

ნაუმ ტურაბელიძე

**საადგილმამულო
ურთიერთობათა საფუძვლები
სახელმძღვანელო**

საქართველოს სახელმწიფო აგრარული უნივერსიტეტის
ეკონომიკურ-ჰუმანიტარული ფაკულტეტის
სტუდენტებისათვის

წინამდებარე სახელმძღვანელო შედგენილია საქართველოს სახელმწიფო აგრარული უნივერსიტეტის ეკონომიკურ-ჰუმანიტარული ფაკულტეტის მიწის რესურსებისა და ბიზნესის მართვის სპეციალობების სტუდენტებისათვის.

წიგნში სრულადაა ასახული სასწავლო პროგრამები.

რეკომენდებულია საქართველოს სახელმწიფო აგრარული უნივერსიტეტის ეკონომიკურ-ჰუმანიტარული ფაკულტეტის სამეცნიერო საბჭოს მიერ. უმაღლესი სასწავლებლის სტუდენტებისათვის.

ოქმი №11 12. 06. 2009 წ.

რედაქტორი: ეკ. მეცნ. დოქტორი, სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის წ/კ. პროფ. გ. ნიკოლეიშვილი

რეცენზენტები: ეკ. მეცნ. დოქტორი.
პროფ. გ. დოდონაძე

ეკ. აკადემიური დოქტორი, ასოც.
პროფ. თ. ლატყეპიანი.

წინასიტყვაობა

ურთიერთობას, რომელიც იქმნება ადამიანებს შორის მიწის გამოყენების პროცესში ეწოდება საადგილმამულო ურთიერთობა.

საადგილმამულო ურთიერთობის განსაკუთრებულობა და სპეციფიკა განპირობებულია მიწის, როგორც სიცოცხლის არსებობის მთავარი პირობის, წარმოების ძირითადი საშუალების, განსახლებული მოცულობის და შეუნაცვლებელი ბუნებრივი სხეულის თვისებით. მიწა მუდამ იყო და დარჩა ადამიანის ყოფა-ცხოვრების ხარისხის განმსახლრებელ მთავარ ატრიბუტად. ღტოლვა და ბრძოლა, რაც შეიძლება მეტი რაოდენობისა და მაღალი ხარისხის მიწის მისაკუთრება-დაპყრობისათვის, ადამიანის შინაგანი ბუნების მთავარი შემადგენელი ნაწილია. ტერიტორიების დაპყრობითი ომები (ვალკეულ ეთნიკურ ჯგუფებსა და სახელმწიფოებს შორის გრძელდება დღესაც და მხოფლიო მნიშვნელობის მოუგეარებელ პრობლემად რჩება. საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების მექანიზმების სრულყოფა დღენიადაგ საფიქრალ და საზრუნავ საქმედ ითვლება. სწორედ, აღნიშნულ დიდმნიშვნელოვან პრობლემას ეძღვნება წინამდებარე ნაშრომი.

წიგნის დაწერისას ავტორმა გამოიყენა საკუთარი ნახევარსაუკუნოვანი პრაქტიკული და სამეცნიერო-პედაგოგიური შრომის შედეგები და ასევე, საქართველოს სახელოვანი და ღვაწლმოსილი მეცნიერ-მეუპაეების მიერ შემუშავებული და ჩვენამდე მოტანილი ნააზრები მიწის დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების შესახებ.

წიგნი საადგილმამულო ურთიერთობათა შესახებ, დაწერილი ქართულ ენაზე, ასეთი სრულყოფილი მოცულობით, გამოცემის პირველი ცდაა. მასში საფუძკელიანადაა შესწავლილი და განხილული საქართველოს ბუნებრივი პირობები, საქართველოს მიწა მისი ადრინდელი და სადღეისო საზღვრები, ძველი საადგილმამულო ურთიერთობები, მისი თანამედროვე მდგომარეობა და სრულყოფის მიმართულებები, საადგილმამულო ურთიერთობათა მმართველი ორგანოები და მარეგულირებელი მექანიზმები -

საკანონმდებლო ბაზა, მიწის კადასტრი, მიწათმოყვობა, მიწის ბაზარი, მიწის გადასახადი, რენტა, მიწების კონტროლი. რეკომენდებულია ღონისძიებები, რომლებიც უნდა განხორციელდეს საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი მექანიზმების სრულყოფის გზით და საქართველოს მდიდარი ბუნებრივი რესურსული პოტენციალის სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების მიზნით. ნაშრომში მიტანილი და წარმოდგენილია შესაძლებლობები, რომლებიც გააჩნია საქართველოს მიწა-წყალს პერსპექტივაში სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებისა და ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად.

ეფექტობთ, წინამდებარე წიგნის სტამბური წესით გამოცემა და მკითხველთან მიტანა დიდ დახმარებას გაუწევს სტუდენტ-ახალგაზრდობას, სასწავლო და სამეცნიერო-კვლევითი დარგის მუშაკებს, ასევე ყველას, ვინც დაინტერესებულია ქართული მიწა-წყლის მოვლა-პატრონობითა და გამოყენების ეფექტიანობით.

მადლობის გრძნობით იხსენებს ავტორი წინამდებარე წიგნის რედაქტორს და რეცენზენტებს:

1. ეკ. მეცნ. დოქტორს, სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის წ/კ პროფ. გ. ნიკოლეიშვილს
2. ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორს-პროფ. გ. დოლონაძეს
3. ეკონომიკის აკადემიურ დოქტორს-პროფ. თ. ლაჭკვიანი.

ასევე მადლობით მიიღებს წიგნთან დაკავშირებულ ყველა საქმიან შენიშვნასა და წინადადებას.

ნაწილი პირველი

საადგილმამულო ურთიერთობის ფორმირებისა და განვითარების თეორიული ასპექტები

თავი I.

მიწა, როგორც საზოგადოებრივ ურთიერთობათა ობიექტი და მატერიალური პირობა

მიწა თავისი ნიადაგებით და წიაღისეულით, წყალი, ქაერი, ფლორა და ფაუნა მზის სინათლესთან ერთად კაცობრიობის არსებობის აუცილებელი და შეუნაცვლებელი პირობაა.

ტერმინი “მიწა” შეიძლება განვიხილოთ, როგორც ფართო ასევე ვიწრო გაგებით. პირველ შემთხვევაში მხედველობაში გვაქვს მიწა-პლანეტა ყველა თავისი ბუნებრივი კომპონენტებით და მახასიათებლებით, მეორე-მიწის ზედაპირი. ამ თვალსაზრისით მიწა ბუნებრივი გარემოს უმნიშვნელოვანესი შემადგენელი ნაწილია, რომელიც ხასიათდება გარკვეული ბუნებრივი (სიერცე, რელიეფი, ნიადაგები, მკენერეულობა, ტყე, წიაღისეული, წყლები და სხვა), ეკონომიკურ-სოციალური (წარმოების საშუალებები, ფასეულობები, ღირებულება, პრესტიჟულობა და სხვა) და მწარმოებლური თვისებებით (ნაყოფიერება, სავარგული, ნაკეთის კონფიგურაცია და საწარმოდ გამოყენების სხვა თავისებურებები).

წარმოდგენა მიწაზე, მის შესაძლებლობებზე და ფუნქციებზე, კაცობრიობის განვითარების პროცესში მუდმივად ზუსტდებოდა და მდიდრდებოდა. თავიდან მიწა, მისი საცხოვრისი საშუალებების ერთადერთი წყარო იყო. მეცხოველეობის წარმოქმნასთან ერთად ადამიანმა მიწის გამოყენება დაიწყო არა მარტო სანადიროდ და გარეული ნაყოფის შესაგროვებლად, არამედ პირუტყვის გამოსასრდელად. ხელოსნობის განვითარებამ განაპირობა სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების აუცილებლობა.

მიწა, როგორც ბუნებრივი-ისტორიული სხეული წარმოების საშუალებად იქცა მას შემდეგ, რაც მას შეუერთდა

ადამიანის მიერ გაწეული ცოცხალი და წარსული შრომა, წარმოების საშუალებად და ყოფა-ცხოვრების საყოველთაო პირობად მოველინა მოღვაწეობის ყველა სფეროს. თუმცა მისი როლი მოღვაწეობის სხვადასხვა სფეროში არაერთგვაროვანია.

მრეწველობაში (მომპოვებელ მრეწველობაში) ის გამოდის, როგორც საოპერაციო ბაზისი, თავისებური საწყობი. ამ შემთხვევაში, წარმოების პროცესი ნიადაგის ნაყოფიერებასთან კავშირში არ არის.

