

მიწის კადასტრი და მიწის მართვა

კადასტრი საინფორმაციო სისტემაა, რომელიც ორი ნაწილისაგან შედგება: რუკების ან გეგმების რეგისტრაციის, 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.



მიწის რესურსების ეფექტურად მართვა დაეხმარება ეკონომიკისა და სოციალური განვითარების წინსვლას, როგორც ურბანულ, ისე – სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე. ამ მიზნების მისაღწევად მიწის რეფორმა უმნიშვნელოვანესი კომპონენტია გარდამავალ ეტაპზე მყოფი ქვეყნებისთვის. განისაზღვროს სახელმწიფო და ზოგადი საზოგადოებრივი საჭიროებები. შეიქმნას ახალი ადმინისტრაციული სტრუქტურები, ისე, რომ სისტემაში შესძლოს უპასუხოს საბაზრო საჭიროებებს. მომზადდეს ახალი კანონმდებლობა, რომელიც მოიცავს მიწისა და მიწის შესახებ ინფორმაციის მართვას. დაფიქსირდეს, რაც სინამდვილეში არსებობს მიწაზე, რათა რეესტრებში აისახოს რეალური ფაქტები. უზრუნველყოფილ იქნეს მიწისა და საკუთრების საზღვრების ზუსტი იდენტიფიკაციისა და აგეგმვის შესაძლებლობა შესაბამისი სტანდარტებით. უზრუნველყოფილ იქნეს მარტივი და რენტაბელური მიდგომა სისტემაში არსებული მონაცემებისადმი. საჯაროდ გავრცელდეს სისტემის მუშაობასა და მისი სარგებელის შესახებ ინფორმაცია.

კადასტრი საინფორმაციო სისტემაა, რომელიც ორი ნაწილისაგან შედგება: რუკების ან გეგმების რეგისტრაციის, 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 რეესტრში პრაქტიკულად შეიძლება არ ჩაიწეროს ქვეყანაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან შესაძლოა ყველა მოქალაქეს არ სურდეს თავისი მიწის დარეგისტრირება. გარდა ამისა, მიწის რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანერგვისას, რესურსების საუკე-

თესოდ გამოყენების მაქსიმალიზაციისთვის 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 გამოყენებულ იქნეს მიწის რეგისტრაციის სისტემის ხელშეწყობისთვის და, მართლაც, 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 ხელშეწყობის სისტემა, მაშინ, როცა მიწის რეგისტრაციის იურიდიულ პროცესებს განაგებდნენ ცალკეული იურისტები და ჩანაწერები კეთდებოდა საადგილმამულო წიგნში, მაგალითად გერმანული „Grundbuch“-ი.

აქედან გამომდინარე, წარმოიშვა ორმაგი სისტემები და ისინი – როგორც მიწის რეფორმის პროგრამის ნაწილი – ხელახლა შემოღებულ იქნა აღმოსავლეთ ევროპის ზოგიერთ ქვეყანაში. მიწით სარგებლობის უფლებები იწერება რეფორმირებულ საკადასტრო სისტემაში, ხოლო საკუთრების უფლებები მუშავდება ტრადიციულ სანოტარო სისტემაში. ამას მიუყვართ ძალისხმევები დუბლირებასთან და მიწის ადმინისტრირების უფრო რთულ პროცესთან, რაც სხვა შემთხვევაში საჭირო არ იქნებოდა. გრძელვადიან პერსპექტივაში მნიშვნელოვან-



ნია 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, ღირებულებაზე 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, როგორც: 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 ფართობს; 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 ყველა-ნაირი გარიგების იურიდიული საფუძველი. როდესაც საკუთრება ჯერ არ არის დამტკიცებული, ანუ იმ შემთხვევაში, როცა მიწა უბრუნდება ყოფილ 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.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ უმეტეს ქვეყნებში საკადასტრო მონაცემები გაცილებით შემცირებული იყო განზოგადებულ ფორმამდე და გამოიყენებოდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მონიტორინგისთვის (შემომწებისთვის). სტატისტიკურ მონაცემებს ადგენდნენ და გზავნიდნენ შედარებით მაღალ სახელისუფლებო უწყებებში ცენტრალური დაგეგმარების სისტემის დასახმარებლად, მაგრამ მათ ინდივიდუალური საფერმერო მართვის დეტალურ დონეზე ფაქტობრივად არ იყენებდნენ.

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 გადამწყვეტილებების ჩათვლით; საკუთრების შეფასება; საყოფაცხოვრებო მომსახურების განვითარება და მენეჯმენტი; მინის რესურსების მართვა, როგორიცაა: 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 ნაბიჯს წარმოადგენს 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 რესურსების ეფექტურად მართვა დაეხმარება ეკონომიკისა და სოციალური განვითარების წინსვლას, როგორც ურბანულ, ისე – სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე. ამ მიზნების მისაღწევად მინის რეფორმა უმნიშვნელოვანესი კომპონენტია გარდამავალ ეტაპზე მყოფი ქვეყნებისთვის.

