

როგორ გამოვიყენოთ მინა

მინა და მისი გამოყენება შეიძლება სხვადასხვა კუთხით განვიხილოთ. ეკოლოგიური თვალსაზრისით, მინა სასიცოცხლო მნიშვნელობის როლს ასრულებს სხვადასხვა ჯიშის სულიერი გამოზრდისა და გადარჩენის სტრატეგიაში. ადამიანთა დასახლებათა ისტორიაში ყოველთვის დომინირებდა ეროვნულ თუ ეროვნებათაშორის კონფლიქტები-ადამიანს შეეძლო მოეკლა ან მოკლული ყოფილიყო ბრძოლაში საზღვრების გამო-იქნებოდა ეს ეროვნული თუ ინდივიდუალური საკუთრების საზღვრები.

მინა, როგორც საგანი, რომელზეც ინდივიდებსა თუ კომუნებს აქვთ ყიდვა-გაყიდვის უფლება. იგი დაბეგვრის საგანია და ეკონომიკის წარმოების საფუძველს წარმოადგენს. ზოგ ქვეყანაში ტერმინი “უძრავი ქონება” გამოიყენება მინის ალსანიშნავად, ან განასხვავებენ მინასა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს და ამ უკანასკნელს მოიხსენიებენ ტერმინით “ქონება” ამ შემთხვევაში ჩვენ ტერმინი “მინას” განვიხილავთ, როგორც ყოვლისმომცველი, მაშინ, როცა უძრავი ქონება აღნიშნავს ადამიანის მიერ აგებულ ნაგებობებს.

მინას ქვეყნის ეკონომიკაში განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს. ქვეყნისთვის აუცილებელია დოვლათის მართვა, რომლის მთლიანი შიდა პროდუქტია (მშპ) 20 %-ზე მეტი შეიძლება მოდიოდეს მინაზე, ქონებასა და შენობა-ნაგებობებზე. მიუხედავად იმისა, რომ მინისმფლობელობა, ღირებულება და სარგებლობა არსით დამოკიდებული ცნებებია, რეალურად ურთიერთდამოკიდებული, მჭიდროდ გადაჯაჭვული საკითხებია. მინის მართვას სჭირდება განსაკუთრებული სიფრთხილე და აუცილებლობას წარმოადგენს მინაზე სრულყოფილი ჩანაწერების არსებობა: მფლობელობის თაობაზე — სარგებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად; ღირებულების თაობაზე — მინაზე არსებული ქონების სამართლიანად და მიუკერძოებულად დაბეგვრისათვის, სახელმწიფო მიზნებისათვის მინის სავალდებულო შეყიდვის შემთხვევაში; ასევე, მინის გამოყენების თაობაზე — რესურსების ეფექტური მართვის უზრუნველსაყოფად.

მინა უდიდესი რესურსია, რომლის გარეშეც დედამინაზე სიცოცხლე არ იარსებებდა. მინა — როგორც ფიზიკური, ასევე აბსტრაქტული შინაარსის მქონე საგანია. მინის ფლობისა და მოხმარების უფლებები ისევე მჭიდროდაა მასთან დაკავშირებული, როგორც მცენარის ფესვები მინასთან. მინის სწორად მართვა აუცილებელია ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის.

მინა მიჩნეულია ერთ-ერთ ძირითად ელემენტად, საიდანაც ერს სიმდიდრის მიღება შეუძლია. მინა ბუნებრივი საგანია. ის თავისთავად არსებობს და ადამიანის



დავით ხაჩატიანი

სოციალური მეცნიერებათა
აკადემიური დოქტორი



ანზორ მახიტაშვილი

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი

მიერ არ არის შექმნილი. მიუხედავად ამისა, ადამიანს შეუძლია მისი სარგებლობის შეცვლა. მაგალითად, დაჭაობებული მინა შეიძლება დააშრონ, ან მინა, რომელიც დაფარულია ზღვით, ასევე დააშრონ და დაამუშაონ, აგრეთვე შესაძლებელი გახადონ მეტი მინის გამოყოფა შენობების ასაგებად.