გადამამუშავებელ მრეწველობაში მიწა გამოდის, როგორც საოპერაციო ბაზისი, ფუნდამენტი, შენობა-ნაგებობის საძირკველი. აქ მნიშვნელოვანია გრუნტის შემადგენლობა და მისი ვარგისიანობა მშენებლობისათვის. ნიადაგის ნაყოფიერებას აქაც მნიშვნელობა არა აქვს.

ნაყოფიერება გამოიყენება სოფლის და სატყეო მეურნეობაში, იქ სადაც მიწა გამოდის, როგორც შრომის საშუალება და საგანი ანუ წარმოების მთავარი საშუალება, მასში კოლოსალური ზომითაა თავმოყრილი, არა მარტო მიწის ბუნებრივი ნაყოფიერება, არამედ ადამიანთა საზოგადოების მიერ წარსულში დახარჯული შრომა.

როგორც რეალურად არსებული ბუნებრივი ობიექტი-მიწა ასრულებს ეკოლოგიურ და რესურსულ ფუნქციებს; სოციალურ ფუნქციას, როგორც ადამიანის ცხოვრების ადგილი და პირობა; სიერცობრივ-პოლიტიკურ ფუნქციას, როგორც სახელმწიფოს ტერიტორია; ეკონომიკურ ფუნქციას, როგორც მეურნეობრიობის ობიექტი.

როგორც ცნობილია ბუნებრივ რესურსებს მიეკუთვნება:

- ბუნებრივი ობიექტები და მოვლენები გამოყენებული პირდაპირი და შუალედური სარგებლობისათვის, რაც ხელს უწყობს მატერიალური დოვლათის შექმნას, შრომითი რესურსების კვლავწარმოებას, ადამიანის არსებობის ხელსაყრელი პირობის შენარჩუნებას და ცხოვრების პირობების გაუმჯობესებას.

- სხეულები და ბუნების ძალები (ბუნების სიკეთე), რომელთა საზოგადოებრივი სარგებლიანობა იცვლება ადამიანის შრომითი მოღვაწეობის პროცესში. ისინი გამოიყენება (ანუ პოტენციალურად ვარგისია გამოსაყენებლად) შრო-

მის საშუალების სახით (მიწა, სანაოსნო გზები, წყალი სარწყავად ...). ენერჯის წყაროები (ჰიდრომარაგი, საწვავი, ...), ნედლეული და მასალები (მინერალები, ტყე და სხვა), უშუალო მოხმარების საგნები (წყალი, მცენარეები ...), როგორც დასვენების ადგილი, გაჯანსაღების, ტურისტების, ბიოფონდის აღდგენისა და შენარჩუნებისათვის (ბიოსფერული ნაკრძალები, ბუნების რიგი ძეგლები, ნაციონალური პარკები ...). ინფორმაციის შეგროვება გარემომცველი სამყაროს შესახებ (ბუნების ეტალონური ნაკვეთები, სამონიტორინგო ნაკვეთები და სხვა). როგორც ბუნებრივი რესურსების განმარტებიდან ჩანს, ყველა ისინი მჭიდროდაა დაკავშირებული მიწასთან. საბოლოო ჯამში მიწის თვისება განსაზღვრავს მათი გამოყენების ეფექტიანობას. თავის მხრივ, მიწის რესურსები შეიძლება განისაზღვროს როგორც მიწა სისტემატურად გამოყენებული ან გამოსაყენებლად ვარგისი, კონკრეტული სამეურნეო მიზნებისათვის და განსხვავებული ბუნებრივ-ისტორიული ნიშნების მიხედვით. ეს რესურსები შეიძლება დაეახასიათოთ, როგორც არა კელაეწარმოებადი და (დიდ ფართობებზე) არა აღდგენადი, ასევე შეუნაცვლებელი.

მიწა, რომელიც ჩართულია მატერიალური წარმოების პროცესში ან ადამიანის ეკონომიკური მოღვაწეობის სხვა სფეროში, ეროვნული მეურნეობის ცალკეული დარგებისა და გამოყენების მიზნის მიხედვით ასრულებს სხვადასხვა ეკონომიკურ ფუნქციას.

გამოყენების დროს შენარჩუნებულია მიწის განსაკუთრებული თვისებები, რომელიც გამოყოფს მას საწარმოო ძალების ელემენტების შემადგენლობიდან:

პირველი—მიწის როლი, როგორც სივრცობრივი ბაზისი, არა მარტო წარმოებაში, არამედ ადამიანთა სასოგადოების მთელ ყოფა-ცხოვრებაში. მეორე — მისი თვისებაა, შექმნას ახალი ფასეულობები, რომელთა წარმოქმნა, ნიადაგში შეფარული გარკვეული ბუნებრივი ძალების მონაწილეობის გარეშე შეუძლებელია; მესამე—მიწის ფართობების ბუნებრივი შესღუდულობა და მათი ხელოვნურად გაზრდის შეუძლებლობა.

მიწა, როგორც წარმოების საშუალება და შრომის ბუნებრივი პირობა, ნებისმიერი წარმოების პროცესის აუცილებელი მატერიალური წინამძღვარია. ამ გაგებით ის წარმოების უმნიშვნელოვანეს ფაქტორად გვევლინება. სოფლის მეურნეობასა და სატყეო მეურნეობაში მიწას გააჩნია რიგი თავისებურებები, რომლებიც სერიოზულ გავლენას ახდენს საწარმოო პროცესებზე და ურთიერთობათა ხასიათზე, რომელიც წარმოიქმნება მიწის გამოყენების პროცესში. კერძოდ, ვინაიდან ყოველი მიწის ნაკვეთი სივრცობრივად გადაუადგილებელია, მისი მწარმოებლური თვისებები განისაზღვრება უკვე ჩამოყალიბებული ეკონომიკური, კლიმატური და სხვა ფაქტორების ურთიერთქმედებით.

მიწის ძირითადი თვისება, რომელიც წარმოაჩენს მას სოფლის მეურნეობაში წარმოების ძირითად საშუალებად, არის ნაყოფიერება ანუ თვისება უზრუნველყოს მცენარის აღწარმოება. ამისათვის საჭიროა საკვები ნივთიერებები, ტენი, ნიადაგის ზედა ფენის გარკვეული სტრუქტურა, რომელიც უზრუნველყოფს ნიადაგში ჰაერისა და მიკროორგანიზმების შეღწევას. თავიდან მიწის ნაყოფიერება გროვდება სუფთა ბუნებრივი პროცესების გავლენით. დრო და დრო ადამიანი სულ უფრო მეტად ერევა ამ ბუნებრივ სფეროში, არღვევს ჩამოყალიბებულ წონასწორობას.

მეცნიერებისა და ტექნიკის პროგრესმა ადამიანს მისცა მცენარეთა მაღალმოსავლიანი ჯიშები და პროდუქტიული პირუტყვი, რომელთა წარმოება მეტ ბიოლოგიურ და მინერალურ ენერჯიას მოითხოვს, რისი კომპენსირებაც, ბუნებრივი საშუალებით ყოველთვის შეუძლებელია. ნიადაგში მაკომპენსირებელი ნივთიერებების შეტანით, დამუშავების პროგრესული მეთოდების დანერგვით და სხვა პროგრესული საშუალებებით იწყება მიწის ნაყოფიერების აღდგენისა და ზრდის ხელოვნური პროცესი. ეკონომიკური თვალსაზრისით ეს პროცესი ნიადაგის ნაყოფიერებაში ინვესტიციას გულისხმობს.

მიწის ბუნებრივი და ხელოვნური მწარმოებლური შესაძლებლობების რაციონალური შეთანაწყოებაა მისი ნაყოფიერების ამაღლების უმნიშვნელოვანესი პირობა, სწორედ

ნიადაგის პროდუქტიულობა ანუ ეკონომიკური ნაყოფიერება იქმნება ამ ორი ფაქტორის საფუძველზე.

მიწა შრომის საგანი მაშინ ხდება, როდესაც დამუშავების პროცესში იქმნება მცენარის სრდისა და სრულყოფილი მოსავლის ფორმირების აუცილებელი პირობები (ხენათესვა და ა.შ.) ასევე შენარჩუნდება ან გაიზრდება მიწის ნაყოფიერება (მინერალური და ორგანული სასუქების, მიკროელემენტების, გაჯის შეტანა, მოკირიანება, დაშრობა-გასარწყავება და სხვა), ამ მიზეზით მიწა არ შეიძლება განვიხილოთ, როგორც ბუნების საჩუქარი. ფაქტობრივად ის ადამიანის მოღვაწეობის პროდუქტად გვევლინება.

