობით ფეხს იკიდებს ისეთი კულტურების მოვლა-მოყვანა, რომლებიც არ იყო ტრადიციული ჩვენი ქვეყნისთვის. ესენია კივი, ლურჯი მოცვი, ჟოლო და ა.შ. იმ მიწების 1 ჰა-ს ფასი, სადაც ზემოაღნიშნული მრავალწლიანი კულტურების გაშენებაა შესაძლებელი, შეიძლება $50 000-იც კი იყოს.

ზემოთ დასაბუთბულია, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფასის ზრდა არ შეიძლება გაგრძელდეს უსასრულოდ, თუმცა საინტერესოა ის ფაქტიც თუ როგორია საქართველოსა და ეკონომიკურად განვითარებული ქვეყნების სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფასების შედარება, რადგან მათი არგუმენტი, ვინც სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზრის ლიბერალიზებას ემხრობა, ისიც არის, რომ ქართული მიწების ფასი არსებითად ჩამორჩება ანალოგიურ საერთაშორისო მაჩვენებლებს. ეს დამოკიდებულებაც ზერელეა და მის გასაბათილებლად საჭიროა საკითხის ღრმა ანალიზი. მსოფლიოში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები ყველაზე ძვირია ევროკავშირის ქვეყნებსა და აშშ-ში. ამასთან, იქ ყველაზე მაღალგანვითარებულია აგრარული სფერო, ამიტომ ყურადღება მათზე უნდა გამახვილდეს.

აშშ-ში 2014-2017 წლებში 1 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის საშუალო ღირებულება იყო $7 500. აშშ-ის მთელი სასოფლო-სამეურნეო მიწის დაახლოებით მესამედის ფასია $5 500 1 ჰა-ზე ან ნაკლები, ხოლო მაქსიმალური ფასი კი $21 000 ან მეტია, რაც ნიუ-იორკის გარშემო შტატებსა და კალიფორნიაში ფიქსირდება. კატეგორიების მიხედვით თუ ვიმსჯელებთ, 1 ჰა სახნავი მიწის საშუალო ფასი $10 000-ია, ხოლო საძოვრისა – $3 300.

ევროკავშირის ქვეყნებში სასოფლო-სამეურნეო მიწების ფასი ქვეყნების მიხედვით მკვეთრად განსხვავებულია. ყველაზე იაფი ის ყოფილი საბჭოთა კავშირის ქვეყნებში ლიტვაში, ლატვიასა და ესტონეთში, ასევე რუმინეთშია. ამ ქვეყნებში სახნავი მიწების საშუალო ფასი 2014 წლისთვის დაახლოებით $3 000÷$3 300 იყო, ხოლო საძოვრისა – $1700÷$2600. ევროკავშირში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებზე უმაღლესი ფასების შესახებ ზემოთ უკვე გვქონდა მსჯელობა, ხოლო, რაც შეეხება საშუალო ფასებს, ამავე პერიოდისთვის ის დაახლოებით $15 000÷$20 000 ფარგლებშია.

თუ ამ მონაცემებს საქართველოს ანალოგიურ მაჩვენებლებს შევადარებთ, ცხადია ხდება, რომ საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებზე არსებული ფასები სულაც არაა დაბალი. მაგრამ იმასაც თუ გავითვალისწინებთ თუ რაოდენ დიდი დახმარებას უწევენ სოფლის მეურნეობის დარგს აშშ-სა და ევროკავშირში, მაშინ შეიძლება ისიც დავასკვნათ, რომ ამგვარი პოლიტიკის გატარებამდე საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფასმა მაქსიმუმს მიაღწია. მაგალითად, აშშ-ის სოფლის მეურნეობის დეპარტამენტის ბიუჯეტმა 2016 წელს 156 მლრდ დოლარი შეადგინა, ხოლო ხარჯებმა 148 მლრდ დოლარი. ევროკავშირში 2014-2020 წ.წ. პერიოდში 2011 წლის ფასებით გათვალისწინებულია 362, 79 მლრდ ევრო, საიდანაც 277,85 მლრდ ევრო დაიხარჯება „საერთო სასოფლო-სამეურნეო პროგრამაზე“, ხოლო 84,94 მლრდ ევრო – „სოფლის

განვითარების პროგრამაზე". ცხადია, ასეთი უზარმაზარი ფინანსური დახმარება ხელს უწყობს სასოფლო-სამეურნეო მიწების ფასის ზრდას და მსგავსი დაფინანსების შემთხვევაში საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზრდება.

შეიძლება დასვაკვნათ, რომ საქართველოში მაღალი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფასმა უკვე მიაღწია მაქსიმუმს. ფასის ზრდის შესაძლებლობა ამიერიდან ძირითადად სახელმწიფო სუბსიდირების სისტემურ პოლიტიკასთან იქნება დაკავშირებული, რის გარეშეც აქ რენტაბელური და კონკურენტუნარიანი სასოფლო-სამეურნეო წარმოების განვითარება შეუძლებელია. გარდა ამისა, მნიშვნელოვანი პრობლემაა ისიც, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების დიდი ნაწილი ფაქტობრივად ეეღარ გამოდგება სოფლის მეურნეობის თვალსაზრისით, რადგან მასზე მოწეული პროდუქციის თვითღირებულება ძალიან მაღალი იქნება მიწის მაღალი ფასის გამო. ამ შემთხვევაში სახელმწიფომ უნდა მოახდინოს მიწის სტატუსის დროული და ადეკვატური ცვლილება, რადგან სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები დაბეგვრის სრულიად სხვა, შეღავათიან ველში ხვდება, რითაც ზარალდება ქვეყნის (ძირითადად ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების) ბიუჯეტი. რაც შეეხება იმ ტერიტორიებს, სადაც გადაწყდება სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოება, მათ კანონმდებლობით უნდა განუმტკიცდეს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის სტატუსი, მისი შეცვლა კი ფაქტობრივად შეუძლებელი უნდა იყოს და ასეთი მიწების მოქალაქეობის არმქონე პირებისთვის მიყიდვა უნდა გამოირიცხოს.

ქართული სახელმწიფოს წინაშე დღეს არსებულ მრავალ გამოწვევას შორის უმთავარესი მიწის საკითხის გადაწყვეტაა. მიწის საკითხი ყველაზე არსებითად არის დაკავშირებული ქვეყნის ბედთან, რადგან ტერიტორიული იდენტობა ეროვნული თვითცნობიერების ნიადაგია, ხოლო მისი შენარჩუნება წარმოუდგენელია მიწათმფლობელობისა და მიწათსარგებლობის მოწესრიგებულობის გარეშე!

ქართული ტრადიციული სამართალი უწინარესად მიწის საკითხს აგვარებდა. მიწაზე კერძო და საზოგადოებრივი, ე.ი. სათემო საკუთრება მიწათმფლობელობის ქართული წესის ამოსავალ პრინციპი იყო. საქართველო ევროპული ცივილიზაციის ნაწილად, პირველყოველისა, სწორედ იმიტომ უნდა მივიჩნიოთ, რომ ისტორიულად არსებული მიწათმფლობელობის ქართული წესი ტიპოლოგიურად სწორედაც რომ ევროპულია.

სახელმწიფოებრიობის დაკარგვამ ქართული სამართლის უგულებელყოფა და მიწათმფლობელობის ქართული წესის მოსპობა განაპირობა. რუსეთის იმპერიის პირობებში საფრთხე მთლიანად ქართველთა ეროვნულ იდენტობას დაემუქრა.