იურიდიული პერსპექტივიდან გამომდინარე, მინა ვრცელდება დედამიწის ცენტრიდან კოსმოსისკენ, უსასრულობაში. მოცემულ თვალსაზრისში, მიუხედავად იმისა, რომ ფოკუსირება მოხდება სივრცეზე, რომელიც დედამიწის ზედაპირს ეკვრის, განხილული იქნება ყველა საგანი, რაც მასზეა მიმაგრებული, ასევე კლდეები და მინერალები, რომლებიც მის წიაღში მდებარეობს. მინა მოიცავს წყლით დაფარულ ფართობსაც, მაგალითად, ზღვებს, ტბებს, ასევე მცენარეებსა და შენობა-ნაგებობებს.

ობიექტები, რომლებიც მიმაგრებული არაა ნიადაგზე, მაგალითად მანქანები, ცხოველები და ადამიანები,

მინის ნაწილად არ მოიაზრებიან, თუმცა ისინი წარმოადგენენ უფლებათა ობიექტს და ეს უფლებები აკონტროლებენ მათ მიერ დაკავებული სივრცის გამოყენებას. „საპაერო უფლებები“ ნიშნავს უფლებებს მინის ზემოთ არსებული სივრცის გამოყენების შესახებ და ზოგიერთ იურისდიქციაში განიხილება როგორც მინის ნაწილი, მაგრამ ჩვენ მათ არ შევხებით.

მიუხედავად იმისა, რომ მინის მფლობელობა, ღირებულება და სარგებლობა არსით დამოუკიდებელი ცნებებია, რეალურად ურთიერთდამოკიდებული, მჭიდროდ გადაჯაჭვული საკითხებია. **მინის თითოეულ ატრიბუტს სჭირდება ფართილი მართვა და ამის მისაღწევად უნდა არსებობდეს სრულყოფილი ჩანაწერები მინის შესახებ: მფლობელობის თაობაზე — სარგებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად; ღირებულების თაობაზე — მინაზე არსებული ქონების სამართლიანად და მიუკერძოებლად დაბეგვრისთვის, სახელმწიფო მიზნებისთვის მინის სავალდებულო შესყიდვის შემთხვევებში; ასევე, მინის გამოყენების თაობაზე — რესურსების ეფექტური მართვის უზრუნველსაყოფად.**

მინის ადმინისტრირების ყველა სისტემა უნდა მოიცავდეს მინის რეგისტრაციის ზოგიერთ ფორმას, როგორცაა: **ჩანაწერების დამუშავება**. მინის რეგისტრაციის ფუნქციაა უზრუნველყოს უსაფრთხო და გარანტირებული საფუძველი მინაზე უფლების განკარგვის, შესყიდვისა და სარგებლობისთვის. მინის ადმინისტრირების სისტემის უსაფრთხოებამ უნდა უზრუნველყოს წესრიგი და სტაბილურობა არა მარტო მესაკუთრისთვის და მათი პარტნიორებისთვის, არამედ ეროვნული და საერთაშორისო ინვესტორებისთვის, გამსესხებლების, მოვაჭრეების, დილერებისა და მთავრობისთვის.

მინის ადმინისტრირების ყველა სისტემა უნდა მოიცავდეს მინის რეგისტრაციის ზოგიერთ ფორმას, როგორცაა: **ჩანაწერების დამუშავება, ხოლო ზოგიერთ ქვეყანაში კი - გარანტიებს მინის მფლობელობის ინფორმაციის შესახებ**. უფლება ნიშნავს, როდესაც პიროვნებას ან პიროვნებათა ჯგუფს ენიჭება გარკვეული უფლებამოსილება. **მინის რეგისტრაციის ფუნქციაა უზრუნველყოს უსაფრთხო და უეჭველი საფუძველი მინაზე უფლებების განკარგვის, შესყიდვისა და სარგებლობისთვის.**

მინის ადმინისტრირების სისტემის უსაფრთხოებამ უნდა უზრუნველყოს წესრიგი და სტაბილურობა არა მარტო მინის მესაკუთრეთათვის და მათი პარტნიორებისთვის, არამედ ეროვნული და საერთაშორისო ინვესტორებისთვის, ასევე გამსესხებლების, მოვაჭრეების, დილერებისა და მთავრობისათვის. მიუხედავად იმისა, რომ მინის ადმინისტრირების სისტემები ხშირად მიმართულია მინის ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ინტერესების დასაცავად, ისინი წარმოადგენენ ეროვნული მინის პოლიტიკის ინსტრუმენტებსა და ეკონომიკური განვითარების ხელშემწყობ მექანიზმებს.

