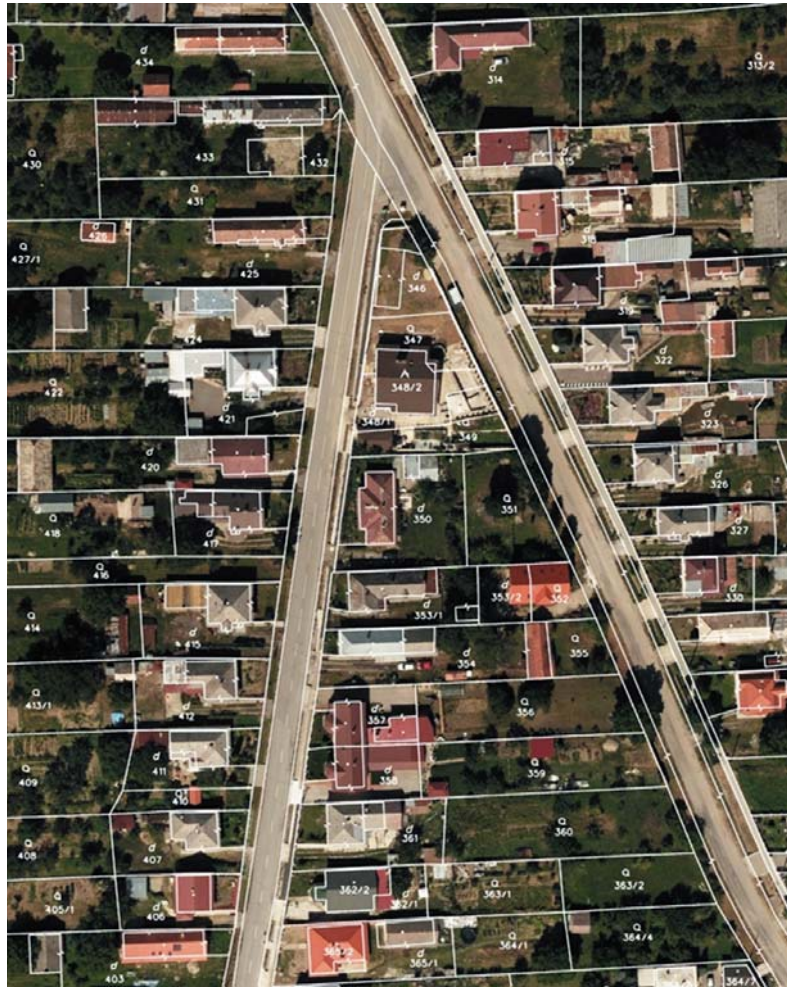


კადასტრი

კადასტრი ფრანგული სიტყვაა და აღწერას, რაიმეს შესახებ არსებული მონაცემთა კრებულს ნიშნავს. ამასთან, ის გულისხმობს ამა თუ იმ ბუნებრივი ობიექტების შესახებ ძირითადი მონაცემების სისტემატიზებულ ერთობლიობას.

არსებობს მიწის (უძრავი ქონების), წყლის, ტყის, წიაღის და სხვა სახის კადასტრები. არქეოლოგიური გათხრების შედეგად მოძიებულია მიწის კადასტრის წარმოების საფუძვლები, რომელიც დათარიღებულია 3000-4000 წლით ჩვენს წელთაღრიცხვამდე. თურქეთში ინახება თიხის ფირფიტებზე აღნიშნული უძველესი კადასტრული რუქა. მესამე საუკუნეში ჩვენს წელთაღრიცხვამდე რომის იმპერიაში ხდებოდა მიწის აღრიცხვა. ევროპის ქვეყნებში მიწის კადასტრის წარმოება დაიწყო მე-8 საუკუნეში. საქართველოში საკადასტრო სამუშაოები ჩატარდა მე-13 საუკუნეში მონღოლების მიერ მოსახლეობის ხარკის გასაწერად. მე-18 საუკუნის დასაწყისში 1705-1709 წლებში დაწერილი ვახტანგ VI სამართლის წიგნში მოცემულია მიწის კადასტრი.



მიწის კადასტრი არის საინფორმაციო სისტემა, რომელიც ორი ნაწილისგან შედგება: **რუკების ან გეგმების რეგისტრაცია**, რომლებიც ტექსტურ ჩანაწერებთან ერთად, მიწის ყველა ატრიბუტის აღწერით გვიჩვენებენ თითოეული ნაკვეთის ზომასა და ადგილმდებარეობას. იგი მიწის რეგისტრაციის სისტემისგან იმით განსხვავდება, რომ ეს უკანასკნელი დაკავშირებულია მხოლოდ საკუთრებასთან.