მიწის უნიკალური თვისებაა მისი სწორად გამოყენებით ბუნებრივი ნაყოფიერების გაფართოებული კვლავწარმოების შესაძლებლობა. წარმოების ყველა სხვა საშუალება, პირიქით, ცვდება, იმტვრევა და დრო და დრო საჭიროებს შეცვლას.

მიწის ნაყოფიერება სხვადასხვა ბუნებრივ პირობებში სხვადასხვაა. კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, ასევე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს შემოსავლის სიდიდეზე. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში მიწა საქონელთბრუნვის სტაბილური, საიმედო და ძვირად ღირებული ობიექტია. მას შეუძლია მონაწილეობა მიიღოს, როგორც უძრავმა ქონებამ სხვადასხვა ოპერაციებში—ყიდვა-გაყიდვა, იჯარით გაცემა, დაგირაება, გაჩუქება, მემკვიდრეობით გადაცემა და ა.შ. რაც მისი ფასის სწორად განსაზღვრის აუცილებლობაზე მიგვითითებს. მიწას საქონლის სხვა ჯგუფებისაგან განასხვავებენ ორი არსებითი მომენტი.

—პირველი მათგანი გამოიხატება იმაში, რომ მიწის ნაკვეთი განსხვავებით სხვა სახის საქონლისაგან არ შეიძლება გადაადგილდეს სივრცეში, გადადამუშავდეს სხვა პროდუქტად, გამოიყენო ნარჩენის გარეშე, ამიტომ მიწის მესაკუთრის უფლება, ობიექტურად უფრო შეზღუდულია, ვიდრე სხვა სახის საკუთრების მფლობელის, მათ შორის უძრავი ქონების. მაშასადამე, საზოგადოება მთლიანად რჩება მიწის ტერიტორიული რესურსის მთავარ “მესაკუთრედ”. მათი საკუთრების უფლების საზღვრებში გამანაწილებელი და სხვა ფუნქციების მხრივ, დელეგირებას უწევს კონკრეტულ მი-

წათმესაკუთრებს, მიწათმფლობელებს და მიწათმოსარგებლებს. ამიტომ საბაზრო ოპერაციების მთელი სისტემა მიწის საკუთრებასთან ატარებს შესლულულ ხასიათს. მესაკუთრეს უტოვებს მიწის ფლობისა და განკარგვის უფლებას არა მარტო კონკრეტული მიწის ნაკვეთით, არამედ მხოლოდ მისი გამოყენების უფლებით.

— მეორე მომენტი მდგომარეობს იმაში, რომ მიწა, როგორც საქონელი არის ცენტრალური, საზოგადოებრივი ინტერესებისა და ურთიერთობების საბაზო ობიექტი. საადგილმამულო ურთიერთობა—ეს საზოგადოებრივი ინტერესების მთლიანი ერთობის რეგულატორია. მოიცავს არა მარტო ეკონომიკურს, არამედ სოციალურ—დემოგრაფიულს, პოლიტიკურს, ეკოლოგიურს და ადამიანური ცხოვრების სხვა სფეროებს.

ეს მდგომარეობა იძულებულს ხდის სახელმწიფოს დააარსოს მიწების გამოყენებაზე განსაკუთრებული წესებისა და შესლუდეების მთელი სისტემა. სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი შეიძლება შეპატრონეს ნამოერთვას (სათანადო ანაზღაურებით) ნებისმიერ დროს. სახელმწიფოს უფლება აქვს ჩაერიოს იმ პირთა საქმიანობაში, რომელიც მიწას იყენებს ისეთი ხერხებით, რაც აუარესებს მიწის ნაკვეთის მდგომარეობას, მიიღოს სხვადასხვა სანქციები მიწათმესაკუთრების, მიწათმფლობელების და მიწათმოსარგებლების მიმართ.

კანონით დადგენილია მიწის გამოყენების წესი მკაცრად, მხოლოდ მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით. მაგალითად, ნაკვეთი, რომლის გამოყენება გამიზნულია სასოფლო—სამეურნეო კულტურების სათესად, არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს მშენებლობისათვის და ა.შ.

იმისათვის, რომ მიწის თითოეული ნაკვეთის სიდიდე განსაზღვრული და ფიქსირებული იყოს დოკუმენტალურად და არ მოხდეს მიწის ფონდის უქმად ხარჯვა—განიაყება, სახელმწიფო ატარებს მიწების რაოდენობრივ და ხარისხობრივ აღრიცხვას. ქვეყანაში არსებული მიწების აღრიცხვის სისტემა სრულყოფილია და უზრუნველყოფს თითოეული მიწის ნაკვეთის ზომისა და ხარისხის ცოდნას. მიწის სავარგულებში პერიოდულად მომხდარი ცვლილებების, ტრან-

სფორმირების შედეგების დასადგენად ტარდება მიწების მონიტორინგი. მონიტორინგის მონაცემები გამოიყენება მიწის ფონდის რაციონალურად მართვისა და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების მიზნით.

თავი II საადგილმამულო ურთიერთობათა ფორმირების შინაარსი

საადგილმამულო ურთიერთობა მოიცავს შემდეგ უმნიშვნელოვანეს ელემენტებს:

— მიწის საკუთრების ფორმები (სახელმწიფო, კერძო, მუნიციპალური, სათემო და ა.შ.)

— მიწის სამეურნეო გამოყენების ურთიერთობები.

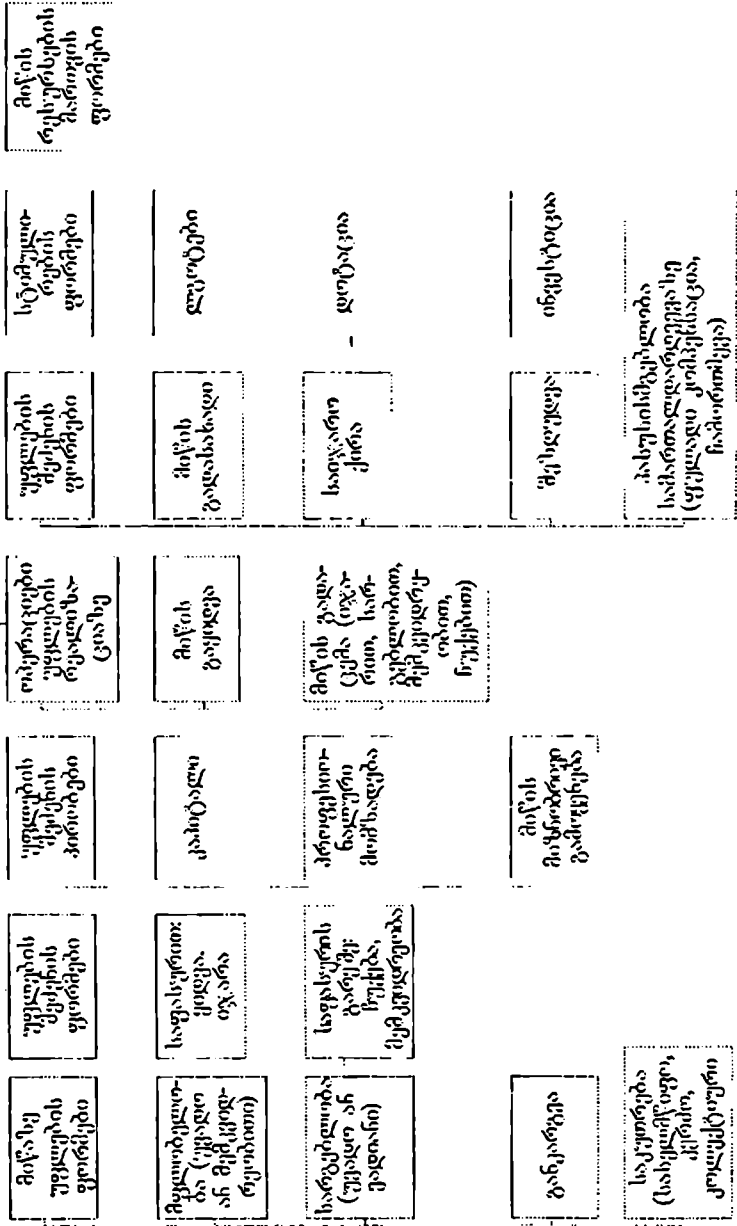
— მიწის რესურსების მართვის ფორმები (პოლიტიკური, სოციალურ-ეკონომიკური, სამართლებრივი და ადმინისტრაციული ღონისძიებების სისტემა, გამიზნული მათი გამოყენების ორგანიზაციისადმი).