მინის მართვა წარმოადგენს პროცესს, რომლის მეშვეობითაც მინის რესურსები ეფექტურად გამოიყენება.

იგი მოიცავს ყველა საქმიანობას, რაც უკავშირდება მინის, როგორც რესურსის მართვას: ორივეს – დანყებული გარემოდან, ეკონომიკური პერსპექტივის ჩათვლით. იგი შეიძლება ეხებოდეს სოფლის მეურნეობას, მინერალების მოპოვებას, საკუთრებისა და ქონების მართვას, ასევე, ქალაქებისა და სასოფლო დასახლების ფიზიკურ დაგეგმარებას. იგი მოიცავს ისეთ საკითხებს, როგორიცაა: **სანოტარო აქტების შედგენა საკუთრების გადაცემის შესახებ, გირავნობისა და ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილებების ჩათვლით; საკუთრების შეფასება; საყოფაცხოვრებო მომსახურების განვითარება და მენეჯმენტი; მინის რესურსების მართვა, როგორცაა: სატყეო მეურნეობა, ნიადაგები, სოფლის მეურნეობა; მინათსარგებლობის პოლიტიკის ფორმირება და განხორციელება; გარემოზე ზეგავლენის შეფასება; მინაზე ყველა სახის საქმიანობის მონიტორინგი, რაც გავლენას ახდენს მინის ეფექტურად გამოყენებაზე.**

გარდამავალ პერიოდში ცენტრალურად დაგეგმილი ეკონომიკიდან საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ნაბიჯია მინაზე კერძო საკუთრების დანერგვა. ინვესტირებისთვის ინვესტორები დარწმუნებულნი უნდა იყვნენ, რომ მათ მიერ შექმნილი აქტივები განხორციელებული იქნება მინაზე, რომელსაც უსაფრთხო ტიტული გააჩნია. უნდა არსებობდეს კანონების ცხადი და ურყევი ჩარჩოები, რომლის ფარგლებშიც იმართება მინის საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებები

მინის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემა, ფიზიკური დაგეგმარების დასახმარებლად, უნდა უზრუნველყოფდეს მინის საკუთრების, მინის ღირებულებისა და მინათსარგებლობის 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.

მინასთან დაკავშირებული ინფორმაციის ბაზარზე-ორიენტირებული მიდგომების შესამუშავებლად მმართველებმა/მენეჯერებმა უნდა: **გამოიკვლიონ, ვინ არიან ბაზარზე მინასთან დაკავშირებულ მონაცემთა მომხმარებლები და რა ძირითადი ინფორმაცია ესაჭიროებათ მათ; წარმართონ არსებულ მონაცემთა შეგროვება და დამუშავება მინის მესაკუთრეობის, ღირებულებისა და სარგებლობისკენ; უზრუნველყონ სახელმწიფო მასშტაბის მომსახურება, საჭიროების შემთხვევაში კი - ჯვარედინი სუბსიდიები, ქვეყნის ტერიტორიის სრული დაფარვის გარანტირებისათვის.**

მინის ჩანაწერების წარმოების სისტემა უნდა: შეიცავდეს უძრავი ქონების ერთეულების იურიდიულ განსაზღვრას, რაც ზუსტად ასახავს საბაზო პირობებს; ეხმარებოდეს მინის ტრანზაქციების წარმოებას იმ სისტემის საშუალებით, რომელიც მარტივი, უსაფრთხო და იაფია; გამორიცხავდეს ტიტულის ჯაჭვის ფარ-