მიწის, როგორც არა მხოლოდ ნივთის, არა ოდენ საკუთრების ობიექტის, არამედ როგორც ქართველთა ტერიტორიული იდენტობის განმსაზღვრელი მთავარი ღირებულების –მამულის დაცვა, ენისა და სარწმუნოების დაცვასთან ერთად, დიდი ილიას მიერ დარაზმული ეროვნული მოძრაობის მთავარი გეზი და ძირითადი სამოქმედო მიზანი იყო.

საუბედუროდ, საბჭოთა იმპერიამ ერსაც და ქართულ თემსაც ნიადაგი გამოაცალა, როდესაც კერძო საკუთრებასთან ერთად საერთოდ მოსპო სათემო საკუთრებაც, ხოლო ქართული მიწა საბჭოეთის საერთო-სახალხო საკუთრებად გამოაცხადა!

საბჭოთა ოკუპაციის პირობებში „საერთო-სახალხო საკუთრების“ მიწას კონკრეტული პატრონი იურიდიულად აღარ ჰყავდა. საბჭოური მიწათმფლობელობა ტიპოლოგიურად აღმოსავლურ დესპოტიებში გაერცელებულ წესს წააგავდა, ოღონდ ალაჰის მაგივრად, ყოველგვარი რელიგიურობისაგან დაცლილი იდეოლოგიური აბსტრაქცია – „საბჭოთა ხალხი“ იყო ფორმალურად მიწის მესაკუთრე.

კერძო და სათემო საკუთრების მოსპობამ და მიწაზე „საერთო-სახალხო საკუთრების“ ძალადობით დაწესებამ ყოფილ მესაკუთრეთა, ე.ი. როგორც კერძო, ასევე სათემო მიწათმფლობელთა თავისსავე ყოფილ მამულში უმიწაწყლო ხიზნებად გადაქცევა განაპირობა.

ძალადობაზე აშენებული საბჭოური ინდუსტრიალიზმი და მისი წეს-რიგი, მათ შორის საბჭოური მავნე მიწათმფლობელობაც, უნდა დანგრეულიყო და აკი დაინგრა კიდეც! ღვთის მადლით, საქართველომ

სახელმწიფოებრიობა მე-20 საუკუნის მიწურულს კვლავ დაიბრუნა, რითაც შეიქმნა ის მთავარი პირობა, რომ თანამედროვე, რაციონალურად მოწყობილი ქართული სახელმწიფო, „ფრიად ქვეყანასაც“ და სათემო იდენტობასაც უკვე დემოკრატიული წეს-წყობილებით დაიცავდა, ხოლო მიწათმფლობელობის ქართული წესი ახალ ვითარებაში შეისხამდა ხორცს.

სამწუხაროდ, ერთ-ერთი ყველაზე ფუნდამენტური პრობლემა, რაც დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ საქართველომ დღემდე ვერ მოაგვარა, სწორედ მიწის საკითხია. მართალია, 90-ანი წლების დასაწყისში აგრარული რეფორმის გასატარებლად პირველი ნაბიჯები გადაიდგა, როცა სასოფლო მიწა მის ნამდვილ პატრონებს – ქართველ გლეხებს საკუთრებაში დაუბრუნდა, მაგრამ ამ რეფორმას განვითარება არ მოჰყოლია: მიწის ფონდის უდიდეს ნაწილს, რომელიც საბჭოთა ოკუპაციისას აბსტრაქტულ საერთო-სახალხო საკუთრებას წარმოადგენდა, ჯეროვანი პატრონი დღემდე არ ჰყავს, გამოუყენებელი და უსარგებლოა, უარესიც: აღურიცხავი, დაურეგისტრირებელი და მაშასადამე, იურიდიულადაც უპატრონოა!

ბოლო მიწის ბალანსის მიხედვით, რომელიც 2004 წლის შემდეგ საერთოდ აღარ გაკეთებულა (?!), სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეადგენდა 3025,8 ათას ჰექტარს, მათ შორის სახნავი – 802,1 ათას, მრავაწლიანი ნარგავები – 263,5 ათას, სათიბი – 143,5 ათას და საძოვარი – 1796,6 ათას ჰექტარს. ხოლო საჯარო რეესტრის დღევანდელი მონაცემებით რეგისტრირებულია მხოლოდ 1070,5 ათასი ჰა სასოფლო მიწა, ამ დარეგისტრირებული მიწიდან სახელმწიფო საკუთრებაშია 380,4 ათასი ჰა. როგორც ვხედავთ, ყველაზე ძვირფასი საუნჯის, რომელიც განუახლებელი ბუნებრივი რესურსია და თანასწორად ეკუთვნის ქართველთა წარსულ, აწმყო და მომავალ თაობებს, უდიდესი ნაწილი, ე.ი. არსებული მონაცემებით 1955,3 ათასი ჰა ანუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის მთლიანი ფონდის 65% (ორი მესამედი!) აღურიცხავი, დაურეგისტრირებელი და იურიდიულად უპატრონოა!

საერთოდ მოუწესრიგებელი და აღურიცხავია მიწათსარგებლობა! გულსაკლავია, რომ გეორგიანული კულტურის უძველეს ქვეყანაში დღეს მიწის მიმართ ისეთი უდიერი დამოკიდებულებაა, როგორსაც ალბათ ანალოგიც კი არ მოეპოვება თანამედროვე მსოფლიოში! დღეს არავინ უწყის, რეალურად რა მდგომარეობაშია საქართველოს მიწის ფონდი, სად, ვის ხელში და რამდენი გვაქვს მიწა, რისი პატრონები ვართ – რამდენი გვაქვს სახნავ-სათესი, საძოვარი და სათიბი, ბაღი, ვენახი, ბოსტანი, ტყე, წყლის ფონდის მიწა, სამრეწველო დანიშნულების, განაშენიანების, რეკრეაციისა და სხვ. მიწები. აღარაფერს ვამბობთ მიწათმოწყობაზე, რომელიც სსრ კავშირის დაშლის შემდეგ ფაქტობრივად საერთოდ მოიშალა ანდა ქალაქგეგმარებასა და, ზოგადად, ტერიტორიე-

ბის სივრცით დაგეგმარებაზე, რაც სავალალო და კატასტროფულ მდგომარეობაშია!

განსაკუთრებით გულსატკენია, რომ ყველაფერთან ერთად ასევე კატასტროფულ მგომარეობაშია მიწის სამართალიც! დღეს მოქმედ უაღრესად ფრაგმენტულ და წინააღმდეგობრივ კანონმდებლობაში საერთოდაც არ არსებობს ზოგადი, მწყობრი და ერთიანი სამართლებრივი პრინციპები, რაც მიწასთან, როგორც ქვეყნის არაგანახლებად და უმთავრეს რესურსთან დაკავშირებულ საზოგადოებრივ ურთიერთობათა ფართო სპექტრს მოაწესრიგებდა.

მიწათსარგებლობის სამართლებრივ მოუწესრიგებლობაზე ნათლად მეტყველებს თუნდაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონი. ეს კანონი სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრე სუბიექტს, მხოლოდ კერძო საკუთრების ჩამორთმევასა და მაღალმთიან რეგიონებთან დაკავშირებით გაკვრით მოიხსენიებს, არადა, რეალურად, მიწის ყველაზე მსხვილი მესაკუთრე, ცხადია, დღეს სწორედაც რომ სახელმწიფოა!