— საადგილმამულო ურთიერთობათა რეგულირების ხერხები და მეთოდები (მექანიზმები). ჩამოთვლილი ასპექტები განვიხილოთ დაწვრილებით.

საკუთრება არის საგანგებოდ რთული ცნება, ფართო გაგებით გამოსახავს ამა თუ იმ სიკეთის მითვისებას. ეკონომიკური მეცნიერება მას განვიხილავს ქონების რეალურ მითვისებასთან და სამეურნეო გამოყენებასთან კავშირში (უწინარეს ყოვლისა წარმოების საშუალებებს). იურისპრუდენცია ადგენს ასეთი მითვისების სამართლებრივ მახასიათებლებს, მის ასახვას კანონებში, რომელსაც ღებულობს სახელმწიფო და შესასრულებლად საავალდებულოა ყველა მოქალაქისათვის. (სქ. 1)

საადგილმამულო ურთიერთობათა სისტემის ძირითადი ბლოკების პრინციპული სკემა

სააღჯამებელი ურთიერთობათა სისტემა



მიწის მესაკუთრეები ყოველთვის როდი არიან სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მწარმოებლები; მათ შეუძლიათ მიწა გადასცენ სხვა პირებს. ასე წარმოიქმნება სამეურნეო გამოყენების ურთიერთობები (მაგალითად იჯარა).

საკუთრებითი და სამეურნეო გამოყენებითი ურთიერთობები წარმოქმნიან ურთიერთსაწინააღმდეგო ეკონომიკურ ინტერესებს, რასაც კომფლიქტამდე მიყავს სასოგადოებრივი ჯგუფური და პირადი მიზნები. ამიტომ, აუცილებელია სახელმწიფომ შექმნას მიწის რესურსების მართვის გამართული სამართლებრივი მექანიზმი, შეიმუშაოს საადგილმამულო ურთიერთობათა ეკონომიკური დარეგულირების მეტოდები.

საადგილმამულო ურთიერთობა ყალიბდება საკმაოდ რთული შედგენილობის და სტრუქტურის მქონე მრავალი ფაქტორის გავლენით. ამასთან, დიდი მნიშვნელობა აქვს ისტორიულ მემკვიდრეობას, საადგილმამულო ურთიერთობის შესაბამისობას სოციალურ-ეკონომიკურ საფუძვლებთან, ეკონომიკისა და დარგთა საინვესტიციო აქტიუობის ფინანსური მდგრადობის უზრუნველყოფის აუცილებლობას. ასევე არსებით როლს თამაშობს პოლიტიკური, სოციალური და ფსიქოლოგიური ფაქტორები.

—პირველ მათგანს ეკუთვნის პოლიტიკური გადაწყვეტილებები და სამართლებრივი ნორმები, მათი განხორციელების ხერხები, კონტროლი რეალიზაციაზე, შედგენილობა და აღმასრულებელი ხელისუფლების ფუნქციონირების უნარი, ასევე სასოგადოებრივ-პოლიტიკური ორგანიზაციების აქტიუობა და სოციალური მიმართულებები.

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

საქართველო დღეს ისტორიული განვითარების მეტად რთულ პერიოდს განიცდის. ბევრი პრობლემა დაკავშირებულია მრავალწლოვან იზოლაციასთან, საზღვარგარეთის ქვეყნების გამოკვდილებიდან მოწყვეტასთან და ეკონომიკის კრიზისულ მდგომარეობასთან. თანამედროვეობის საადგილ-

მამულო ურთიერთობათა წამოყალიბება და შემდგომი განვითარება ეკონომიკური რეფორმის განხორციელების უმნიშვნელოვანესი ფაქტორია, თანაც არა მარტო აგრარული, არამედ სასოგადოებრივი ცხოვრების სხვა სფეროებშიც.

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

საადგილმამულო ურთიერთობათა სუბიექტები ეწოდება პირებს, რომელთაც ნაბოძები აქვთ მიწაზე უფლებები, დაეისრებულნი აქვთ მიწის კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

მიწის სამართალურთიერთობათა სუბიექტების წრე ერთსა და იმავე სფეროში შეიძლება იცვლებოდეს. ასე მაგალითად, საქართველოში მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების მონოპოლიის ლიკვიდაციის კეალობაზე, მიწის საკუთრების მრავალი ფორმის წარმოქმნასთან და მიწების სამეურნეო გამოყენების მრავალმხრივობასთან დაკავშირებით, მიწაზე სამართალურთიერთობათა სუბიექტების წრე მკვეთრად გაფართოვდა.

საქართველოში მისი სუბიექტები, აჭარისა და აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკები, სამანაბლო (ყოფილი სამხრეთ ოსეთის ავტონომიური ოლქი)—წარმოადგენენ მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების სამართალურთიერთობათა სუბიექტებს. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს სახელმწიფო არის ტერიტორიალური უზენაესობის უფლების მქონე სუბიექტი, სახელმწიფო სუვერენიტეტის მატარებელი. საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, მისი სუვერენიტეტი ვრცელდება მთელ მის ტერიტორიაზე. აქ მის კონსტიტუციას და კანონებს გააჩნია უსენაესობა. მიწის სამართალურთიერთობათა ყველა სხვა სუბიექტები—სამთავრობო ორგანოები, მოქალაქეები და იურიდიული პირები—გამოდიან ისეთი სახის ურთიერთობების მონაწილეებად, როგორიცაა მიწის მართვა და მისი გამოყენება, მიწაზე უფლე-

ბის დაცვა. მოქალაქეები და იურიდიული პირები, გარდა ამისა, არიან მიწის კერძო და საერთო საკუთრების სამართალურთიერთობათა სუბიექტები. სახელმწიფო ორგანოები, კანონის ფარგლებში მიწის მართვის ხაზით, ასრულებს სათანადო ფუნქციებს. მიწაზე უფლების დაცვას ანხორციელებენ სახელმწიფო სამართალდამცავი ორგანოები—სასამართლო, პროკურატურა და საარბიტრაჟო სასამართლო.

მიწა, როგორც შრომის საყოველთაო პირობა და საშუალება, საადგილმამულო ურთიერთობის საერთო ობიექტია. თუმცა, ურთიერთობათა სახეობის გათვალისწინებით მიწის არსი როგორც ობიექტის შეიძლება იყოს სხვადასხვა. ასე, თუ საქმე ეხება ნაკვეთს, რომლისთვისაც დადგენილია გარკვეული სამართლებრივი რეჟიმი, პროცესუალური მოქმედების უშუალო ობიექტი შეიძლება იყოს მიწის კადასტრისა და მონიტორინგის მონაცემები, კომპიუტერული ორგანოს გადაწყვეტილება მიწის მიცემის შესახებ და ა.შ.

სახელმწიფო საკუთრების მიწებს ეკუთვნის მიწები, რომლებიც მოქცეულია მის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში კერძო და სხვა ფორმის საკუთრების მიწების გამოკლებით. კერძო და საერთო საკუთრების მიწების სამართალურთიერთობათა ობიექტებად გამოდის ინდივიდუალურად ნატურაში გამოიჯანულები და იურიდიულად გაფორმებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მინწეულია (შექმნილი) საკუთრებაში, მოქალაქეებსა და იურიდიულ პირებს, ასევე კოლექტივის წევრების მიწის წილი, რომლითაც მიწა ეკუთვნით საერთო წილობრივი საკუთრების უფლებით.

მიწის ნაკვეთი—არის მიწის სუბპირის ნაწილი, რომელსაც გაანინა დაფიქსირებული საზღვრები, ფართობი, ადგილმდებარეობა, სამართლებრივი რეჟიმი (მიწობრივი დანიშნულება, ნებადართული გამოყენება, კანონიერი საკუთრების ფორმა) და სხვა მახასიათებლები, რომლებიც ასახულია სახელმწიფო რეგისტრაციის დოკუმენტებში.

გარდა მიწის ნაკვეთებისა და მათზე უფლებისა, მიწის სამართალურთიერთობათა ობიექტებს ეკუთვნის ასევე, მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ობიექტები (წყალსაცავები, ტყე, მრავალწლიანი ნარგავები, შენობები, ნაგებობები და სხვა), რომელთა გადაადგილება შეუძლებელია

გარკვეული ზარალის მიყენების გარეშე. ამიტომ ეს ობიექტები განუყოფელ ბრუნვაში განიხილება მიწის ნაკვეთთან ერთად.