ტერმინს „**მინის რეფორმა**“ სხვადასხვა მნიშვნელობა აქვს. იგი შეიძლება მოიცავდეს:

ა) მინაზე უფლებების აღდგენას ყოფილ მესაკუთრეთათვის. ეს პროცესი ცნობილია მინის რესტიტუციის (თავდაპირველი სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა) სახელით. იგი გვხვდება იმ გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ქვეყნებში, სადაც მინაზე საკუთრების ყოფილი უფლებები აღდგა;

ბ) **მინაზე უფლებების ხელახლა გადაცემას ერთი სექტორიდან მეორე სექტორზე, მაგალითად, სახელმწიფოსგან ან ინდივიდუალურ მფლობელთაგან, რომლებიც დიდი რაოდენობით მინას ფლობდნენ, მინის გადანაწილებას იმ პირებზე, ვისაც იგი სრულებით არ გააჩნია;**

გ) **მინის რეფორმა, ასევე, შეიძლება მოიცავდეს მინის კონსოლიდაციას, რომლის დროსაც გარკვეული ფართობის ყველა მინათმფლობელი აბარებს კუთვნილ მინას და სანაცვლოდ გამოეყოფათ შესაბამისი ღირებულების ახალი ნაკვეთები. ეს შემთხვევა ხელს უწყობს მინის გაცილებით ეფექტურად და პროდუქტიულად გამოყენებას;**

დ) **ცვლილებებს მინათსარგებლობაში, რომლის**

საშუალებითაც უფლებები იმართება და მინის გადაცემის უფრო მარტივი და მოდერნიზებული მექანიზმების შემოღებით აუქმებს რთულ ტრადიციულ და ჩვეულებითი სამართლის უფლებებს. მინაზე შემოქმედება შეიძლება წინასწარ დაიგეგმოს, მაგრამ ასევე შესაძლებელია შედეგი იყოს საკუთრების საგადასახადო რეფორმის, რომელიც ცვლის მინის ღირებულებას და შესაბამისად – მის გამოყენებას.

მინის რეფორმის პროგრამები, ჩვეულებრივ, ეხება შერჩეულ ფართობებს, როგორიცაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინა, თუ ურბანული ცენტრები. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინაზე პროგრამები შეიძლება შეიქმნას სოფლის მეურნეობის ტექნოლოგიებში, მოსავლის ტიპებში, მინის დამუშავების მეთოდებში, პროდუქტების დამუშავების, თუ მარკეტინგის დაფინანსებაში ცვლილებების გასამარტივებლად. ურბანული მინის რეფორმის პროგრამები შეიძლება მოიცავდეს როგორც ძირითადი ინფრასტრუქტურის განვითარებას, შენობა-ნაგებობების დაბეგრას, ასევე მინას, რომელზეც ისინი არიან განთავსებული, ან ცვლილებებს მინისა და ქონების სარგებლობის მეთოდებში.

ამრიგად, „**მინის რეფორმა**“ მოიცავს შესაძლო საქმიანობათა მრავალსახეობას, რომელთაგან შეიძლება ყველა არ აღმოჩნდეს ზემოთ მოყვანილ რეფორმის პროგრამებში. საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინების რეფორმა განხორციელდა 1992-1998 წლებში. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის რეფორმა ჩატარდა 1997-1998 წლებში.

1917 წელს ვ.ლენინის მიერ მიღებულ იქნა მინის დეკრეტი, მოხდა მინის ნაციონალიზაცია ე.ი ყველა მინა გადავიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში. 1921 წლის საქართველოს დამოუკიდებლობის დაკარგვის შემდეგ საბჭოთა ხელისუფლების მიერ მოხდა მინების მესაკუთრეებისთვის ჩამორთმევა ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე. კერძო საკუთრების პრაქტიკულად გაუქმება იყო საბჭოთა იდეოლოგიის დამკვიდრების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ქვაკუთხედი, რადგან იგი მნიშვნელოვანი ნაწილი იყო ადამიანის სხვა უფლებების, რაც ხელისშემშლელი იყო ტოტალიტარული სახელმწიფოს მშენებლობისთვის.