მართალია, კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ სახელმწიფოს მიიჩნევს სასოფლო-სამეურნეო მიწის მესაკუთრედ, მაგრამ ეს კანონი არა სახელმწიფო ქონებით სარგებლობას, მისი გამოყენების, მართვისა და დაცვის ჯეროვან რეჟიმებს, არამედ ოდენ სახელმწიფო ქონების განკარგვას, მის პრივატიზებას ანდა სარგებლობის უფლებით გადაცემას აწესრიგებს! იმ „გამყიდველური“ დამოკიდებულების გამო, რაც 2004-2012 წლებში მოქმედი ხელისუფლების დროს ჩამოყალიბდა (გაეიხსენოთ იმ ხელისუფლების „სააეტორო გამოგონება“ – „ყველაფერი იყიდება, სინდისის გარდა!“) და კანონში აშკარადაა გამოხატული, იქმნება მყარი შთაბეჭდილება, რომ სახელმწიფოს მიწის პატრონობა მის გასაყიდად თუ გაახსენდება! სწორედ ამიტომ, დღემდე სრულიად უსისტემო და ქაოსური ხასიათი აქვს სახელმწიფოს მიერ მიწის გასხვისების პროცესს. შედეგად ტარდება – „პრივატიზება პრივატიზებისათვის“ და არა ეკონომიკური ეფექტიანობის, სოციალური მიზანშწონილობის ანდა რაიმე სხვა არსებითი საზოგადოებრივი სიკეთის მისაღებად. სახელმწიფოს დაკარგული აქვს მისი ძირითადი ფუნქცია – კონტროლი მიწათსარგებლობაზე.

უარესი კურიოზია, რომ არც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონით, არც დღეს მოქმედი ტყის და წყლის კოდექსებით მუნიციპალიტეტი საერთოდ არ მოიხსენიება, მესაკუთრე სუბიექტად (?!).

სავალალოა, რომ მსგავსი კურიოზებით ძალზე „მდიდარია“ ჩვენი კანონმდებლობა. თუნდაც მარტო „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ ის ნორმა რად ღირს (იხ. ამ კოდექსის 107-ე მუხლის მე-4

ნაწ.), რომლის თანახმადაც მიწაზე საკუთრების უფლება სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტს შორის „შეჯიბრზე“ ხდება დამოკიდებული: თურმე უპატრონო მიწა იმისი იქნება, ვინც მის რეგისტრაციას დაასწრებს (?!), ზუსტად ისე, როგორც ეს „ველურ დასავლეთში“, ამერიკის კოლონიზაციის დროს ხდებოდა!

მიწათსარგებლობის მოუწესრიგებლობის ერთ-ერთი ყველაზე მტკივნეული გამოვლინებაა ის, რომ დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდგომ ქართულ თემს უმთავრესი უფლებები არ დაჰბრუნებია – ის მესაკუთრე სამართალ-სუბიექტი დღემდე არ გახლავთ! ხოლო სათემო ქონებას მოკლებული სოფელი უკვე ქართული სოფელი კი არა, ბედისწერას მინებებული დასახლებაა, სადაც საბჭოთა დროიდან დღემდე საზოგადო მიწაწართმეული, ე.ი. ხიზნებად ქცეული მოსახლეობა სახლობს და არა მკვიდრი თემი! სანამ თემი არ გახდება სათემო ქონების მესაკუთრე სამართალსუბიექტი, ძნელად სავარაუდოა, რომ მიწაზე საზოგადო საკუთრებამ კონკრეტული იურიდიული შინაარსი და, მაშასადამე, მიწამაც ჯეროვანი პატრონი დაიბრუნოს!

მიწათმფლობელობისა და მიწათსარგებლობის ამჟამინდელ მოუწესრიგებლობას არ შეიძლება შეეგუოს და ვერც შეეგუება ქართული სახელმწიფო!

სასწრაფოდ უნდა დაიგეგმოს და დროის დაუკარგავად განხორციელდეს ფუნდამენტური აგრარული რეფორმა! ამ რეფორმამ ერთხელ და სამუდამოდ, პრინციპულად უნდა გადაწყვეტოს მიწის საკითხი. ამისათვის კი აუცილებლად მიგვაჩნია:

1. მიწის რეფორმის ძირითადი მიზნების განსაზღვრა; ეს მიზნებია:

ა) მიწაზე უფლებების რეგისტრაციის პროცესის მოწესრიგება და გარდამავალ პერიოდში სახელმწიფოს ორგანიზებითა და ხარჯით მიწაზე უფლებების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის რაც შეიძლება სწრაფად დასრულება;

ბ) გარდამავალ პერიოდში ნორმატიული და ინსტიტუციური ბაზის შექმნა, ტექნიკური საკითხების გადაწყვეტა, რათა ქვეყანაში რაც შეიძლება სწრაფად აღდგეს მიწათსარგებლობის კადასტრის სისტემური წარმოება;

გ) ქვეყნის სივრცითი მოწყობის სქემაზე მუშაობის დასრულება და პირობების შექმნა, რათა რაც შეიძლება სწრაფად მომზადდეს და მიღებულ იქნეს ქვეყნის რეგიონების, მუნიციპალიტეტებისა და მსხვილი დასახლებების სივრცითი მოწყობის კანონით განსაზღვრული დოკუმენტები, უწინარესად – მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმები;

დ) მიწაზე საკუთრების დეცენტრალიზაცია – ნორმატიული და ინსტიტუციური საფუძვლების მომზადება, რათა ის მიწა, რომელსაც არ იყენებს სახელმწიფო და არაა საჭირო რაიმე სახელმწიფო კომპეტენცი-

ის განსახორციელებლად, უსისტემოდ და ქაოსურად კი აღარ გაიყიდოს, არამედ შესაბამის მუნიციპალიტეტებს გადაეცეს და მათ საკუთრებად უსასყიდლოდ დარეგისტრირდეს;

ე) მიწაზე სათემო მფლობელობის აღდგენა – ნორმატიული, ინსტიტუციური და ტექნიკური საფუძვლების მომზადება, რათა დასახლებებში (მსხვილი დასახლებების შემთხვევაში – დასახლებათა უბნებშიც) ჩამოყალიბდეს ადგილობრივი თემი, როგორც არასამეწარმეო იურიდიული პირი – მესაკუთრეთა ამხანაგობა (კონდომინიუმი), რომელსაც მუდმივ მფლობელობაში და უსასყიდლო სარგებლობის უფლებით გადაეცემა შესაბამის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული არაპრივატიზებული მიწა;

ვ) მიწის პრივატიზების მოწესრიგება – ნორმატიული საფუძვლების მომზადება, რომლითაც რეალურ შინაარსს შეიძენს ჯერ კიდევ 1921 წლის ქართული კონსტიტუციის 116-ე მუხლის ის პრინციპი, რომ „მიწის დამუშავება და გამოყენება შეადგენს მიწის მფლობელის მოვალეობას საზოგადოების წინაშე“. ამ პრინციპიდან გამომდინარე, კანონმდებლობით მკაფიოდ განისაზღვრება წესები და პირობები, რასაც უნდა აკმაყოფილებდეს მიწის შემძენი, კერძოდ, დადგინდება სათემო მფლობელობაში მოქცეული მიწის პრივატიზების ისეთი წესიც, როდესაც პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ თემის თანხმობით და იმ პირობით, რომ პრივატიზებიდან კონკრეტული საზოგადოებრივი სარგებელი სწორედ თემმა უნდა მიიღოს; გარდა ამისა, მიწის პრივატიზებისას შემძენისათვის სავალდებულო უნდა გახდეს მიწათმოწყობისა და ტერიტორიის განვითარების გეგმების წარდგენა, რომლებიც უნდა შეესაბამებოდეს მუნიციპალიტეტის მიერ მიღებულ ნორმატიულ დოკუმენტებს.