სამართალდაცვით მიწის სამართალურთიერთობების ობიექტად გვევლინება კანონით დადგენილი მიწის სამართალი და წესი, მიწის სამართალურთიერთობათა მონაწილეების კანონიერი ინტერესები და უფლებები.

საადგილმამულო ურთიერთობები დამოკიდებულია რამოდენიმე საბაზო საკითხის გადაწყვეტაზე, მთავარი მათგან არის—მიწის საკუთრების საკითხი.

მიწის საკუთრების ფორმების ორგანიზაციულ—პოლიტიკური და სამართლებრივი მექანიზმების მარეალიზებული მეთოდები და ხერხები ან დააჩქარებს ან შეაფერხებს ეკონომიკის განვითარებას. ყველაფერი დამოკიდებულია იმაზე, თუ საკუთრების სუბიექტები რამდენად სრულად ანხორციელებენ თავიანთ უფლებებს მიწაზე, განსაზღვრავენ წარმოების გაფართოვების მოტივაციის ძალას, ასევე მიწის მწარმოებლურად გამოყენების შედეგებზე.

საადგილმამულო პოლიტიკა მისი განვითარების კონკრეტულ დროში, მეტწილად ყალიბდება საერთო სოციალურ—ეკონომიკური პოლიტიკის გავლენით და გამოიხატება მიწის ფონდის განაწილებისა და გამოყენების წესებში, შესვლადებსა და სტიმულირებაში ამ სფეროში.

დღეს, სვეთთან გაურცელებულია მიწის საკუთრების სახელმწიფო და სათემო (საერთო) და კერძო ფორმები. გარდა ამისა არის მიწების გამოყენების სხვადასხვა ფორმები—ფასიანი, უფასო, ვადიანი, უვადო, იჯარა, ქვეიჯარა, აღნაგობა, უსურფრუქტი, სერვიტუტი და სხვა.

საადგილმამულო ურთიერთობა მოიცავს ეკონომიკურ ურთიერთობებს, რომლებიც წარმოიქმნება სუბიექტებს შორის მიწის გამოყენების პროცესში. ასე მაგალითად, მოქალაქე და იურიდიული პირი მათთვის კერძო საკუთრებაში მინენილი მიწის ნაკვეთისათვის მემკვიდრეობით, უვადო თუ ვადიანი სარგებლობისათვის იხდის მიწის გადასახადს, საიჯარო მიწის ნაკვეთზე—საიჯარო ქირას.

მიწის გადასახადი განისაზღვრება მიწის ნაყოფიერებისა და ადგილმდებარეობის მიხედვით, საიჯარო ქირა—შე-

თანხმებით მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის. უფრო დეტალურად მიწის გადასახადის, ფასის, რენტის და სხვათა შესახებ საუბარი იქნება მომდევნო თავში.

ქვეყნის ავტონომიურ რესპუბლიკებს და ოლქებს უფლება აქვთ განსაზღვრონ თავიანთ ტერიტორიაზე მიწის გამოყენების ფორმები თავიანთი კონსტიტუციური უფლებამოსილების ნარჩოებში. ისინი, ასევე მიწანმეწონილობის მიხედვით წვეებენ მიწების მიზნობრივად გამოყენების საკითხებს.

მეტად მნიშვნელოვანია საადგილმამულო ურთიერთობათა ეკოლოგიური ასპექტები. დღეს აუცილებელია თანმიმდევრულად და მუდმივად ვაწარმოოთ ბიოსფეროსა და სხვადასხვა ეკოსისტემებში მიმდინარე პროცესების ზუსტად აღრიცხვა და შეფასება, რაც მონიტორინგის საშუალებით ხორციელდება. კერძოდ, კონტროლს ექვემდებარება.

1. ბუნებრივი ეკოსისტემა და ანტროპოგენული ტექნოსისტემები მათი უკუქმედებით მომხმარებლებზე და რეგულაციებზე (ორგანულ ნივთიერებათა გარდამქმნელებზე, ეკოსისტემაში წრებრუნვის ჩამკეტებზე);

2. ეკოსისტემის და ტექნოსისტემის სტრუქტურა (რომლებსაც განსაზღვრავს რელიეფი, ფიზიკურ-ქიმიური და ტოპოგრაფიული პირობები, ტექნოგენური გარემო) სახეობითი მრავალფეროვნება და ორგანიზმების ფიზიოლოგია, მცენარეული საფარი;

3. ეკოსისტემის თვითადგენის შესაძლებლობები.

4. ბუნებრივი და ანტროპოგენული ეკოსისტემების დარღვევა, მეურნეობის არასწორი გაძლიერება;

5. წარმოების ტექნოლოგიისა და მიწის თვისებების ეკოლოგიური შერწყმა;

ზემოთ ჩამოთვლილი ბუნებრივი გარემოს შემადგენელი კომპონენტების ნართვა საადგილმამულო ურთიერთობათა სისტემაში საშუალებას იძლევა არა მარტო მიწის რესურსების რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების უზრუნველყოფაზე არამედ, ადამიანის საყოფაცხოვრებო გარემოს, ცხოველთა და მცენარეთა თანასახლოებადობის პირობების გაუმჯობესებაზე.

უახლოეს პერსპექტივაში საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირების ხარჯზე ეკოლოგიური გარემოს გაუმჯობესება უნდა მოხდეს შემდეგი საკითხების გადაწყვეტით:

—ტერიტორიალური ანტროპოგენული დატვირთვის გადანაწილება და ეკოლოგიურად საშიში საწარმოების შემცირება;

—მეწარმეთა საკუთარი საშუალებების წილის გაზრდა ბუნებადაცვით დანახარჯებში, ეროვნულ მეურნეობაში ეკოლოგიურად სუფთა ტექნოლოგიებზე გადასვლა და დაფინანსება.

—ყველა სახის საწარმოსადმი დამოუკიდებლად მისი საკუთრების ფორმისა, ერთიანი ეკოლოგიური მოთხოვნვნილებების წაყენებისა, აუცილებელი ექსპერტისის ჩატარება და მდგომარეობის შეფასება;

—მრეწველობის და სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების სახელმწიფო მხარდაჭერა ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქციის წარმოების უზრუნველყოფაში.

—ტყის გამრავლების, ტერიტორიების გაუდაბნოების, ეროზიის, გარემოს ტექნოგენური დაბინძურების თავიდან აცილების ღონისძიებების პროგრამის რეალიზაცია.

—გარემოს დაცვის კანონმდებლობის გაუმჯობესება და მისი შესრულების კონტროლის გამკაცრება.

საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების პრინციპი მოიცავს ღონისძიებათა სისტემას, რომელმაც კომპლექსური ორგანიზაციულ-სამართლებრივი და ეკონომიკური მოღვაწეობით უნდა უზრუნველყოს მიწის რესურსების დაცვა, სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენება, ნიადაგის ნაყოფიერების გაზრდა, ადამიანის საყოფაცხოვრებო ბუნებრივი გარემოს შექმნა-შენარჩუნება, მიწის საკუთრების და სარგებლობის უფლების დაცვა.

გარდა სახელმწიფოებრივისა არსებობს კიდევ საბაზრო დარეგულირება. სახელმწიფო უზრუნველყოფს ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ბაზისს, რეგლამენტირებას უწევს მიწის სამართლის სუბიექტების ეკონომიკურ ურთიერთობებს.

საბაზრო დარეგულირება ხორციელდება მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნებისა და მიწოდების თანაფარდობის ურთი-

ერთქმედების საფუძველზე არსებული სამართლებრივი ბაზის ჩარჩოებში, მიწის რესურსების მწარმოებლურად გამოყენების რეალური პირობების გათვალისწინებით.

სახელმწიფო რეგულირების ამოცანებია: მიწის რესურსების დაცვისა და გამოყენების გაუმჯობესება, ტერიტორიის ეკოლოგიური მდგომარეობის შენარჩუნება და გაუმჯობესება. მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის, მიწათსარგებლობის და მეურნეობრიობის ყველა ფორმის სამართლებრივი და ეკონომიკურ-ორგანიზაციული წინამძღვრების შექმნა; მიწის, როგორც ბუნებრივ-სოციალური და სამეურნეო ობიექტის გამოყენების რეგულირება; მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის მრავალფეროვანი ფორმების ფორმირება. მიწების დაცვისა და გამოყენების უფლებებში საადგილმამულო ურთიერთობაში მონაწილეთა თანაბრობის უზრუნველყოფა; კანონის საწინააღმდეგო მოქმედებების დაუშვებლობა მოქალაქეებისა და იურიდიული პირების მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის განკარგვაში; მიწისა და ბუნებრივი გარემოს დაცვა დაბინძურებისა და გაფუჭებისაგან.