თომასშტაბიანი ძეგლის საჭიროებას; გამყარებულ იქნეს კანონმდებლობით, რომელიც მისგან მოითხოვს მუდმივ განახლებას, მაგალითად, მუტაციის შემთხვევაში; აკმაყოფილებდეს ადგილობრივ საჭიროებებს; აწარმოებდეს ჩანაწერებს სპეციფიკური უძრავი ქონების უფლებების, საკუთრებისა და საკუთრების შეზღუდვების შესახებ, რომლებიც სხვაგვარად არ არის გამჭვირვალე; მოიცავდეს მთელ მიწას, სახელმწიფოს, ინდივიდუალურ კერძო მოქალაქეთა თუ დანესებულებათა საკუთრებაში არსებული მიწების ჩათვლით.

მიწის ეფექტურად მართვის დასახმარებლად მიწისა და ქონების საჯარო რეესტრის წარმოება აუცილებელია, ამასთან, მეტად მნიშვნელოვანია ის, თუ როგორ არის აგებული რეესტრების სტრუქტურა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილების თვალსაზრისით, ნაკლებად მნიშვნელოვანია ვიდრე, როგორ კეთდება ეს – ფიქსირებული თუ ზოგადი საზღვრების სისტემის საშუალებით. სხვადასხვა ტიპის გარემოსთვის, მაგალითად, ურბანულ და სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე, შესაძლოა სხვადასხვა ხარისხის ინფორმაცია იყოს საჭირო. სიზუსტე, რომლითაც საზღვრებია აგებული, დამოკიდებული უნდა იყოს ადგილობრივ პირობებსა და მოთხოვნებზე.

მიწის ადმინისტრირების სისტემის დაფინანსების ფაქტობრივად სამი სხვადასხვა ფორმა არსებობს: დაფინანსება გადასახადებით; დაფინანსება შენატანებით;

დაფინანსება საკომისიო შემოსავლებით. გადასახადების საშუალებით დაფინანსება ნიშნავს იმას, რომ არ არსებობს არანაირი კავშირი დადგენილი 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 დაფინანსება ნიშნავს იმას, რომ მომხმარებელი იხდის მომსახურების გადასახადს და სააგენტო, რომელიც სთავაზობს მომსახურებას, ფლობს უფლებამოსილებას მთავრობის მიერ დადგენილი წესების საფუძველზე დაადგინოს ნიხრი.

მიწის ადმინისტრირების დროს აუცილებლობას წარმოადგენს მიწათსარგებლობა. მიწათსარგებლობა მიწაზე უფლებებისა და მიწის მართვის ურთიერთქმედებას. იგი მოიცავს მიწისა და მასთან ასოცირებული უფლებების შეჯერებას. მიწათსარგებლობის აგეგმვა წინაპირობაა განვითარების გეგმის მოსამზადებლად. იგი უნდა: განსაზღვრავდეს მიწის სარგებლობის არსებულ ტიპს; ადგენდეს ცვლილებებს და განაკვეთებს/ ნორმებს, რომელთაც ადგილი აქვთ ამ ცვლილებებში, მაგალითად, ურბანულ ფართობებზე; აკავშირებდეს მიწათსარგებლობის მონაცემებს სხვა ფიზიკურ და

სოციალურ მონაცემებთან; უზრუნველყოფდეს ტერიტორიების ანალიზს სტატისტიკური მეთოდების მრავალფეროვანი გამოყენებით და მრავალრიცხოვანი საშუალებებით; ამზადებდეს ცვლილებათა მოდელს დროისა და სივრცის მიხედვით;