2. ზემოთ მითითებული მიზნების შესაბამისი ფუნდამენტური აგრარული რეფორმისათვის საკანონმდებლო და ნორმატიული ბაზის შექმნა აუცილებელია, რაც შეიძლება მოკლე დროში მიწის კოდექსის მომზადება და მიღება.

3. მიწის შესახებ ახალი კანონმდებლობის მიღებისა და იმპლიმენტაციის, ფუნდამენტური აგრარული რეფორმის გასატარებლად მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომისიის შექმნა; პრემიერ-მინისტრთან უნდა შეიქმნას კომისია, რომელიც შეიმუშავებს ფუნდამენტური აგრარული რეფორმის გატარებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე ძირითადი პოლიტიკური და მმართველობითი გადაწყვეტილებების პროექტებს, პარლამენტში წარსადგენი საკანონმდებლო პაკეტის, პროექტის, უზრუნველყოს რეფორმასთან დაკავშირებულ საკითხებზე საერთო-ეროვნული კონსენსუსის მიღწევა, რეფორმის სწორად დაგეგმვა და განხორციელების კოორდინაცია;

4. არა მხოლოდ მიწათმფლობელობის („საჯარო რეესტრი“) არამედ, მიწათსარგებლობის (მიწათსარგებლობის კადასტრი, რომელიც დღეს აღარ არსებობს) აღრიცხვის სასწრაფოდ მოწესრიგება. მიწათსარგებლობის კადასტრის სისტემური წარმოებისათვის, მიწათმოწყობისა და ტერიტორიული განვითარების პროცესების მართვისათვის აუცილებელია ნორმატიული და ინსტიტუციური საფუძვლების მომზადება, რათა რაც შეიძლება სწრაფად შეიქმნას საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „მიწის რესურსების მართვის, მიწათსარგებლობის მონიტორინგისა და ტერიტორიული განვითარების ეროვნული სააგენტო“.

მიწის საკითხის გადაწყვეტა, მამულის ჯეროვანი პატრონობა, მაშასადამე – მიწათმფლობელობისა და მიწათსარგებლობის ქართული წესით მოწესრიგება, ჩვენი უპირველესი ვალდებულებაა ერთმანეთის, ჩვენი წინაპრებისა და შთამომავლობის წინაშე!

კადასტრსა და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ტერმინთა და ცნებათა განმარტებები

აეროტრიანგულაცია: სტერეოფოტოებზე მიწის ჰორიზონტალური და ვერტიკალური საკონტროლო წერტილების გაზომვის პროცესი.

ატრიბუტი: მახასიათებელი, რომელიც ობიექტის კლასიფიკაციისას გამოიყენება.

აქტების რეგისტრაცია: სისტემა, რომელიც აწარმოებს მიწაზე უფლების გადაცემის დოკუმენტის რეესტრს.

აქტი: სამართლებრივი დოკუმენტი, რომელშიც განსაზღვრულია მიწის გადაცემის პირობები.

გადაცემა: უფლების გადაცემა ერთი პირიდან მეორეზე (საკუთრება, იჯარა და ა.შ.).

გამიჯვნა (დემარკაცია): მიწაზე არსებული თითოეული ნაკვეთის საზღვრის დადგენა.

გამიჯვნის (სადემარკაციო) რუკა: რუკა, რომელზეც მიწის ნაკვეთები აისახება ისე, როგორც განსაზღვრულია სასამართლო განჩინებით.

გასხვისება: მესაკუთრის უფლება, განკარგოს მიწა.

გახშირება: ტერიტორიაზე აგეგმის საკონტროლო წერტილების რაოდენობის გაზრდა.

გეო/სივრცითი რეფერენსირება: წერტილის (ნივთის) ასოცირება მის აბსოლუტურ ან მიახლოებით მდებარეობასთან.

გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემა **Geographic information system (GIS)**: დედამიწის გეორეფერენსირებულ მონაცემთა მოპოვების, შენახვის, შემოწმების, ინტეგრირების, ანალიზისა და წარმოდგენის სისტემა.

გეოდეზია: დედამიწის ზომის, მოხაზულობის შესწავლა და მასზე წერტილების ადგილმდებარეობათა განსაზღვრა.

გეოდეზიური აგეგმვა: დედამიწის ზედაპირზე წერტილების ზუსტი სივრცითი მდებარეობის განსაზღვრის პროცესი.

გეოდეზიური სტრუქტურა და ქსელი: ისეთი წერტილების სივრცითი სტრუქტურა, რომელთა მდებარეობა ზუსტადაა განსაზღვრული დედამიწის ზედაპირზე.

გირაო: საკუთრების გამოყენება სესხის გარანტირების მიზნით.

გირავნობა: ფინანსური სესხის უსაფრთხოების მიზნით მოვალის მიერ კრედიტორისათვის საკუთრების გადაცემა.

გრანტი: აღწერა საკუთრების გადაცემისა, როდესაც უფლება გადადის „მჩუქებლიდან“ „დასაჩუქრებულზე“.

გრაფიკული სადგური: კათოდური სხივური მილის მოწყობილობა დიგიტალური გეომონაცემების წარმოდგენისათვის.

დიგიტალიზაცია: გრაფიკული რუკების ციფრულ ფორმატში გადაყვანის პროცესი.

დიგიტალური მოდელი – სიმაღლითი: დედამიწის ზედაპირზე არსებული წერტილების სიმაღლეების ციფრული მოდელი.

დიგიტალური რუკების შედგენა: ავტომატური კარტოგრაფია ან კომპიუტერის დახმარებით შესრულებული კარტოგრაფია დიგიტალურ ფორმაში.

დისტანციური ელექტრონული გაზომვები: ორ წერტილს შორის გამავალი ელექტრომაგნიტური ტალღებით დისტანციის განსაზღვრა, ზუსტი ზომების პერიოდულად დადგენით.

დისტანციური ზონდირება: გარემოს შესახებ მონაცემთა მოპოვების ტექნიკა სპექტრული იმიჯის საფუძველზე ისე, როგორც ეს შორი მანძილიდან ჩანს.

ერთეული: ობიექტი, რომლის შესახებაც ინფორმაცია ინახება მონაცემთა ბაზაში.

ვექტორი: ერთეული, რომელსაც აქვს როგორც ოდენობა, ისე მიმართულება; ჩვეულებრივ, გეომონაცემთა ბაზაში ინახება როგორც კოორდინატთა წყვილი.

ზოგადი კადასტრი: ოფიციალური საჯარო ნუსხა, რომელიც ჩვეულებრივ აღრიცხავს უფლებებს, ფასს, მიწის ფართობს – რეგიონში ან ქვეყანაში.