მიწათმესაკუთრეების, მიწათმფლობელების და მიწათმოსარგებლეების მოქმედებების აღკვეთა, რომელიც აზარალებს ქვეყნის თავდაცვასა და უსაფრთხოებას, მოქალაქეთა უფლებებს, სახელმწიფო რეგულირების აუცილებლობა მიწის საბაზრო ბრუნვაში ჩართვის სახით.

საადგილმამულო ურთიერთობათა რეგულირების ძირითადი პრინციპებია:

— მიწის საკუთრების, მფლობელობის და სარგებლობის ყველა ფორმის მრავალფეროვნება და თანასწორუფლებიანობა;

— სახელმწიფოს, საზოგადოების და პიროვნების სისხლხორცეული ინტერესების და უსაფრთხოების პრიორიტეტი;

— კონსტიტუციით განსაზღვრული უფლებებისა და ვალდებულებების პრიორიტეტი;

— სახელმწიფო მხარდაჭერა მიწების დაცვის, რაციონალურად გამოყენებისა და ხარისხის გაუმჯობესების ღონისძიებების გატარებაში;

- სამართლებრივი დაცვის პრინციპი;
- პასუხისმგებლობის პრინციპი;
- ინფორმაციის ხელმისაწვდომლობა მიწების მდგომარეობაზე;
- მიწის რესურსების სახელმწიფო მართვა;
- სხვადასხვა კატეგორიის მიწების მართვის დიფერენცირებული მიდგომა;
- მიწების რაციონალურად გამოყენების პრინციპი;
- მიწების გამოყენება მიზნობრივი გამოყენების მიხედვით;
- მიწათსაკუთრების და მიწათსარგებლობის სიმყარე;
- მიწის ფასიანი გამოყენება;
- საადგილმამულო გარდაქმნების მეცნიერული უზრუნველყოფა;
- საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირება ადმინისტრაციული, ეკონომიკური და სოციალური მეთოდებით;

თავი III.

საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი მეთოდები

3.1 საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების სამართლებრივი მეთოდი

საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირების სამართლებრივი მექანიზმი მოიცავს მიწის სამართლის წყაროებს, მიწის სამართლის ნორმებს და საადგილმამულო სამართალურთიერთობებს.

სამართლის წყარო წარმოადგენს სახელმწიფოს კანონ-შემოქმედებითი მოღვაწეობის გამოსახვის განსაკუთრებულ გარეგნულ ფორმას, რომლითაც კანონმდებლის ნება შესასრულებლად ხდება აუცილებელი.

სამართლის წყაროს უფრო გავრცელებული ფორმაა--სახელმწიფოს რწმუნებული ორგანოს მიერ მიღებული ნორ-

მატიული სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ადგენს (სანქციას იძლევა) სამართლებრივ ნორმებს, გათვლილს შესაბამის საზოგადოებრივ ურთიერთობათა დარეგულირებაზე.

სახელმწიფოს მიერ რწმუნებული სუბიექტების მიერ გამოცემული ასეთი აქტები იყოფა სახელმწიფო ორგანოების და ადგილობრივი თვითმართეულობის ორგანოების მიერ გამოცემულ აქტებად. საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელ აქტებს წამყვანი ადგილი უჭირავს ნორმატიულ აქტებს შორის სამთავრობო ნორმატიული აქტები—ვერტიკალურად დაყოფილია საქართველოს სახელმწიფო მნიშვნელობის აქტებად, ავტონომიური რესპუბლიკების აქტებად და საოლქო აქტებად. პორიზონტალურად—კანონებად და სხვა ნორმატიულ სამართლებრივ აქტებად.

ყველა კანონები და სხვა ნორმატიული სამართლებრივი აქტები ურთიერთთან არის მკაცრ იერარქიულ დამოკიდებულებაში. კანონებს, რომლებიც მიღებულია სახელმწიფოს უმაღლესი წარმომადგენლობითი ორგანოების მიერ აქვს უფრო მეტი იურიდიული ძალა, ვიდრე ყველა სხვა სამართლის წყაროს მიერ მიღებულ კანონს. კანონებს შორის უსეანესობა ეკუთვნის საქართველოს კონსტიტუციას. კონსტიტუციის მიხედვით, ყველა სხვა აქტი არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კონსტიტუციის დებულებებს.

მიწის კანონმდებლობის ნორმატიულ საკანონმდებლო აქტებთან ერთად, მიწის სამართლის წყაროებს ეკუთვნის, ასევე კანონმდებლობის სხვა დარგების აქტები, თუ მათში შედის სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ეხება საადგილმამულო ურთიერთობებს.

მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსების მჭიდრო ურთიერთკავშირი (წიაღისეული, ტყე, წყალი, და სხვა) განსაზღვრავს ნორმების არსებობას, რომლებიც არეგულირებს მიწასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაკუთრებით ტყის, წყლის, სამთო, ბუნებისდაცვითი სამართლის დარგები. ასევე, წარმატებით გამოიყენება საადგილმამულო ურთიერთობის დასარეგულირებლად სამოქალაქო სამართლის, სისხლის სამართლის, ადმინისტრაციული სამართლის სამართლებრივი ნორმები. სამოქალაქო სამართალი მოიცავს ზარალის ანაზღაურების, გარიგებათა დარეგულირების,

მშენებლობისათვის მიწის მიღების, მიღებული მიწის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების აუცილებლობის და სხვა ნორმებს. საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების ქართული სამართლებრივი მექანიზმების პროცესი მოტანილია ქვემოთ.

32 საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების ეკონომიკური მეთოდი

სახელმწიფოს, მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის ეკონომიკური ინტერესების რეალიზაცია ხდება საადგილმამულო ურთიერთობის სახელმწიფო და საბაზრო დარეგულირების პროცესში. დარეგულირების ეკონომიკური მექანიზმი ხასიათდება ეკონომიკური ზემოქმედების ღონისძიებათა სისტემით, რომელიც გამოიხატება მიწაზე სახელმწიფოს პოლიტიკის რეალიზაციისთვის, მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის უფლების დაცვის, სოციალურად სამართლიანი მიწის გადასახადის განსაზღვრის, მიწების რაციონალურად გამოყენებისათვის ეკონომიკური სტიმულირების, მიწების არარაციონალურად და დაუდევრად გამოყენებისათვის, ნიადაგის ნაყოფიერების დაქვეითების, მიწების მიტაცებისა და განიავებისადმი დაცვის უზრუნველსაყოფად სანქციების შემოღება.

საადგილმამულო ურთიერთობათა ეკონომიკური დარეგულირების სისტემა მოიცავს:

- მიწის გადასახადს;
- საიჯარო ქირას;
- მიწის დაგირავეების ფასს;
- მიწის საბაზრო ფასს;
- საკომპენსაციო გადასახადს მიწების ჩამორთმევისას;
- საკომპენსაციო გადასახადს მიწების კონსერვაციის

დროს;

- გადასახადს მიწის ხარისხის ამადლებისათვის;
- საჯარიმო გადასახადს ეკოლოგიური დაზიანებისათვის;
- გადასახადებს მიწაზე გარიგებათა წარმოებისათვის;
- გადასახადს მიწის იჯარით აღებისათვის და ა.შ.

საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი მექანიზმი უნდა პასუხობდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

– საადგილმამულო ურთიერთობათა ყველა სუბიექტისათვის საადმიწარმოებლო პროცესის განსახორციელებლად შედარებით თანაბარი სასტარტო შესაძლებლობების უზრუნველყოფა.

– ამ პროცესის ობიექტური და სუბიექტური ფაქტორების გამოიჯენა.

– ეკონომიკური რეგულატორების სისტემის ფორმირებისათვის საფუძვლიანად მიწის რენტის გამოყენება, სხვა სახელმწიფო მარეგულირებელი ეკონომიკური ბერკეტების ურთიერთქმედებით (ფასებით, საგადასახადო პროცენტით, გადასახადით და ა.შ.)

– მოსახლეობის სხვადასხვა სოციალური ჯგუფების ინტერესების და თანაბარუფლებიანობის გათვალისწინება მიწათმესაკუთრებისა და მიწათმოსარგებლეების უფლებების რეალიზაციაში.

– სასოფლო-სამეურნეო წარმოების რაციონალურად გაადგილებისა და სპეციალიზაციის სტიმულირება.