წარმოადგენდეს დაგეგმარების შედეგებს იმ ფორმით, რომ გასაგები იყოს ორივესთვის როგორც გადაწყვეტილების მიმღებთათვის, ისე საზოგადოების ფართო მასებისთვის. განვითარების გეგმა უნდა მოიცავდეს კომუნის/დასახლების სრულ ფართობს. იგი უნდა განსაზღვრავდეს გზას, რომლითაც მიწა უნდა იყოს სარგებლობაში და ეფუძნებოდეს დასახლების განქვრეცად მოთხოვნებს. მოცემული ტერიტორიის გეგმის ეს ძირითადი მონახაზი უნდა აკონკრეტებდეს: ტერიტორიებს, რომლებიც ცალკეა გამოყოფილი შენობა-ნაგებობებისთვის – ამგვარი სამუშაოები დაშვებული უნდა იყოს სამშენებლო ნორმებით; კომერციულ ტერიტორიებს საქონლისა და მომსახურების მომარაგება-განაწილებისთვის; საჯარო ტერიტორიებს – საავადმყოფოების, სკოლების, ეკლესიებისა და სასაფლაოების ფართებს, რაც აუცილებელია დასახლების სამედიცინო მომსახურების, განათლების, რელიგიის, სოციალური და კულტურული საჭიროებებისთვის; სამარშრუტო გზებს ადგილობრივი ძირითადი და მეორეხარისხოვანი გზებისთვის, ასევე, გზებს შორი დისტანციის ტრანსპორტისათვის და ტერიტორიებს ავტოსადგომებისთვის; ტერიტორიებს რკინიგზისა და ტრამვაის ფუნქციონირებისთვის; ტერიტორიებს საყოფაცხოვრებო მომსახურების ინფრასტრუქტურისთვის: წყლის, გაზის, ელექტროობის და ცენტრალური გათბობის ძირითადი ქსელების ჩათვლით; ტერიტორიებს კანალიზაციისთვის, ნარჩენების მართვისა და ნაგვის განადგურებისთვის, აგრეთვე, ფეკალური წყლების გაწმენდისთვის; პარკებსა და ბაღებს, სპორტულ მოედნებს, სათამაშო მოედნებს, საბანაო და საბანაკო ადგილებს; წყლიან ტერიტორიებს, ნავმისადგომებს, ფართობებს, რომლებიც განკუთვნილია წყლის მართვისთვის, აგრეთვე, წყლის დონის ადიდებისგან დაცვად; ტერიტორიებს ნაგავსაყრელებისა და ნაგავსამარხებისთვის, აგრეთვე, ბუნებრივი წიაღისეულის მოპოვებისთვის; სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო ტერიტორიებს; გარემოს დაცვის ტერიტორიებს და სპეციალური სამეცნიერო ინტერესის ზონებს; სხვა ტერიტორიებს დასახლებისა თუ ქალაქის მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

მას შემდეგ, რაც განვითარების მონახაზის გეგმა დამტკიცდება, თითოეული ადგილობრივი ტერიტორიისთვის შეიძლება მომზადდეს უფრო დეტალური გეგმა. ისევე, როგორც ზოგადი გეგმა, ეს ადგილობრივი ტერიტორიის გეგმაც უნდა იყოს იურიდიულად განსაზღვრული. იგი ზოგად გეგმაზე გაცილებით დეტალურ დეფინიციას უნდა აკეთებდეს ისეთ საკითხებში, როგორიცაა: შენობის ტიპი, რომელიც შესაძლოა აშენდეს; მშენებლობის მეთოდი და სტრუქტურების

განლაგება-პოზიცია; ნებისმიერი ნაკვეთის დაშვებული მინიმუმის ზომები (სიგანე, სიგრძე, ფართობი) და ნაკვეთების მაქსიმალური ზომები ბინათმშენებლობისთვის, მიწის ეკონომიურად გამოყენების მიზნით;

ბინების მაქსიმალურად დასაშვები რაოდენობა თითოეული საბინაო ერთეულისთვის; ტერიტორიები საბინაო მშენებლობისთვის, რომლებიც სოციალური საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად სრულად, ან ნაწილობრივ ფინანსდება საჯარო ფონდებიდან; ტერიტორიები იმ პირთა ჯგუფებისთვის, რომლებსაც განსაკუთრებული საბინაო მოთხოვნილებები აქვთ; კომერციული და ინდუსტრიული ქონების ზუსტი საზღვრები; ტერიტორიები, რომლებიც დაუმუშავებლად უნდა იქნეს შემონახული, როგორც მომავალი განვითარებისთვის საჭირო რესურსი; საჯარო და კერძო გამწვანებული ტერიტორიები, როგორიცაა: ბაღები, კერძო მარადმწვანე ნაკვეთები, სპორტული მოედნები, სათამაშო მოედნები, საბანაკო და საცურაო ადგილები, სასაფლაოები და ა.შ.; აგრეთვე, ტერიტორიები სხვა მიზნებისთვის, განვითარების გეგმებისა და სხვა გადაწყვეტილებათა შესაბამისად.