ზოგადი საზღვარი: საზღვარი რომლისთვისაც მიწაზე ზუსტი გამყოფი ხაზი არ არის განსაზღვრული.

თანამფლობელობა: საკუთრების ერთობლივი მფლობელობა.

ინტერფეისი: კავშირი იმ ორ მოწყობილობას შორის, რომლებიც სხვადასხვაგვარად ამუშავებენ მონაცემებს.

ინფორმაცია: მომხმარებლისთვის შესაბამისი ფორმით მიწოდებული მონაცემები.

იჯარით აღება: მიწის იჯარით ფლობა/კონტრაქტი, რომლის მიხედვითაც მიწის მესაკუთრეობის უფლება მიწის მესაკუთრის (მეიჯარის) მიერ დამქირავებლისთვის (მოიჯარე) შეთანხმებული ვადით, შეთანხმებული საფასურის სანაცვლოდ არის გადაცემული.

კადასტრი: მიწის საინფორმაციო სისტემის ტიპი, რომელიც აწარმოებს ჩანაწერებს მიწის ნაკვეთების შესახებ.

კადასტრი იურიდიული: მიწაზე უფლებათა რეესტრი.

კადასტრი მიწათსარგებლობის: მიწათსარგებლობის რეესტრი.

კადასტრი მრავალმიზნობრივი: რეესტრი, სადაც შენახულია მიწის ნაკვეთების მრავალი მახასიათებელი.

კადასტრი ფისკალური: ქონების რეესტრი, რომელიც აწარმოებს ჩანაწერებს მათ ფასზე.

კონსოლიდაცია: მიწის გაერთიანება უფრო ეკონომიური და რაციონალური ზომის, ფორმისა და მდებარეობის მქონე ნაკვეთებად.

კონტრაქტი: შეთანხმება, რომელიც კანონზე არის დაფუძნებული.

კონფისკაცია: მფლობელისათვის კომპენსაციის სანაცვლოდ საკუთრების იძულებით ჩამორთმევა.

ლიმიტირების სტატუსი: სტატუსი, რომელიც ზღუდავს მიწაზე უფლებების აღდგენის თაობაზე საჩივრის წარდგენის პერიოდს.

ლოტი: მიწის ნაკვეთი.

მასობრივი შეფასება: განსაზღვრულ დროს უძრაეი ქონების ჯგუფის შეფასების პროცესი სტანდარტული მეთოდების გამოყენებით.

მახასიათებელი: არსებითი მონაცემთა ნაკრები, რომელიც გამოიყენება ფიზიკური ობიექტის აღწერისთვის.

მდებარეობის განსაზღვრის გლობალური სისტემა Global Positioning System (GPS): დედამიწის ზედაპირზე მდებარეობის დადგენის სისტემა, დედამიწის ორბიტაზე გადაადგილებადი კოსმოსური სატელიტებიდან დაშორების გაზომვით.

მიკროდისკები ან მიკროფირები: ფოტოგრაფიულ მეთოდებზე დაფუძნებული, შენახვის/არქივირების საშუალება.

მიწა: დედამიწის ზედაპირი, მის ქვეშ არსებული მინერალები, მის ზემოთ არსებული სივრცე და ნიადაგზე მიმაგრებული ყველა საგანი.

მიწათმფლობელობა: მიწაზე უფლებათა სახეობა.

მიწათსარგებლობა: მიწის გამოყენების სახეობა.

მიწის ადმინისტრირება: მიწის მართვის პოლიტიკის განხორციელება.

მიწის გადაცემა: მიწაზე უფლებათა გადაცემა.

მიწის დიგიტალური მოდელი: დედამიწის ზედაპირის ციფრული მოდელი, სადაც მესამე განზომილება შეიძლება იყოს მიწასთან დაკავშირებული რაიმე სხვა მახასიათებელი და არა სიმაღლე.

მიწის ინფორმაციის მართვა: მიწის შესახებ ინფორმაციათა მართვა.

მიწის მართვა: მიწის, როგორც რესურსის მართვასთან დაკავშირებული საქმიანობა.

მიწის ნაკვეთი: მიწის ფართობი საკუთრების, სარგებლობისა და ა.შ. უფლებით.

პლოტი, პარცელა: ძალიან მცირე მიწის ნაკვეთი.

მიწის რეგისტრაცია: მიწაზე უფლებათა ჩანაწერების წარმოება, აქტების რეგისტრირების, ან მიწის ტიტულის რეგისტრირების გზით.

მიწის რეესტრი: რეესტრი მიწასთან დაკავშირებული საბუთების ან ტიტულების ჩანაწერების წარმოებისთვის.

მიწის რეფორმა: პროცესები, რომლებიც გამოიხატება გარკვეულ ტერიტორიაზე (სახელმწიფოში) მიწის ფლობისა და მიწის გამოყენების ხასიათის შეცვლაში.

მიწის საინფორმაციო სისტემა (LIS) **Land information system**: მიწაზე ინფორმაციის მოპოვების, დამუშავების, შენახვისა და გავრცელების სისტემა.

მიწის ტიტული: სუბიექტის მხრიდან მიწაზე უფლების დამადასტურებელი საბუთი.

მიწის ფასი: მიწის ღირებულება, რომელიც განისაზღვრა სხვადასხვა გზითა და მეთოდით, რამაც შეიძლება წარმოშვას ფასის სხვადასხვაგვარი დადგენა (საბაზრო და ა.შ.).

მონაცემები: რაიმე მონაცემთა კრებული.

მონაცემთა ბაზა: მონაცემთა ორგანიზებული, ინტეგრირებული შეგროვება.

მონაცემთა ბაზის მართვის სისტემა: მონაცემთა ბაზის მართვისათვის განკუთვნილი კომპიუტერული პროგრამების ნაკრები.

ოპტიკური დისკი: კომპიუტერული მოწყობილობა რომელიც იყენებს ლაზერულ ტექნოლოგიას მონაცემთა დამახსოვრებისა და დისკებიდან წასაკითხად.

ორთოფოტოგრაფია: დამუშავებული აეროფოტო, რომლიდანაც სიმაღლის და დახრის დამახინჯებები მოშორებულია.

ორთოფოტორუკა: ორთოფოტოს საფუძველზე დამზადებული ფოტორუკა.

პიქსელი: უჯრედების მწკრივი ბადეში, რომელიც მონაცემებს შეიცავს.

პირობითი ტიტული: რეგისტრირებული ტიტული, რომელიც გარკვეული წინაპირობების დაცვის შემდეგ, აბსოლუტური ტიტული გახდება.

პლოტერი: რუკებისა და გრაფიკული მასალის სახაზავი მოწყობილობა.

პრესიგნალიზაცია: წინასწარი მონიშვნა.

რასტრი: უჯრედების რეგულარული ქსელი, რომელიც ზედაპირს ფარავს და, როგორც წესი, ავტომატური სკანირებით არის ჩაწერილი.

რეესტრის საინდექსო რუკა: რუკა, რომელზეც ასახულია მოცემულ ფართობზე რეგისტრირებული ყველა ნაკვეთი.

რესტიტუცია: მიწაზე ძველი უფლებების აღდგენა, რაც დაკავშირებულია მიწისა და საკუთრების ხელახალ პრივატიზაციასთან ან საკუთრების ახალი უფლებების შექმნასთან იმ მიწაზე, რომელიც წინათ სახელმწიფოს მიერ იქნა ჩამორთმეული.

