

# თეიურაზ ხევისთავის სინდრომი, ანუ უსხოელთა საჭიჯბნად მიბღებული ქართული მინა!

**მინათ-მფლობელობისა და მინათ-სარგებლობის მოუწესრიგებლობას, უპატრონოდ შთენილი საქართველოს მინის ფონდის განიავებასა და ყოვლად უსისტემო, სტიქიურ გაყიდვა-გაჩუქებას სასწრაფოდ ბოლო უნდა მოელოს! თუკი არ გვინდა საკუთარ ქვეყანაში უმინანყო ხიზნებად დარჩენა, საჭიროა მინის რეფორმის დაუყოვნებლივ დაგეგმვა და დროის დაუკარგავად განხორციელება!**

## სასწრაფოდ მისაღებია მინის კოდექსი!

რა პრინციპებს უნდა დაეფუძნოს მინის რეფორმა და აქედან გამომდინარე, მინის კოდექსი, რომელიც რაც შეიძლება სწრაფად უნდა მიიღოს ქვეყანამ?!

**განსაზღვრად გთავაზობთ ამ ძირითად პრინციპებს:**

- მინა ქვეყნის განუახლებადი და ძირითადი რესურსია, ამიტომ მინასთან დაკავშირებული ურთიერთობები განსაკუთრებულად რეგულირდება. მინის კოდექსმა თავი უნდა მოუყაროს ყველა საკანონმდებლო ნორმას, რომელიც ანესრიგებს მინის ფლობას, სარგებლობას და განკარგვასთან, ასევე მინაზე უფლებების რეგისტრაციასთან, მინათ-მონყობასთან, მინათ-სარგებლობის კადასტრის სისტემურ წარმოებასთან, მინის დანიშნულების შეცვლასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

- მინის მესაკუთრე შეიძლება იყოს სახელმწიფო, მუნიციპალიტეტი, საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირი და საქართველოს მოქალაქე. უცხოელი ფიზიკური პირი ან საქართველოს არა რეზიდენტი იურიდიული პირი, მინის მესაკუთრე შეიძლება იყოს მხოლოდ გამონაკლის და განსაკუთრებულ შემთხვევაში, თუკი მისი საკუთრების უფლება არ ლახავს ეროვნულ ინტერესებს და არსებით საზოგადო სარგებელს მოიტანს.

- უნდა გაიმიჯნოს სახელმწიფო და მუნიციპალური საკუთრების მინა, იმ პრინციპზე დაყრდნობით, რომ დღეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ის მინა, რომლითაც სახელმწიფო არ სარგებლობს და რომლის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის მიზანშეწონილობასაც შესაბამისი სახელმწიფო ორგანო სახელმწიფო გამგებლობიდან გამომდინარე (ანუ კონრეტულად რომელი სახელმწიფო კომპეტენციის განსახორციელებლად უნდა მოხდეს მინის კონკრეტული ნაკვეთით სარგებლობა და გამოყენება) არ დაასაბუთებს გარკვეული გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში (ვთქვათ, ერთი წლის პერიოდი) კანონით უნდა გამოცხადდეს და უსასყიდლოდ დარეგისტრირდეს მუნიციპალურ საკუთრებად.

თუკი მომავალში აღმოჩნდება, რომ მუნიციპალური მინის ნაკვეთი აუცილებელია რომელიმე სახელმწიფო კომპეტენციის განსახორციელებლად, იგი შეღვათიან ფასში, უპირატესი შესყიდვის უფლებით, შესაძლოა გამოისყიდოს სახელმწიფომ.

- მინის უფლებრივი კადასტრის („საჯარო რეესტრის“) მონესრიგებაზე თავიდან-ბოლომდე პასუხისმგებლობა უნდა აიღოს სახელმწიფომ, რომელმაც გარდამავალ პერიოდში (სავარაუდოდ ორი წელი) საკუთარი ხარჯით უნდა უზრუნველყოს როგორც საკადასტრო დოკუმენტაციის მომზადება, ასევე, მინის საკუთრების პირველადი რეგისტრაცია.

გარდამავალ პერიოდში საქართველოს მოქალაქეებისთვის, რომლებიც მართლზომიერად ფლობენ მინის ნაკვეთებს, ანდაც უდავო სასამართლო წარმოებით დადასტურდება, რომ უკანასკნელი არა ნაკლებ 10 წლის განმავლობაში სარგებლობენ სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთით, საკუთრების რეგისტრაცია უნდა იყოს უსასყიდლო. უდავო სასამართლო წარმოების სამართლიანი და გონივრულად სწრაფი პროცედურა ამ საკითხის გადასაწყვეტად უნდა განსაზღვროს კანონმა. უნდა გაუქმდეს ე.წ. მინის საკუთრების აღიარების კომისიები, რომლებიც საკრებულოებთან არსებობენ.