მიწის ადმინისტრირების პოლიტიკის განხორციელების დროს განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მიწის კონსოლიდაციას. მიწის კონსოლიდაცია წარმოადგენს იმ პროცესს, რომელიც შექმნილია მიწის გასაუმჯობესებლად, სადაც მცირე ზომის მფლობელობის გამო მესაკუთრეობა არარენტაბელურადაა გადაქცეული. ეს დანაწევრება ხშირად მემკვიდრეობის სისტემის შედეგია, როდესაც მიწა მემკვიდრეებს შორის იყოფა. იგი შეიძლება შედეგი იყოს გაფანტული მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც ერთ პირს ეკუთვნის (ნაკვეთების მრავალრიცხოვნება), ან შესაძლოა მიწის ერთი ნაკვეთის წილის მფლობელად ბევრი სხვადასხვა პირი გვევლინებოდეს (მფლობელების მრავალრიცხოვნება). საქართველოში მიწის დანაწევრება შედეგია 1992 — 1998 წლებში ჩატარებული მიწის რეფორმის. როდესაც საწარმოებში მიწის დანაწევრება შედეგია 1992 — 1998 წლებში ჩატარებული მიწის რეფორმის. როდესაც საწარმოებში მიწის დანაწევრება შედეგია 1992 — 1998 წლებში ჩატარებული მიწის რეფორმის. როდესაც საწარმოებში მიწის დანაწევრება შედეგია 1992 — 1998 წლებში ჩატარებული მიწის რეფორმის.

მიწის ხელახალი გამოყოფა შეიძლება მოხდეს, როცა სახელმწიფო იღებს გადაწყვეტილებას ხელახლა განავითაროს ესა თუ ის ტერიტორია დასახლების უფრო ფართო ფენების საკეთილდღეოდ. ამგვარი მოქმედებისთვის მას ესაჭიროება მიწის მოპოვება და ფულადი თანხის, ან ახალი მიწის გაცემის სახით კომპენსაციის გადახდა მათთვის, ვინც განვითარების ხელშესაწყობად თავის საცხოვრებელი ადგილიდან უნდა გადავიდეს.

რა მიზეზებიც არ უნდა არსებობდნენ მიწის კონსოლიდაციის, თუ ხელახალი გამოყოფისთვის, თავდაპირველი პროცესები მსგავსია და მოითხოვს ყველა იმ მიწის მესაკუთრისა და მფლობელის ცხად ინფორმაციას, ვისზეც ეს პროცესი გავლენას იქონიებს. ამ ფენის — ინფორმირებისთვის გადაწყვეტილება მიწის ხელახალი გამოყოფის შესახებ უნდა გამოქვეყნდეს საჯაროდ. სრული საჯაროობა აუცილებელია, როგორც წესი, ადგილობრივი მოსახლეობის ინფორმირებისთვის. ამისთვის



გამოყენებული უნდა იქნეს ადგილობრივი პრესა, რადიო და რეკლამები.

ტერიტორია, რომელიც მიწის რეფორმის საგანია, განსაზღვრული უნდა იყოს ოფიციალურად, ხოლო პროცედურები, რომლის მიხედვითაც იგი უნდა განხორციელდეს, – კანონით რატიფიცირებული. განვითარებისთვის შემოთავაზებული ტერიტორიის საკადასტრო გეგმა, რომელიც მესაკუთრეობის ამჟამინდელ მდგომარეობას გვიჩვენებს, უნდა მომზადდეს ქონების ყველა სიასთან ერთად. ის თითოეული მიწის ნაკვეთის შესახებ უნდა მოიცავდეს, სულ მცირე, შემდეგ მონაცემებს: მიწის მესაკუთრეთა A გვარებს, თითოეული ნაკვეთის არსებულ საზღვრებს, ზომას, მოხაზულობას და ღირებულებას; ურბანული ქონების შემთხვევაში კი – ქუჩების სახელებს და სახლების ნომრებს, აგრეთვე გირავნობას, ყადაღას ან რაიმე სხვა შეზღუდვებს (თუ კი ასეთი არსებობს), რაც შესულია მიწის რეესტრში.