1930-37 წლებში, კოლმეურნეობების ჩამოყალიბების პერიოდში, სახელმწიფო მინის ნაწილი კოლმეურნეობებს გადაეცა მუდმივ სარგებლობაში. კოლმეურნეობების (არტელების) გამგეობა კოლ-წევრებს აძლევდა მინას სარგებლობაში (ე.წ საკარმიდამო მინები). საბჭოთა მეურნეობების ჩამოყალიბების პერიოდში საბჭოთა მეურნეობების დირექტორის ბრძანებით, საბჭოთა მეურნეობების მუშა-მოსამსახურეებს ეძლეოდათ მინის ნაკვეთები სოფლის მეურნეობის პროდუქციის სანარმოებლად. სახელმწიფოს ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი კომლისთვის (ოჯახისთვის) შეეძლო მინის ჩამორთმევა და სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემა. 1965-72 წლებში დაიწყო და გრძელდებოდა ქალაქების მოსახლეობისთვის უფასოდ საბოსტნე ნაკვეთების დარიგება 600 კვ.მ ფარგლებში.

საბჭოთა კავშირიდან საქართველოს გამოსვლისა და დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ 1992 წელს

საქართველოს მინისტრთა კაბინეტმა მიწის რეფორმის განხორციელების მიზნით მიიღო სამი დადგენილება 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილება №48; 1992 წლის 6 თებერვლის 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 მიღებული 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 მიწა არის საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის (მეფრინველეობის, მეთევზეობის) პროდუქციის წარმოებისათვის მასზე არსებული მრავალწლიანი წარგავებით ან/და შენობა-ნაგებობებით ან მათ გარეშე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას მიეკუთვნება: **სახნავი, მრავალწლიანი წარგავებით დაკავებული მიწა, ბუნებრივი და გაკულტურებული სათიბები და საძოვრები; საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის მიხედვით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებული ან გამოსაყენებლად ნებადართული წყლისა და ტყის ფონდის მიწები; საკარმიდამო, საბაღე, საბოსტნე და სააგარაკო ნაკვეთები; დასახლებული პუნქტების ფარგლებს გარეთ მდებარე მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, ენერგეტიკის, თავდაცვის, დაცული ტერიტორიებისა და სხვა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ის ნაკვეთები, რომლებიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენება; ქალაქის, დაბის, სოფლის, კურორტისა და სხვა ტიპის დასახლებათა ფარგლებში მდებარე მიწის ის ნაკვეთები, რომელთა მიზნობრივი დანიშნულება არ არის შეცვლილი და რომელთა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენება ნებადართულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით; სამელიორაციო ქსელით დაკავებული მიწები; სხვა მიწა, რომელიც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ითვლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად.**

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

სტები. მათთვის მიწის გასაცემი ფართობი განისაზღვრა ბარისა და ზეგნის რაიონებში 1 ჰექტარამდე, ხოლო იმ რაიონებში, სადაც ამის შესაძლებლობა იყო – 1,25 ჰექტარამდე, მთის რეგიონებში – 5 ჰექტარამდე.

მეორე კატეგორიას მიეკუთვნენ სოფლად მუდმივად მცხოვრები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეები. მათ განესაზღვრათ გასაცემი მიწის ფართობი ბარისა და ზეგნის რაიონებში 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონში 5 ჰექტარამდე (მათ შორის დამუშავებაში არსებული მიწები 0,75 ჰექტარამდე)

მესამე კატეგორიას მიეკუთვნენ ქალაქად და დაბად მცხოვრებნი, რომელთაც საკუთრების უფლებით მიღებული ჰქონდათ საცხოვრებელი სახლი ან სახლის ნაწილი და ქალაქად და დაბაში მცხოვრები ის მოქალაქეები, რომელთაც სურდათ სოფლად მიეღოთ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები მათ განესაზღვრათ 0,25 ჰექტარამდე მიწის ნაკვეთი, ხოლო თბილისის საგარეუბნო ზონებში 0,15 ჰექტარამდე. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულმა გამოიწვია ისედაც დაქუცმაცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების დაქუცმაცება. ასე მაგალითად: დედოფლისწყაროს რაიონში მიწის რეფორმამდე ირიცხებოდა 46 ათასი ჰექტარი სახნავი მიწა, რომელიც წარმოდგენილი იყო 560-მდე მიწის ნაკვეთზე, რეფორმის შედეგად 46 ათასი ჰექტარი მიწის ნაკვეთი დანაწევრდა 26000 მიწის ნაკვეთად, რის შედეგადაც დედოფლისწყაროს რაიონში მარცვლეულის წარმოება შემცირდა ოთხჯერ. ანალოგიური მდგომარეობა სხვა რაიონებშიც.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ნაწილზე კერძო საკუთრება გამოცხადდა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან 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 ნოემბრიდან. პირველი 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, ხოლო 1999 წლიდან ერთი წლის მიწის გადასახადის ორმაგ რაოდენობას.