- სასოფლო დასახლებები, აგრეთვე მსხვილ სასოფლო დასახლებათა უბნები უნდა ჩამოყალიბდნენ, როგორც კერძო სამართლის არასამეურნეო იურიდიული პირები: მესაკუთრეთა ამხანაგობების - კონდომინიუმების სამართლებრივი ფორმით. შედეგად სოფელი ან სოფლის უბანი, აგრეთვე, უბანთა გაერთიანებაც იქნება არასამეურნეო იურიდიული პირი. მინის კოდექსით ამ იურიდიულ პირს, ე.ი. სოფელს ან სოფლის უბანში შექმნილ კონდომინიუმს უსასყიდლო და მუდმივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს სოფლის (შესაბამისი უბნის) ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული არაპრივატიზებული მინა; სახნავ-სათესი, სათიბი, საძოვარი, ასევე ტყის ფონდისა და წყლის ფონდის მინები, აგრეთვე თავად დასახლების ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მინაც (ქუჩები, მოედნები, ტროტუარები, შიდა სამეურნეო გზები და ა.შ.);

კონდომინიუმის წევრებს უპირატესი უფლება ექნებათ დააფუძნონ სასოფლო-სამეურნეო საწარმო - კოოპერატივის სამართლებრივი ფორმით, რომელსაც თავის მხრივ უსასყიდლო სარგებლობის უფლებით გადაეცემა კონდომინიუმის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინა; სახელმწიფო ხელს შეუწყობს ასეთი სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივების შექ-

მნასა და განვითარებას.

**ამ სახით თანამედროვე პირობებში აღდგება ტრადიციული ქართული სამართლით არსებული და რუსეთის იმპერიის მიერ ავაზაკობა-ძალადობით გაუქმებული კერძო და სათემო საკუთრება მიწაზე!**

მინის კოდექსმა უნდა მოაწესრიგოს კერძო მესაკუთრესა და თემს, ე.ი. კონდომინიუმს შორის წარმოქმნილი ურთიერთობებიც! მაგალითად, თუნდაც ის, რომ კერძო მესაკუთრეს თემის, ე.ი. კონდომინიუმის დაუკითხავად არ უნდა შეეძლოს მიწის გასხვისება, ანდა სარგებლობის უფლებით გადაცემა!

- სოფლის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო კონდომინიუმის მუდმივ სარგებლობაში გადაცემული მუნიციპალური საკუთრების მიწის პრივატიზება ან/და სარგებლობის უფლებით - სასყიდლიანი იჯარით კერძო სამართლის სუბიექტებისთვის გადაცემა შესაძლებელი უნდა იყოს მხოლოდ თავად კონდომინიუმის ინიციატივით, ან მისი თანხმობით, მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით.

პრივატიზებისა და მიწის იჯარით გადაცემისას მიღებული შემოსავალი უნდა ჩაირიცხოს მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, რომელშიც უნდა შეიქმნას ტერიტორიის განვითარების ფონდი; ეს ფონდი შემოსავლების პროპორციულად უნდა გადანაწილდეს და მოხმარდეს სასოფლო დასახლებათა ტერიტორიული განვითარების დაგეგმარებასა და ამ განვითარებისათვის ინვესტირებას;

**მიწის პრივატიზაციისას სავალდებულო უნდა გახდეს მყიდველის მიერ მიწათ-მონყოლისა და ტერიტორიის განვითარების გეგმის, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს მუნიციპალიტეტის მიერ მიღებულ სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარებისა და მიწათ-მონყოლის ნორმატიულ დოკუმენტებს, წარმოდგენა.**

თუკი მესაკუთრე დაარღვევს მიწათ-მონყოლისა და ტერიტორიის განვითარების გეგმით აღებულ ვალდებულებებს, მაშინ თავად კონდომინიუმის (თემის) ანდაც მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების ინიციატივით შესაძლებელი უნდა იყოს მიწის ამ ნაკვეთის საჯარო ვაჭრობით გაყიდვა, იმ პირობით, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება ექნება შესაბამის მუნიციპალიტეტს ან კონდომინიუმის ფარგლებში დაარსებულ კოოპერატივს.