ხელახალი განვითარების განხორციელების ძირითადი პირობაა მეთოდურად/ორგანიზებულად წარმოებული კადასტრი. განსაზღვრული ტერიტორიის ხელახალი განვითარების კურსში შეიძლება აღმოჩნდეს, რომ ზოგ შემთხვევაში ფაქტობრივად უკვე აგებული არ ემთხვევა ტერიტორიის ოფიციალურ საკადასტრო გეგმას. ასეთ შემთხვევაში შესაძლოა აუცილებელი იყოს გადაგეგმარდეს განლაგება, განსაკუთრებით განაშენიანებულ ფართობებზე, ისე, რომ ახალი ნაგებობა მოერგოს არსებული შენობების მდებარეობას, მოხაზულობას და ზომას. იმავდროულად, საკადასტრო ჩანაწერები უნდა განახლდეს და მოყვანილი იქნეს ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში.

ახალი განვითარების ტერიტორიების გადაგეგმარების განლაგებაზე პირდაპირი პასუხისმგებლობა უნდა ეკისრებოდეს ადგილობრივ ხელისუფლებას, რომელიც მუდმივად მჭიდროდ უნდა თანამშრომლობდეს კადასტრის და მიწის რეგისტრაციის სამსახურებთან.

ხელახალი განვითარების პროცესში მონაწილეობენ:

- **განსავითარებელ ტერიტორიაზე არსებული ყველა საკადასტრო ნაკვეთის მესაკუთრე;**
- **ოფიციალური უფლებების მქონე ყველა მფლობელი, სარგებლობის უფლების ჩათვლით, ვინც მიწის რეესტრებშია დაფიქსირებული;**
- **უფლებათა ყველა მფლობელი, ვინც მიწის რეესტრში დაფიქსირებული არ არის, მიწაზე მოსარჩელეთა ჩათვლით, მაგალითად, მემკვიდრეობის თაობაზე მოსარჩელენი;**
- **ადგილობრივი ხელისუფლება;**
- **კონტრაქტორები, რომლებიც უზრუნველყოფენ კომუნალური ინფრასტრუქტურის მომსახურებას.**

ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთების განლაგების დაგეგმარებამდე ადგილობრივ ხელისუფლებას ესაჭიროება ტერიტორიების ცალკე გამოყოფა: ადგილობრივი საგზაო მოძრაობისა და ავტომაგისტრალისთვის, გზებისთვის, ფეხით სასიარულო ბილიკების ჩათვლით, გზებთან მისასვლელის, სკვერების და მიმოსვლის სხვა ფართობებისთვის; ავტოსადგომის და გამწვანებული ადგილებისთვის, სათამაშო მოედნებისა და ნაკრძალებისთვის. ადგილობრივი ხელისუფლებისა და კომუნალური მომსახურების ინფრასტრუქტურის

კონტრაქტორების საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად მიწის გამოყოფის შემდეგ, დარჩენილი ფართობი შეიძლება განაწილდეს მიწის ღირებულების, ან ნაკვეთების ზომების მიხედვით.

მესაკუთრეებთან და უფლებათა მფლობელებთან დისკუსიის დამთავრების შემდეგ, ტერიტორიის ხელახალ ნაკვეთებად დაყოფაზე პასუხისმგებლებმა უნდა გამოუშვან რუკა ტექსტური დანართებით. რუკა უნდა განსაზღვრავდეს მოცემულ ტერიტორიაზე ნაკვეთების მომავალ განლაგებას, თითოეული ახალი ნაკვეთის, საზღვრებისა და სამიჯნეების ჩათვლით. ტექსტური ნაწილი უნდა უზრუნველყოფდეს თითოეული ახალი მიწის ნაკვეთის სრულ მონაცემებს და ადგენდეს მის მესაკუთრეს.