– მიწის საეარგულების ეკოლოგიური დაცვის გაძლიერება.

საადგილმამულო ურთიერთობათა ეკონომიკური დარეგულირების ერთერთი ძირითადი ბერკეტი მიწის გადასახადის მექანიზმია. მისი დახმარებით სახელმწიფო შემოქმედებას ახდენს მიწათმესაკუთრებისა და მიწათმოსარგებლეების ეკონომიკურ ინტერესებს, უბიძგებთ მათ გასარდონ მიწის პროდუქტიულობა. ეკონომიკური თვალსაზრისით მიწის გადასახადი არის ხარჯების განსაკუთრებული სახეობა, დაკავშირებული რენტის სახით შემოსავლებთან. საქართველოში მიწის გადასახადების ფუნქციონირების საკითხები განხილული იქნება ქვემოთ თავებში.

3.3 საადგილმამულო ურთიერთობის საკანონმდებლო ბაზა ადრინდელ საქართველოში

საადგილმამულო ურთიერთობის წარმოქმნა დროსა და სივრცეში დაკავშირებულია ადამიანთა მოდგმის არსებობის

იმ პერიოდთან, როდესაც ცალკეულმა ხალხებმა და ეთნიკურმა ჯგუფებმა დაიწყო დედამიწის გარკვეული ნაწილების ტერიტორიების სადგომად, საცხოვრისად და ხარის-სანოვაგის მოსაპოვებლად, ათვისება და მისაკუთრება. თავიდან მიწა ეკუთვნოდა თემს, შემდეგ სათემო მიწები დაიყო საგვარეულო მიწებად, საგვარეულო კი საოჯახოდ. მიწა გახდა საკუთრებისა და სარგებლობის უტყუარი და საიმედო საგანი, ხოლო საკუთრება მიწაზე საადგილმამულო ურთიერთობის საფუძველი. ადამიანთა შორის ჩამოყალიბდა მიწასთან დაკავშირებული მრავალფეროვანი ურთიერთობები—საადგილმამულო ურთიერთობა. საადგილმამულო ურთიერთობა მრავალმხრივი და მრავალწახნაგოვანი იყო და ასე დარჩა დედამიწაზე მობინადრე სხვადასხვა ხალხებში.

ბევრი ძველი და ჩანაწერი აქვს შემონახული კაცობრიობას საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირებისა და მიწის მართვის თაობაზე. ძლიერთა ამა ქვეყნისა მიერაა დაწერილი და გამოცემული დღემდე შემორჩენილი მიწის მართვის საკანონმდებლო აქტები და ქვეაქტები. საადგილმამულო ურთიერთობათა მოწესრიგებული ინსტიტუტების არსებობის შესახებ მეცნიერ-მკვლევარები ასახელებენ 8000 წელს. მიწათმოქმედების მაღალი კულტურის მქონე ქვეყნებს—ბაბილონს, ეგვიპტეს, საბერძნეთს, ინდოეთს, პართას, ჩინეთს, რომს, დიაოხას და კოლხას.

ოდითგანვე, საქართველოს გეოგრაფიული მდებარეობის წყალობით, ქართველი ხალხი მჭიდრო კულტურულ და ეკონომიკურ კავშირში იყო ხმელთაშუაზღვის, შუამდინარეთის, ინდო-ჩინეთის და სხვა იმდროინდელ ცივილიზებული ქვეყნების ხალხებთან. შესაბამისად ცნობილი და გამოყენებული იყო ყველა მნიშვნელოვანი მიღწევა და გამოგონება, რაც გააჩნდა მოწინავე ქვეყნებს. ლოგიკური და უდავოა, რომ საქართველოში არსებობდა და მოქმედებდა საადგილმამულო ურთიერთობის მარეგულირებელი მრავალი საკანონმდებლო აქტი, რომელიც შინაური თუ გარეული ავბედობის შემდეგად განადგურდა და დაიკარგა. დარგის მაღალი კულტურის არსებობაზე მეტყველებს ვახტანგ მეექვსის სამართლის წიგნი, რომელშიც ბრწყინვალეაა წარმოდგენილი მიწის გამოყენებისა და მართვის მთელი სისტემა. ახ-

სწილთა ქართველი კაცის შინაგანი ბუნება და სიყვარული მიწისადმი, მისი მოვლა-პატრონობისა და თანმიმდევრულად გაუმჯობესებისადმი. ეამთა სელის კვალობაზე ქართველი ხალხი საადგილმამულო ურთიერთობის მრავალფეროვანი ფორმით და წყობით იყენებდა ქართულ მიწას. ქართველმა ხალხმა სასოგადოებრივი წყობილების ყველა ფორმაცია განელო—წინაგვაროვნული, გვაროვნული, მონათმფლობელური, ფეოდალური, კაპიტალისტური და სოციალისტური. შესაბამისად იცვლებოდა მიწის, როგორც სიცოცხლის არსებობის მთავარი პირობის საშუალებით ურთიერთობა და ურთიერთდამოკიდებულება ადამიანებს შორის. მიწის ქონებისა და განკარგვის უფლებაზე იყო დამოკიდებული ადამიანის ბედ-იდბალი, კარგი და ცუდი ცხოვრება.

წინაგვაროვნული წყობილების დროს, მიწა საერთო სარგებლობის ობიექტი იყო. შემდგომში მარტივი სამეურნეო ხელსაწყო-იარაღების გამოყენებამ, ადამიანთა ჯგუფების გარკვეულ ადგილზე დაფუძვნებამ, განაპირობა გვაროვნული სასოგადოების ჩამოყალიბება. გვარის სათავეში იდგა დედა-კაცი-მატრიარქალური წყობა. გვარის კუთვნილი მიწა საერთო სარგებლობის იყო. 14 ათასი წლის წინათ დასრულდა პალეოლითის ხანა და დაიწყო ნეოლითის (ქვის) ხანა. საფუძველი ჩაეყარა მიწათმოქმედებისა და მეცხოველეობის განვითარებას. 5000 წლის წინათ საქართველოში დამთავრდა ქვის ხანა. ადამიანმა ისწავლა ბრინჯაოს იარაღების შექმნა და ლითონის გამოდნობა. უკვე გვარში მთავარი როლი მამაკაცმა დაიკავა. გვარის, ანუ სახლის სათავეში მამასახლისი ჩადგა. დამყარდა პატრიარქალური წყობა. გვაროვნული თემი კოლექტიურად შრომობდა. მიწაც საერთო სარგებლობის იყო. ამ დროისათვის საქართველოს ტერიტორიაზე ორი დიდი ტომი ჩამოყალიბდა—დიოხსა და კოლხსა. შეიქმნა ეგრისისა და იბერიის სამეფოები. შრომის იარაღების გაუმჯობესება—სრულყოფამ შექმნა პირობები განვითარებული მეურნეობის წარმოების უზრუნველსაყოფად. გვარი იშლებოდა ოჯახებად. ჩაისახა მიწის, იარაღის, სახლისა და პირუტყვის კერძო საკუთრება, საადგილმამულო ურთიერთობის საფუძველად მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტი წარმოიხდა. წარმოიშვა ქონებრივი

უთანასწორობა. მიწის საუკეთესო ნაკვეთები დაისაკუთრა თემის უხუცესმა, ტომის ბელადებმა და ქურუმებმა (რელიგიის მსახურებმა). გაიზარდა მოთხოვნა მუშახელზე. თემიდან წაყვანილ ტყვეებს აქცევდნენ მონებად და ამუშავებდნენ მიწაზე. ჩამოყალიბდა მონათმფლობელური წყობილება და შესაბამის საადგილმამულო ურთიერთობა. მონებად, მსახურებად და მხევლებად იქცნენ ასევე თემის გადარიბებული წევრები.

მონათმფლობელური წყობილების დაფუძვნების საქმეში დიდი წვლილი შეიტანა საქართველოს ტერიტორიის დალაშქერამ რომაული სარდლის პომპეუსის მიერ (პირველი საუკუნე ჩვენს ერამდე). თავდაპირველად ქვეყნის ცენტრალურ ნაწილში იწყო საგვარეულოებმა დაშლა. სასოგადოებაში ჩამოყალიბდა წოდებრივი განსხვავება დიდაზნაურები და აზნაურები. უმეტესად მონები, მსახურნი და მხევლები მიწის მნიშვნელოვანი ფართობის მქონე მაღალი წოდების პირებს ყავდათ. ეატრებმაც და ხელოსნებმაც გაიზინეს მონები (ომის, ყიდვა-გაყიდვის ვალის გადაუხდელობისა და სხვათა გამო).