- უნდა შეიცვალოს პრეზუმფცია, რომ დაურეგისტრირებელი ქონება სახელმწიფო საკუთრებად მიიჩნევა. ამის სანაცვლოდ, გარდამავალი პერიოდის დასრულების შემდგომ დაურეგისტრირებელი მიწა ან მიტოვებული უძრავი ქონება მიჩნეული უნდა იქნეს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის, რომლის ადმინისტრაციულ საზღვრებშიცაა უპატრონოდ დარჩენილი მიწის ნაკვეთი, საკუთრებად. ბუნებრივია, ეს ქონებაც შესაბამის კონდომინიუმს უსასყიდლო და მუდმივი სარგებლობის უფლებით უნდა გადაეცეს.

- საქალაქო დასახლებებშიც კონდომინიუმები უნდა ჩამოყალიბდნენ არა მხოლოდ საცხოვრებელი კორპუსების (როგორც დღესაც არის), არამედ საერთო ეზოებისა და ასევე, საუბნო დონეებზე. აქაც არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მუნიციპა-

ლური საკუთრების მიწა მათ უნდა გადაეცეთ მუდმივ და უსასყიდლო სარგებლობის უფლებით.

**- უნდა მოწესრიგდეს ტერიტორიის დაგეგმარება და მიწათ-მონყოლა.** სივრცით ტერიტორიული დაგეგმარების პროცესში, რაც მუნიციპალიტეტის საკუთარი კომპეტენციაა, ჩართული უნდა იყვნენ სასოფლო და საქალაქო კონდომინიუმები, ასევე, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული სხვა მიწათ-მფლობელებიც. **მუნიციპალიტეტის დელეგირებულ უფლებამოსილებას უნდა განეკუთვნოს მიწათ-მონყოლა - ტერიტორიაზე როგორც სასოფლო-სამეურნეო, ასევე არა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწათსარგებლობის კადასტრის სისტემური წარმოება.**

მიწის დანიშნულების შეცვლა უნდა გახდეს ასევე მუნიციპალიტეტის დელეგირებული კომპეტენცია; **მიწათსარგებლობის კადასტრის წარმოებისა და ზოგადად, მიწათ-მონყოლის, ასევე სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების უზრუნველსაყოფად და სათანადო სტანდარტებისა თუ ნორმების შესამუშავებლად სახელმწიფო დონეზე უნდა შეიქმნას (ვთქვათ, რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროსთან) ცალკე სსიპი: „მიწის მართვის ეროვნული სააგენტო“.**

**10. მიწის კოდექსმა უნდა აღადგინოს 1921 წ. საქართველოს კონსტიტუციის 116-ე მუხლის ის პრინციპი, რომ „მიწის დამუშავება და გამოყენება შეადგენს მიწის მფლობელის მოვალეობას საზოგადოების წინაშე.“**

მიწის ყოველი მესაკუთრისთვის (მათ შორის სახელმწიფოცა და მუნიციპალიტეტიც იგულისხმება) აუცილებელია სრულად აღდგეს მიწის რენტა - **მუნიციპალური გადასახადი**, რომელიც გათვალისწინებულია დღევანდელი საგადასახადო კოდექსით, თუმცა 5 ჰა-მდე ფართობის მესაკუთრეები, ასევე სახელმწიფო, მუნიციპალიტეტი და სხვ. გათავისუფლებულნი არიან ამ გადასახადისგან.

მიწის კოდექსმა უნდა დაადგინოს, რომ მიწის ნაკვეთის ნებისმიერი მესაკუთრე, რომელიც მიწას მოაცდენს და ზედიზედ სამი წლის განმავლობაში მიწის რენტას არ გადაიხდის, ვალდებულია მიწა საჯარო ვაჭრობით გაყიდოს, ასევე იმ პირობით, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება ექნება შესაბამის მუნიციპალიტეტს, კონდომინიუმის ფარგლებში მოქმედ კოოპერატივს.

**...არჩვენები ახლოვდება. თუკი საქართველოს მოქალაქეს სურს მამულის პატრონობა და არა თეიმურაზ ხევისთავის უიმედო და უილაჯო მდგომარეობაში ხიზნად მუდმივად დარჩენა, მისი მოქალაქეობრივი ვალია არჩვენებში მონაწილე თითოეულ პარტიას მოჰკითხოს: როგორ, რა გზით და რა ვადებში აპირებს ის მიწის საკითხის მოწესრიგებას?**

**მათ პასუხზე უნდა გახდეს დამოკიდებული არჩვენების შედეგები, რაც ქართველ მოქალაქეთა საერთო პასუხისმგებლობაა!**

**პაატა კოლუაშვილი**

ეკონომიკის მეცნიერებატა დოქტორი, პროფესორი, საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნ. აკადემიის აკადემიკოსი