ორივემ – **კადასტრმა და მიწის რეგისტრაციამ** – უნდა იმოქმედონ მკაცრ იურიდიულ ჩარჩოში, მაგრამ მიწის რეგისტრში პრაქტიკულად შეიძლება არ ჩაინეროს ქვეყანაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან შესაძლოა ყველა მოქალაქეს არ სურდეს თავისი მიწის დარეგისტრირება. გარდა ამისა, მიწის რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანერგვისას, რესურსების საუკეთესოდ გამოყენების მაქსიმალური ხარისხისთვის შეიძლება შერჩეულ ფართობებს მიენიჭოთ პრიორიტეტი, ხოლო სხვა ფართობები გამოირიცხოს/ამოღებულ იქნეს.

მიუხედავად ამისა, კადასტრი დაფუძნებული უნდა იყოს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან, მისი გამოყენება შეიძლება მიწის დაბეგვრის მიზნით. საკადასტრო აგეგმვები შეიძლება გამოვიყენოთ მიწის რეგისტრაციის სისტემის ხელშეწყობისთვის და, მრავალ

ქვეყანაში ტერმინი „საკადასტრო აგეგმვა“ გამოიყენება საკუთრების ჩანაწერების მიზნებისათვის მიწის აგეგმვის აღსანიშნად.

მაგალითად, ფინეთსა და შვედეთში, – ყველაფერი – უძრავი ქონების ფორმირება, მუტაცია, მიწის კონსოლიდაცია, საკადასტრო რუკების შედგენა, უძრავი ქონების რეგისტრაცია, მესაკუთრეობა და იურიდიული უფლებები, უძრავი ქონების შეფასება და დაბეგვრა, კომბინირებულია ერთ ძირითად საკადასტრო სისტემაში. მიუხედავად ამისა, ევროპის მრავალ ქვეყანაში კადასტრი წარმოიშვა და განვითარდა, როგორც მიწის დაბეგვრის ხელშემწყობი სისტემა, მაშინ, როცა მიწის რეგისტრაციის იურიდიულ პროცესებს განაგებდნენ ცალკეული იურისტები და ჩანაწერები კეთდებოდა საადგილმამულო წიგნში.

აქედან გამომდინარე, წარმოიშვა ორმაგი სისტემები და ისინი – როგორც მიწის რეფორმის პროგრამის ნაწილი – ხელახლა შემოღებულ იქნა აღმოსავლეთ ევროპის ზოგიერთ ქვეყანაში. მიწით სარგებლობის უფლებები ინერება რეფორმირებულ საკადასტრო სისტემაში, ხოლო საკუთრების უფლებები მუშავდება ტრადიციულ სანოტარო სისტემაში. ამას მივყავართ ძალისხმევის დუბლირებასთან და მიწის ადმინისტრირების უფრო

რთულ პროცესთან, რაც სხვა შემთხვევაში საჭირო არ იქნებოდა. გრძელვადიან პერსპექტივაში მნიშვნელოვანია ამ ორი სხვადასხვა სისტემის ერთ მთლიან სისტემაში გაერთიანება.

სხვადასხვა ქვეყნები ტერმინს „კადასტრი“ სხვადასხვაგვარად აღიქვამენ, რამაც სისტემების ანალიზის დროს შესაძლოა დიდ გაუგებრობამდე მიგვიყვანოს. საერთო გაგებით, კადასტრი არის მიწის საინფორმაციო სისტემის ფორმა. ტერმინი „მიწის საინფორმაციო სისტემა“ გამოიყენება მთელი რიგი სივრცითი ინფორმაციისთვის, როგორც გარემოსა და სოციო-ეკონომიკურ, ასევე ინფრასტრუქტურის სისტემებთან და კადასტრთან დაკავშირებული მონაცემებისთვის.

მიწის საინფორმაციო სისტემა, იურიდიული, ფისკალური თუ მრავალმიზნობრივი კადასტრისგან განსხვავებით, აუცილებელი არაა დაფუძნებული იყოს მიწის ნაკვეთზე. ამის ნაცვლად, იგი შეიძლება იყოს სატყეო რესურსების, ნიადაგებისა თუ გეოლოგიის აღწერა და აერთიანებდეს სხვადასხვა ტიპის მონაცემებს. კადასტრი კი უფრო სპეციფიკურადაა ფოკუსირებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაზე, ღირებულებასა და სარგებლობაზე.