სრული პროექტის დეტალები ოფიციალურად ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ადგილობრივი მოსახლეობისთვის, ამასთანავე, ყველა მონაწილე დამატებით უზრუნველყოფილი უნდა იყოს უფლებებთან დაკავშირებული პროექტის ამონაწერით. შემდეგ, უნდა არსებობდეს განსაზღვრული პერიოდი, მაგალითად 60 დღე, რომლის განმავლობაშიც მონაწილეებს შეეძლებათ შემოთავაზებული გეგმების აპელაცია. ამ პერიოდის ამონაწერის და ყველა შესაძლო სარჩელის დარეგულირების/მოგვარების შემდეგ, ადგილობრივ ხელისუფლებას შეუძლია დათანხმდეს, რომ შემოთავაზებული განლაგების გეგმა პროექტი იურიდიულად შევიდეს ძალაში. ამგვარად, შესაძლებელი ხდება სამშენებლო სამუშაოების დაწყება.

მიწის პოლიტიკა - მიწის მართვა მოიცავს მიწაზე განეული ინვესტიციების ხასიათსა და მასშტაბთან დაკავშირებულ ფუნდამენტური პოლიტიკური გადაწყვეტილებების შესრულებას. ამგვარად, ის მოიცავს მიწის ადმინისტრატორების, ანუ, ამგეგმავების, შემფასებლების და რეგისტრატორების მიერ მიღებულ ყოველდღიურ სამუშაო გადაწყვეტილებებს. ინსტიტუციური თვალსაზრისით, მიწის მართვა მოიცავს მიწასთან დაკავშირებული პოლიტიკის ფორმულირებას, სამართლებრივ ჩარჩოებს, რესურსების მართვას, მიწის ადმინისტრაციულ მოწყობას და მიწის საინფორმაციო მართვას. მასში გაერთიანებულია, როგორც სამთავრობო, ისე კერძო ინიციატივები.

მიწის პოლიტიკა შედგება სოციალურ-ეკონომიკური

და სამართლებრივი ნორმატივების კომპლექსისგან, რომელიც გვკარნახობს, თუ როგორ უნდა განაწილდეს მიწა და მისგან მიღებული სარგებელი. მიწის, როგორც რესურსის, ექსპლუატაციას, გამოყენებასა და კონსერვაციას შორის ბალანსი აუცილებელი პირობაა. კაცობრიობის გადარჩენის უზრუნველსაყოფად მიღწეული უნდა იქნეს შეუქცევადი განვითარების აუცილებელი დონე.

სწორედ ამ მიზეზით, სხვადასხვა პოლიტიკური იდეოლოგია ფოკუსირდება მიწის პოლიტიკასა და მიწის ადმინისტრირების პროცესზე. ვინაიდან არსებობს რამდენიმე იდეოლოგია, განსხვავებულია მიწის პოლიტიკური კურსიც და მიწის ადმინისტრირების მიმართ მიდგომა. თვით საბაზრო ეკონომიკისკენ მიმართულ ქვეყნებს შორისაც კი დიდი განსხვავებაა, განსაკუთრებით, ინსტიტუციურ მოწყობასთან დაკავშირებით. როგორც ზოგადად საჯარო და კერძო სექტორების, ისე - საჯარო სექტორის ორგანიზატორთა და მმართველთა როლი საკმაოდ განსხვავდება ერთიმეორისაგან.

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 წარმოადგენს მიწისა და მასთან დაკავშირებული რესურსების მესაკუთრეობის, ფასის და გამოყენების შესახებ ინფორმაციის ჩანერგისა და გავრცელების პროცესს, 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.

LAND ADMINISTRATION POLICY

summary

David Egiashvili,
Anzor Meskhishvili

Land can be reviewed from different perspectives. Land, to which individuals or groups have the right to sell or buy, is subject to taxation and represents the bases for economic production. The Land has a significant role in country's economy. Consequently, development of a sound land administration system which will secure rights of owners and users is very important. A land policy is essentially an expression of the government's perception of the direction to be taken on major issues related to land use and the proposed allocation of the national land resources over a fixed period of time. It includes land management and administration issues together with fundamental political decisions.