რექტიფიკაცია: სამართლებრივი პროცესი, რომლის მიზანია მიწის რეესტრში არსებული შეცდომების გასწორება.

საბაზო რუკა: რუკა ზოგადი მიზნებისთვის, რომელზედაც თემატური რუკებია დაფუძნებული; დგება ეროვნულ გეოდეზიურ ქსელზე დაყრდნობით, ეროვნულ კოორდინატთა სისტემაში.

საბაზრო ფასი: საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ყველაზე რეალურად საგარაუდო გასაყიდი ფულადი ფასი თავისუფალი ბაზ-

რისა და კონკურენციის გათვალისწინებით.

საგანგებო ასლი: რეესტრის ასლი, რომელიც უსაფრთხო ადგილას ინახება, იმ შემთხვევისთვის, თუ ძირითადი რეესტრი დაზიანდა (მაგალითად, ხანძრის შემთხვევაში).

საერთო/ჩვეულებითი სამართალი: დაუწერელი კანონი, რომელიც ეფუძნება ტრადიციულ ჩვეულებებს, პრეტენდენტებს და ითვალისწინებს სასამართლო.

საზღვარი: ხაზი, რომლითაც გაყოფილია ორი სამართლებრივი ქონება; სხვადასხვა ადმინისტრაციულ, სამართლებრივ, მიწათსარგებლობის, ტოპოგრაფიულ და სხვა მახასიათებელ ნიშნებს შორის ზღვარი.

საზღვრები და ფარგლები: საკუთრების აღწერა საზღვრის ხაზების სიგრძისა და სახეობის, აგრეთვე მოსაზღვრე საკუთრების სახელების გამოყენებით.

საიჯარო შემოსავლის ფასი: საკუთრების საფასური, რაც შეიძლება მიღებულ იქნეს იჯარით გაცემისას.

საკადასტრო აგეგმვა: მიწის ნაკვეთის საზღვრების აგეგმვა და რუკების შედგენა.

საკადასტრო ინდექსური რუკა: რუკა, რომელზეც ასახულია ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი საკუთრების სტრუქტურა, მათ შორის საკუთრების საზღვრები, ადმინისტრაციული საზღვრები, ნაკვეთის იდენტიფიკატორები, თითოეული ნაკვეთის ფართობი, გზის გასხვისების ზოლი და ადმინისტრაციული დასახელებები.

საკადასტრო რუკა: რუკა, რომელზედაც ასახულია მიწის ნაკვეთის საზღვრები; საკადასტრო რუკაზე შესაძლებელია ნაჩვენები იყოს შენობებიც.

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება: მიწა და მიწაზე დამაგრებული შენობები და ბუნებრივი ობიექტები.

საკუთრების გადაცემაზე ნოტარიული აქტების შედგენა: პროცესი, რომლის მიხედვითაც მიწაზე არსებული უფლებები, შედგენილი აქტის თანახმად, გადადის ერთ პირიდან მეორეზე და აქვს იურიდიული საბუთის ძალა.

სამოქალაქო კოდექსი: კანონი მოქალაქეთა უფლებების შესახებ.

სარგებლობა: მიწაზე უფლებათა განხორციელების პირობები.

სარეგისტრაციო მოსაკრებელი: საკუთრების გადაცემაზე დადგენილი გადასახადი.

სარეზერვო ასლი: ასლი, რომელიც გამოყენებული იქნება მონაცემთა ან პროგრამული უზრუნველყოფის ორიგინალის დაზიანების შემთხვევაში.

სასამართლო განჩინება: პროცესი, რომლის შედეგად მიწის მფლობელობა და მასზე უფლებები ოფიციალურადაა განსაზღვრული კანონმდებლის მიერ.

სერვიტუტი: სხვისი ქონებით სარგებლობის უფლება; ერთი მიწათმფლობელის უფლება (დომინანტი მფლობელი) მეორის საკუთრების მიმართ (მომსახურე მფლობელი); მისასვლელი გზის, მილსადენის, ელექტროენერგიისა და ა.შ. გატარების უფლება.

სისტემური განჩინება: მიწაზე უფლებების დადგენა ერთდროულად, ერთ გარკვეულ ტერიტორიაზე.

სპორადული განჩინება: უფლებების განსაზღვრა მიწის სხვადასხვა ტერიტორიებზე სხვადასხვა დროს.

სტრატა ტიტული: მიწის ტიტული, რომელიც სიმაღლითია და არ არის დაყოფილი ჰორიზონტალურად (მაღალი შენობები, ნედლეულის მოპოვება და ა.შ.).

ტიტული: საკუთრებაზე პიროვნების უფლების დამადასტურებული საბუთი.

ტიტული აბსოლუტური: ტიტული, რომლის მიხედვითაც მფლობელის მეტს ამ მიწაზე უფლება არავის არ გააჩნია.

ტიტულიდან ამონარიდი: დოკუმენტებისა და ფაქტების მოკლე რეზიუმე, რომელიც ადასტურებს საკუთრებას.

ტიტულის გეგმა: მიწის ნაკვეთის საზღვრების საჩვენებლად სპეციალურად შედგენილი გეგმა.

ტიტულის რეგისტრაცია: სისტემა, სადაც მიწის საკუთრების რეესტრის წარმოება ხორციელდება გადაცემის აქტებზე დაყრდნობით.

ტიტულის საფუძველი: დოკუმენტი, რომელიც სრულად განსაზღვრავს უძრავი ქონების სამართლებრივ და ფინანსურ საფუძველს.

ტოპოგრაფია: დედამიწის ზედაპირის ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა.

ტოპოლოგია: გეომეტრიული საგნის მახასიათებლების შესწავლა.

ტრავერსირება: მიწის აგეგმვის ტექნიკა კუთხეთა და მანძილთა თანამიმდევრული გაზომვით.

ტრიანგულაცია: მიწის აგეგმვის ტექნიკა, რომელიც განსაზღვრავს მდებარეობას სამკუთხედის კრებულის კუთხეების გაზომვის საშუალებით.

ტრილატერაცია: მიწის აგეგმვის ტექნიკა, რომელიც განსაზღვრავს მდებარეობას, მხოლოდ მანძილის გაზომვით.

უპირობო უფლება საკუთრებაზე: მფლობელობა, როდესაც მესაკუთრეს მფლობელობის სისტემაში მაქსიმალური უფლებები აქვს.

უსამართლო მფლობელობა: მიწის ოკუპაცია რეალური მფლობელის უფლებების გაუთვალისწინებლად.

უძრავი ქონება: მიწა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ნივთების საკუთრება.

ფაილი: საჭირო ჩანაწერების ერთად შეკრება.

ფასის დადება: ქონების დატვირთვა ვალის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად.

ფისკალური ფასი: საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ფასი, რაც

გამოიყენება საგადასახადო მიზნებისთვის.

ფიქსირებული საზღვარი: საკუთრების სამართლებრივი საზღვარი, რომლის ზუსტი ხაზი შეთანხმებული და დოკუმენტირებულია.

ფოტოგრამმეტრია: ფოტოებიდან ზუსტი ზომების აღების მეცნიერება და ხელოვნება.

ფოტორუკა: რუკა, რომელიც შედგენილია ძირითადად დაბეჭდილი ფოტოებით და არა აბსტრაქტული პირობითი ნიშნებითა და სიმბოლოებით.

ფრაგმენტაცია: მიწის დაყოფა მცირე ზომის ნაკვეთებად.