საკადასტრო მონაცემები მოიცავს: გეომეტრიულ მონაცემებს (კოორდინატებს, რუკებს); საკუთრების მისამართებს; მიწათსარგებლობას; ინფორმაციას უძრავი ქონების შესახებ; სარგებლობის ფორმას და ხანგრძლივობას (პერიოდს); დეტალებს შენობებისა და ბინების კონსტრუქციის შესახებ; მოსახლეობას; მიწის დაბეგვრის ღირებულებას. მონაცემები შეიძლება უკავშირდებოდეს მიწის ცალკეულ ნაკვეთს ან მოიცავდეს სხვადასხვა საკუთრებას, როგორც მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფაში გვხვდება. მონაცემები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის კერძო ტრანზაქციების, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშესაწყობად ან ეკონომიკის სხვადასხვა სექტორების ადმინისტრირების დასახმარებლად, როგორცაა: სოფლის მეურნეობა, გარემოს დაცვა, მეთევზეობა, სატყეო მეურნეობა, განსახლება, მიწათსარგებლობის მართვა-მენეჯმენტი და ზონებად დაყოფა, საყოფაცხოვრებო მომსახურება, ტრანსპორტი.

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 ფართისაგან; ან მიწათსარგებლობას და არა მიწის საკუთრებით განსაზღვრულ ფართობს. კადასტრს შეუძლია ხელი შეუწყოს საკუთრების უფლებათა ჩანაწერების, მიწის დაბეგვრის ან მიწათსარგებლობის ჩანაწერების წარმოებას.

გარდა ამისა, კადასტრი შეიძლება გამოყენებულ

იქნეს მრავალმიზნობრივი დანიშნულებით, მინასთან დაკავშირებული მრავალმიზნობრივი ინფორმაციის უზრუნველსაყოფად. ასეთ შემთხვევებში, უმჯობესია, თუ კადასტრი აგებულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გარშემო, ვინაიდან ეს არის მიწაზე ყველანაირი გარიგების იურიდიული საფუძველი. როდესაც საკუთრება ჯერ არ არის დამტკიცებული, ანუ იმ შემთხვევაში, როცა მიწა უზრუნველყოფილ მესაკუთრეს, ამგვარი მრავალმიზნობრივი ჩანაწერები შეიძლება აგებულ იქნეს მიწის ნაკვეთის გარშემო, რაც სარგებლობის უფლებითაა განსაზღვრული.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ რამდენიმე ქვეყანაში არსებობდა როგორც სხვადასხვა სახის კადასტრი: სასოფლო-სამეურნეო, სატყეო მიწების, მევენახეობის, წყლის რესურსებისთვის და ა.შ., ისე, „ერთიანი“ კადასტრი, რომელიც ცდილობდა ყველა ზემოთ ჩამოთვლილ მონაცემთა ინტეგრირებას. ხშირ შემთხვევაში, ასეთი სახის კადასტრების დასახმარებლად მზადდებოდა გაცილებით მცირე მასშტაბის რუკები, ვიდრე ამჟამად საჭიროა ფისკალური თუ იურიდიული მიზნებისთვის.

მიწის სავარგულების აღრიცხვა საქართველოში გასული საუკუნის 40-იანი წლებიდან დაიწყო გაუს-კრიუგერის კორდინატთა სისტემით, სხვადასხვა მასშტაბის გეგმებზე. მიწისზედა მენზულური გადაღებებისა და აეროფოტოგადაღების გეგმებით. ერთიანი სახელმწიფო აღრიცხვის სამუშაოები ძირითადად დაიწყო მეორე მსოფლიო ომის დამთავრების შემდეგ.

თანამედროვე საკადასტრო სამუშაოები საქართველოში დაიწყო გასული საუკუნის 60-70-იანი წლებიდან, ჰაეროფოტო გადაღებებისა და მსხვილმასშტაბიანი გეგმების შედგენის საფუძველზე. 2005 წლამდე ჩვენს ქვეყანაში ყოველწლიურად ხდებოდა მიწების აღრიცხვა მიწის დანიშნულებისა და კატეგორიების, რაიონების, მხარეების, მიწის მესაკუთრეთა და მოსარგებლეთა მიხედვით. ამ მიზნით, ყოველი წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, რაიონის გამგეობა ამტკიცებდა მიწის ბალანსს, რომელსაც შემდეგ იხილავდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და დასამტკიცებლად წარუდგენდა საქართველოს მიწისტრთა კაბინეტს.

სამწუხაროდ მას შემდეგ, რაც 2004 წელს მთავრობამ მიერ გააუქმა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი აღარ ხდება მიწების აღრიცხვა და მიწის ბალანსის შედგენა ქვეყანაში დღემდე არ ხორციელდება. **ეს კი იმას ნიშნავს, რომ დღეს ვერავინ გეტყვით, რამდენი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგული გააჩნია ქვეყანას, მათ შორის რამდენია კერძო საკუთრებაში, მუციპალურ თუ სახელმწიფო საკუთრებაში. რაც მთავარია, არ ვიცით მიწის ფართობები დანიშნულებისა და კატეგორიების მიხედვით.**