2010 წლის 21 ივლისს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „**სახელმწიფო ქონების შესახებ**“ ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ ძალდაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს 2005 წლის 8 ივლისის კანონი „**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ**“, საქართველოს 1997 წლის 30 მაისის კანონი „**სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმართველობის ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ**“, საქართველოს 2009 წლის 25 დეკემბრის კანონი

“სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცეული ქონების განკარგვის შესახებ” და საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი: **„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“**.

ამჟამად აუცილებლობას წარმოადგენს განისაზღვროს სახელმწიფო და ზოგადი საზოგადოებრივი საჭიროებები. შეიქმნას ახალი ადმინისტრაციული სტრუქტურები, ისე, რომ სისტემამ შესძლოს უპასუხოს საბაზრო მოთხოვნებს. მომზადდეს ახალი კანონმდებლობა, რომელიც მოიცავს მიწისა და მიწის შესახებ ინფორმაციის მართვას. დაფიქსირდეს, რაც სინამდვილეში არსებობს მიწაზე, რათა რეესტრებში აისახოს რეალური ფაქტები. უზრუნველყოფილ იქნეს მიწისა და საკუთრების საზღვრების ზუსტი იდენტიფიკაციისა და აგეგმვის შესაძლებლობა შესაბამისი სტანდარტებით. უზრუნველყოფილ იქნეს მარტივი და რენტაბელური მიდგომა სისტემაში არსებული მონაცემებისადმი. საჯაროდ გავრცელდეს სისტემის მუშაობასა და მისი სარგებელის შესახებ ინფორმაცია.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა:

- საქართველოს კანონი: **“სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ”**, რომელიც მიღებულია 1996 წლის 22 მარტს უნდა გამოცხადდეს ძალადაკარგულად და მიღებული იქნას ახალი კანონი.

- ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს **“ქონების ლეგალიზაციის შესახებ”** საქართველოს კანონი, რომელიც მიღებულია 2007 წლის 22 ივნისს, **2011 წლის 22 მარტს შეტანილი ცვლილებებით**.

- საქართველოს კანონში: **“სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ”**, რომელიც მიღებულია 1997 წლის 2 ოქტომბერს საჭიროა ცვლილებების შეტანა.

- **“სახელმწიფო ქონების შესახებ”** საქართველოს კანონში უნდა შევიდეს სერიოზული ცვლილებები.

- 2007 წლის 11 ივლისს მიღებული იქნა კანონი **“ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ”**. კანონი

არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს დასახლებული ამხანაგობისა და მის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. კანონში უნდა შეტანილი იქნას საფუძვლიანი ცვლილებები.

- ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს **“ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ”**, საქართველოს კანონი და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება **“ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ”**

- სერიოზულ ცვლილებებს მოითხოვს **სამოქალაქო კოდექსი**, ბევრი მუხლი გაუგებარია და ბუნდოვანი. რაც მთავარია კოდექსის თავი მეთერთმეტე: **“სამკვიდროს გაყოფა”** საფუძველს იძლევა ისედაც დანაწევრებული მიწები კიდევ უფრო მეტად დანაწევრდეს და მოხდეს მიწების ფრაგმენტაცია

- არსებობს ტყის, წყლის და სხვა მრავალი კოდექსი. არ არსებობს **მიწის კოდექსი**. ჩვენის აზრით გადაუდებელ აუცილებლობას წარმოადგენს უახლეს პერიოდში მომზადდეს საქართველოს მიწათსარგებლობის კანონი(მიწის კოდექსი).

- დღევანდელი პირობების გათვალისწინებით აღსდგეს **“სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ”** საქართველოს კანონი, მიღებულია 1996 წლის 28 ივნისს. გაუქმდა 1997 წლის 25 ნოემბერს.

დავით ეგიაშვილი

სოციალური მეცნიერებათა აკადემიური დოქტორი,
ანზორ მესხიშვილი

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი.

Abstract

LAND CADASTER AND LAND MANAGEMENT

David Egiashvili, Academic doctor of social sciences,
Anzor Meskhishvili, Academic doctor of economy

Cadaster is an information system which is composed of two parts: maps or plans, which, along with texts, show every attribute, size, location and description of every piece of land. The difference between land cadaster and land registration is that land cadaster is related to only properties.

Effective management of land resources will help the economy and social development in urban as well as agricultural areas. In order to achieve these goals, land reform is essential component for the country in a transitional stage.

Needs of the country and general public must be defined. New administrative structures must be developed so that the system could answer market needs. New legislation must be developed, which includes land and management of information regarding land. What actually exists on land must be accounted, so that real facts are accounted in registry. Following must be provided as well: proper identification and measurement standards for land and property, simple and cost-efficient approach regarding the information in the system, information regarding the system and its benefit.