ქსელი (აგეგმვის): ურთიერთდაკავშირებული აგეგმვის წერტილების ერთობლიობა.

ხანდაზმულობით მინიჭებული უფლება: უფლების მოპოვება დროის გასვლის შედეგად.

შემზღუდავი შეთანხმება: შეთანხმება, როდესაც ერთი მიწათმფლობელი თანხმდება შეზღუდოს მიწის გამოყენების გარკვეული შესაძლებლობები, სხვადასხვა მესაკუთრის სასარგებლოდ.

შემოსავლის ფასი: საკუთრების საფასური, რაც შეიძლება მიღებულ იქნეს იჯარით გაცემისას.

შეფასება: საკუთრების ფასის დადგენა (საბაზრო ფასისა და ა.შ.).

ჩვეულებითი უფლება: დაუწერელი კანონი, რომელიც დიდი ხნის გამოყენების შედეგად დაფუძნდა.

ძირითადი წილი: მიწაზე უფლება, რომელსაც აქვს სამართლებრივი ძალა, მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეიძლება არ იყოს ჩაწერილი მიწის რეესტრში.

წინასწარი მონიშვნა: მიწაზე წერტილების მონიშვნა აეროფოტოგადაღებების ჩატარებამდე, რათა შესაძლებელი გახდეს წერტილების იდენტიფიკაცია.

იპოთეკა: საკუთრების დატვირთვა, როგორც ფინანსური სესხის უსაფრთხოების გარანტი, როდესაც საკუთრება რჩება სესხის მიმღები პირის მფლობელობაში.

მიწასთან დაკავშირებულ ტერმინთა განმარტებები

საქართველოს მიწის ფონდი – საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული მიწები, მათ შორის ტყითა და წყლის ობიექტებით დაკავებული მიწები, რომელიც შეიძლება იყოს სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის, თვითმმართველი ერთეულის, სრულიად საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალიური მართლმადიდებლური ეკლესიის ან კერძო საკუთრებაში;

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა – საქართველოს მიწის ფონდის ნაწილი, რომელიც მოიცავს საძოვრის, სათიბის, სახნავის (მათ შორის მრავალწლიანი მცენარეებით დაკავებული), ნასვენის, ასევე სოფლის მოსახლეობის საცხოვრებელი სახლებით და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც გამოიყენება (ან სხვა მიწის ფართობებს, რომელთა გამოყენებაც შესაძლებელია) სოფლის მეურნეობის (მემცენარეობის და მეცხოველეობის) პროდუქციის წარმოებისათვის, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მათ გარეშე, აგრეთვე იმ მიწის ფართობებს (დეგრადირებული, ეროზირებული, დაქვიანებული გაბუჭქნარებული, გატყეებული, დაჭაობებული და სხვა), რომელთა ზედაპირი დაფარულია ნიადაგის ნაყოფიერი ფენით და მათი ათვისების შემდეგ გამოყენება (მიუხედავად მათი ადგილმდებარეობისა) შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით;

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა – საქართველოს მიწის ფონდის ნაწილი, რომელიც არ არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, ელექტროსისტემის და სხვ. ობიექტებით დაკავებული მიწები, წყლის ობიექტით დაკავებული ტერიტორია, ტყით დაფარული ტერიტორია და სხვ.);

სასოფლო-სამეურნეო სავარგული – საძოვრის, სათიბის, სახნავის (მათ შორის მრავალწლიანი ნარგავით დაკავებული) და ნასვენი მიწის ფართობები, რომლებიც გამოიყენება (ან რომელთა გამოყენებაც შესაძლებელია) სოფლის მეურნეობის (მემცენარეობისა და მეცხოველეობის) პროდუქციის წარმოებისათვის;

მიწის ნაკვეთი – კონკრეტული ფართობის მქონე საქართველოს მიწის ფონდის ნაწილი, რომელსაც აქვს კონკრეტული მდებარეობა და მოქცეულია კონკრეტული კონფიგურაციის საზღვრის კონტურში;

მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება – მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება, რომელიც განისაზღვრება მისი მიზნობრივი გამოყენების შესაბამისად;

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – საძოვრის, სათიბის, სახნავის (მათ შორის მრავალწლიანი ნარგავით დაკავებული),

აგრეთვე სოფლის მოსახლეობის საცხოვრებელი სახლებითა და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება (ან სხვა მიწის ნაკვეთი, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მათ გარეშე;

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისა (მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, ელექტროსისტემის და სხვა ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, წყლის ობიექტით დაკავებული ტერიტორია, ტყით დაფარული ტერიტორია და სხვ.);

საძოვარი – ბალახოვანი მცენარეებით დაფარული (ბუნებრივი ან გაკულტურებული) დაბალი ინტენსივობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც არსებული ბალახის საფარი გამოიყენება ცხოველთა საძოვებლად (საკვებად); ასევე მიწის ნაკვეთი, რომლის ნიადაგურ-კლიმატური პირობებისა და ბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით ასეთად გამოყენება არის შესაძლებელი, მასზე არსებული სამეურნეო ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მათ გარეშე;

სათიბი – ბალახოვანი მცენარით დაფარული (ბუნებრივი ან გაკულტურებული) საშუალო ინტენსივობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზე არსებული ბალახოვანი მცენარეები გამოიყენება თივის, სენაჟის, სილოსის, ბალახეულის ფქვილის ან ცხოველთათვის სხვა დამატებითი საკვების დასამზადებლად; ასევე მიწის ნაკვეთი, რომლის ნიადაგურ-კლიმატური პირობებისა და ბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით, ასეთად გამოყენება არის შესაძლებელი, მასზე არსებული სამეურნეო ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მათ გარეშე;

სახნავი – მაღალი ინტენსივობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც სისტემატურად მუშავდება და გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მოსაყვანად (მათ შორის მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული), ასევე მიწის ნაკვეთი, რომლის ნიადაგურ-კლიმატური პირობებისა და ბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით, ასეთად გამოყენება არის შესაძლებელი, მასზე არსებული სამეურნეო ან/და დამხმარე ნაგებობით, ან მათ გარეშე;

მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი – სახნავის კატეგორიის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გაშენებულია ვენახი, ხეხილის ბაღი ან/და სხვა ნაყოფის მომცემი მრავალწლიანი მცენარეები (მათ შორის მრავალწლიანი კენკროვანი კულტურები) მასზე არსებული სამეურნეო ან/და დამხმარე ნაგებობით ან ამის გარეშე;

საოჯახო მეურნეობა –ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებაში, აგრეთვე მეუღლეების ან/და ოჯახის სხვა წევრების თანასაკუთრებაში

არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების, საცხოვრებელი სახლის, სამეურნეო ნაგებობების, გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტების, მოწყობილობების, სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის, სატრანსპორტო საშუალებების (ან ამათ გარეშე) ერთობლიობა, რომელიც უზრუნველყოფს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებას;

საკარმიდამო – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც ჩაცხრიცხული იყო საკარმიდამო ფონდის მიწებად ან/და ამ კანონის ამოქმედებამდე საჯარო რეესტრში საკარმიდამოდ რეგისტრირებული, აგრეთვე სხვა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი (საბაღე, სააგარაკე) სახლი და რომელიც გამოიყენება საცხოვრებელი და სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისათვის მასზე არსებული სამეურნეო ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მის გარეშე;*)

მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილება – უფლებამოსილი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა, რაც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში;

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილება – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დაბალი ინტენსივობის კატეგორიიდან მაღალი ინტენსივობის კატეგორიაში გადატანა ან საძოვრის/სათიბის/სახნავის კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკარმიდამოს კატეგორიაში გადატანა, რაც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში;

მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების საკომპენსაციოდ გადასახდელი თანხის განაკვეთი – საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული სახელმწიფო ბიუჯეტში გადასახდელი თანხა, რომელიც დგინდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის, ფართობის, კატეგორიისა და მიწის ხარისხის გათვალისწინებით;

მომსახურების საფასურის განაკვეთი – მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილებისთვის გაწეული მომსახურების საფასურის განაკვეთი, რომელიც განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

---

*) შენიშვნა: მართალია, განვმარტეთ, რა შეიძლება ჩაითვალოს საკარმიდამო კატეგორიის მიწებად, მაგრამ მიგვაჩნია, რომ საკარმიდამოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიად განხილვა არამართებულია. *საოჯახო მეურნეობრიობის ფორმას*, რომელსაც გადაეცემოდა მიწის ნაკვეთები, ყოველთვის განიხილებოდა, როგორც *სახნავის* კატეგორიის მიწები.

საბანონმდებლო აქტები

1. საქართველოს კონსტიტუცია – 24.08.1995 წ. (2017 წ.)
2. „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“ – 26.06.1997 წ., 786–IIს;
3. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ – 19.12.2008 წ., 820–IIს;
4. საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ – 22.03.1996 წ., 165–IIს;
5. საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ – 02.10.1997 წ. 900–Iს;
6. საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ – 11.07.2007 წ. 5274–რს;
7. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ – 21.07.2010 წ. 3512–რს;
8. „საქართველოს ტყის კოდექსი“ – 22.06.1999 წ. 2124–IIს;
9. „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“ – 17.09.2010 წ. 3591–IIს;
10. „საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი“ – 15.12.1994 წ.;
11. „საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი“ – 22.07.1999 წ. 2287–რს;
12. საქართველოს კანონი „გარემოს დაცვის შესახებ“ – 10.12.1996 წ. 519-IIს.
13. საქართველოს კანონი „ნიადაგის დაცვის შესახებ“ – 12.05.1994 წ.
14. საქართველოს კანონი „ცხოველთა სამყაროს შესახებ“ – 26.12.1996 წ. 540–რს;
15. საქართველოს კანონი „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ – 08.05.2007 წ. 4708–Iს;
16. საქართველოს კანონი „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ – 20.03.1998 წ. 1296–IIს;
17. საქართველოს კანონი „წიაღის შესახებ“ – 17.05.1996 წ. 242–IIს;
18. საქართველოს კანონი „ნავთობისა და გაზის შესახებ” – 16.04.1999 წ. 1892–IIს;
19. საქართველოს კანონი „წყლის შესახებ“ – 16.10.1997 წ. 936–IIს;
20. საქართველოს კანონი „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ – 28.04.1998 წ. 1345–Iის;

21. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ – 02.06.2005 წ. 1506–IIს;
22. საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ – 11.11.1997 წ. 1054–IIს;
23. საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ – 23.07.1999 წ. 2349–რს;
24. საქართველოს კანონი „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ – 22.06.2007 წ. 5014-IIს;
25. შეთანხმება (კონკორდატი) – „კონსტიტუციური შეთანხმება საქართველოს სახელმწიფოსა და საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალურ მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის“ – 22.10.2002 წ. 1697-ს.

ლიტერატურა

1. გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის სურსათისა და სოფლის მეურნეობის ორგანიზაცია – მიწის, თევზებისა და ტყის რესურსების ფლობისა და სარგებლობის რეგულირების პრინციპები. რომი, 2013 წ.;
2. გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის ევროპის ეკონომიკური საბჭო – მიწის ადმინისტრირების სახელმძღვანელო პრინციპები. ქართული გამოც., თბ., 2002 წ.;
3. განმარტებითი იურიდიული ლექსიკონი. გ. ხუბუას და ლ. თოთლაძის რედაქციით. თბ. 2012 წ.;
4. ბუცხრიკიძე გ. – უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები. თბ., 2010 წ.;
5. ბუცხრიკიძე გ., კოღუაშვილი პ., ფანჩულიძე ჯ. – მიწის ადმინისტრირება. გამომც. „ტექნიკური უნივერსიტეტი“, თბ., 2018 წ.;
6. ბუცხრიკიძე გ., ფანჩულიძე ჯ. – ადმინისტრირება და მენეჯმენტი. ახალციხე, 2013 წ.;
7. ეკონომიკის ენციკლოპედიური ლექსიკონი. ავთ. სილაგაძის რედაქციით, გამომც. „თბილისის უნივერსიტეტი“, თბ., 2005 წ.;
8. ელიზბარაშვილი ნ. – ლანდშაფტური დაგეგმარების გეოეკოლოგიური საფუძვლები. თბ., 2005 წ.;
9. კაუფმანი ი., შტიუდლერი დ. – კადასტრი 2014. საქართველო-გაერო, 1998 წ.;
10. მარუაშვილი ლ. – საქართველოს ფიზიკური გეოგრაფია. თბ., 1964 წ.;
11. მესხიშვილი ა. – უძრავი ქონება. თბ., 2011 წ.;
12. ნორმატიული აქტების კრებული – უძრავი ქონება, პრივატიზაცია. თბ., 2007 წ.;
13. საქართველოს კონსტიტუცია. თბ., 2005, 2017 წ.;
14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. თბ., 2005 წ.;
15. სიჭინავა ა., კოღუაშვილი პ., ეგიაშვილი დ., მესხიშვილი ა. – უძრავი ქონების ეკონომიკა. თბ., 2013 წ.;
16. ტურაბელიძე ნ. –საადგილმამულო ურთიერთობათა საფუძვლები. თბ., 2009 წ.;
17. ტურაბელიძე ნ., ბერიძე ნ., ქვაცაბაია ფ. – საქართველოს მიწის სამართალი, თბ., 2011 წ.;
18. ტურაბელიძე ნ., ბერიძე ნ. – მიწის რესურსების მართვა. თბ., 2013 წ.;
19. უძრავი ქონების შეფასება (თარგმანი ინგლისურიდან). თბ., 2003 წ.;
20. ფანჩულიძე ჯ. – უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირების საფუძვლები. თბ., 2010 წ.;
21. ფანჩულიძე ჯ., ბუცხრიკიძე გ. – მიწათრეგულირებისა და ადმინისტრირების საფუძვლები. თბ., 2012 წ.;
22. ჭანტურია ლ. – „უძრავი ნივთების საკუთრება“. თბ., 2001 წ.;
23. ჭეჭელაშვილი ზ. – "სანიეთო სამართალი“. თბ., 2006 წ.

რედაქტორი მ. ღუდუშაური

გადაეცა წარმოებას 09.03.2018. ხელმოწერილია დასაბეჭდად 28.06.2018. ქაღალდის ზომა 70X100 1/16. პირობითი ნაბეჭდი თაბახი 11,5.

საგამომცემლო სახლი „ტექნიკური უნივერსიტეტი“, თბილისი, კოსტავას 77