სახელმწიფოს სათავეში ედგა მეფე. კოლხეთის ქართული სახელმწიფოს ძლიერება აღწერილია ძველ ბერძნულ მითში არგონავტების შესახებ. მეფობდა აიეტი, სატახტო ქალაქი იყო აია (ქუთაისი). საუცხოო სანახავი იყო მისი მაღალი სასახლეები, სვეტებიანი დარბაზები, ვაზი, შადრევნები, საიდანაც ჩქეფდა ღვინო, რძე, სურნელოვანი ზეთი და წყალი. არაერთი ბერძენი და რომაელი ისტორიკოსი წერს (ეერიპიდე, სტრაბონი) კოლხეთში მაღალი კულტურის, მწიგნობრობის რიტორიკული სკოლის არსებობის შესახებ. მდიდარი და უხვი იყო კოლხეთის მიწა-წყალი. სწორედ მიწა იყო სიმდიდრის და ბრწყინვალეების უშრეტო წყარო. ასეთივე სიძლიერით იყო მოსილი ფარნავაზის მეფობის დროს იბერიის სამეფო. ადათ-წესებისა და ზნე-ჩვეულებების გათვალისწინებით დადგენილი საადგილმამულო ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები ქმნიდა მიწის ფონდის რაციონალურად გამოყენების პირობებს. ხორბლის, ქერის, ფეტვის, შვრიის, ბოსტნეულის, ყურძნის, ხილის, მესაქონლეობის და მეფუტკრეობის პროდუქტების უხვად წარ-

მოების, სასღვარგარეთ გატანისა და შიდა მოხმარების დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

წინათ, ქართველები წარმართები, ევროპთაყვანისმცემლები იყვნენ. აღმერთებდნენ მზეს, მთვარეს, ხარს, არწივს, ვახს. ქვეყანას მართავდნენ ძლიერი მეფეები—კელიოსი, აიუტი, სამარა, ფარნაფაზი, მითრედატე და სხვები. ეს იყო ქრისტიანობის წინარე ხანა. მეხუთე საუკუნის მიჯნაზე მონათმფლობელობის საფუძველზე აღმოცენდა ფეოდალური წყობილება. მონებს გაუჩინეს მიწები. ჩამოყალიბდა ყმა-გლეხობის და მიწათმფლობელების ფენა.

ქრისტიანობის გავრცელებამ ქვეყანა ორ ნაწილად გაყო — სამღვდელეობა და ერის კაცნი. უამთა ხელის კვალობაზე ქვეყანა მდიდრდებოდა, შეიქმნა ძლიერი სახელმწიფო მართვის ერთიანი სისტემით, ჩამოყალიბდა ძლიერი სამთავროები, რომელსაც სათავეში ედგა ერისთავი. მეფესთან ერთად ქვეყანას მართავდა დარბაზი. დარბაზში გამოკვეთილი იყო სამხედრო, ფინანსთა, სასახლის და შინაგან საქმეთა მინისტრების წოდება. მათ სათავეში ედგა მწიგნობართუხუცესი. მიწათმფლობელობის საფუძველზე აღმოცენებული საზოგადოებრივი წყობილება პატრონიკობად სახელდებოდა. პატრონი თავის მიწაზე ითვლებოდა ყველა უძრავი და მოძრავი ქონების მესაკუთრედ. ყრმად იწოდებოდა ყოველი, ვინც პატრონის მიწაზე იჯდა. სამსახურის მხრივ იყვნენ ციხიანი, უციხონი, ყმა ვაჭრები, მსახურნი და სოფლის გლეხობა. ერთი წოდებიდან მეორეში გადაყვანა ხდებოდა მეფის ბრძანებით. მთელი საზოგადოება და მისი თითოეული წევრი, ძირითადად ურთიერთდამოკიდებული იყო მიწის საშუალებით. იყვნენ ნებიერნი, სიგელოსანი, მკვიდრი, ნაწყალობები, შეწირული, ნაყიდი და დატყვევებული ყმები, ანუ სამეფო, საეკლესიო და კერძო მფლობელთა ყმები.

ვინაიდან, საზოგადოების ყველა ფენა მიწის გამოყენებით იყო ურთიერთდამოკიდებული, წოდებაც მიწის რაოდენობის მიხედვით იყო განსაზღვრული. ყველაზე მსხვილი ფეოდალი იყო მეფე, შემდეგ უბრწყინვალესი თავადი, თავადი, აზნაური, გლეხი და სხვა. დროის დინებისა და ქარტეხილების მორეჟში იცვლებოდა ადამიანის საყოფაცხოვრებო პირობები—ავი-კარგით, უბედობა-ბედით, ქვესკნელ-სუსკნე-

ლით. შესაბამისად იცვლებოდა საადგილმამულო ურთიერთობის ფორმები და შინაარსი.

საადგილმამულო ურთიერთობას იმთავითვე მართავდა საზოგადოებაში ჩამოყალიბებული და შესისლხორცებული მიწის მართვის და გამოყენების გარკვეული წესები. თავიდან თემურ-გვაროვნული წყობილების წიაღში აღმოცენდა ადამიანთა ურთიერთობის მთელი სისტემა, რომელიც დაფუძნებული იყო პრიმიტიულ ადათ-წესებზე. ადათობრივი ნორმები განსაზღვრავდა ადამიანთა ქცევის საერთო წესს, რომელიც დამკვიდრდა მისი სანგრძლივი გამოყენების შედეგად. სწე-ჩვეულებებით წესრიგდებოდა ადამიანთა ურთიერთობები. ადათების გამოყენება დაფუძნებული იყო გვარის ან თემის საზოგადოებრივი ხელისუფლების ავტორიტეტსა და პატივისცემაზე. ჟამთა ცვლის კვალობაზე, საზოგადოების განვითარებასთან ერთად, იცვლებოდა ადათობრივი ნორმები - ადათობრივი სამართლით. დროთა განმავლობაში ადათობრივ სამართალზე აღმოცენდა და დაიწერა სახელმწიფო სამართალი. სამართლის ნორმები გახდა ადამიანთა შორის ურთიერთობის მაღალი სისტემის დარეგულირების ყოველისმომცველი მექანიზმის ერთ-ერთი მთავარი ნაწილი, ადამიანთა სულიერი და მატერიალური ცხოვრების, კულტურის, ხელოვნების, მეცნიერების წამყვანი ბერკეტი. სამართალი დროთა განმავლობაში დაიყო ცალკეულ დარგებად - საოჯახო, სამემკვიდრეო, სისხლის, სამოქალაქო, მიწის, ტყის და წყლის.

ჩვენი მიზანია წინამდებარე ნაშრომით საქართველოში საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი მიწის სამართლის განხილვა, მისი ჩამოყალიბების, სადღეისო მდგომარეობის და განვითარების პროცესის წარმოჩენა, სტუდენტ-ახალგაზრდობასა და სხვა დაინტერესებულ პირებზე მიწოდება. ამით საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირების უსრუნველყოფის პირობების შექმნა. მსოფლიო მრავალფეროვანი სწე-ჩვეულებებისა და ადათ-წესების მქონე ხალხების მიერ თაობიდან თაობამდე შექმნილი და პრაქტიკულად გამოყენებული სამართლებრივი ნორმებისა და მეცნიერების მიერ აღმოჩენილი ისტორიული წყაროების მიხედვით, სამართლის ისტორიის საწყის პერიოდად

ითვლება შუამდინარეთში მობინადრე ხალხების მიერ შექმნილი და დღემდე შემონახული პირველი სამართლებრივი ძეგლები. ყველაზე ადრინდელია ე.წ. "შუმერულ პერიოდში მოქმედი ადათობრივი სამართლის ნორმები, რომლებიც დაცულია ქ. ლაგაშის პატესის (შუმერი) მეფე ურუკაგანას მიერ შექმნილ რეფორმის ძეგლში (2400 წ.წ.ერამდე), რომელშიდაც თავმოყრილი და კოდირებული იყო ადრე არსებული ადათობრივი სამართლის ნორმატიული მანკვებლები. ეს ნათლად ჩანს თვითონ ურუკაგანას სიტყვებიდან " მან აღადგინა წინანდელი წესები" მიწის რეფორმის დოკუმენტში აღწერილია თუ როგორ მიიტაცეს წარსინებულმა პირებმა სათემო მიწების დიდი ნაწილი, კონტროლი დააწესეს ნორმებსა და განაწილებაზე, უმიწოდ და გადატაკებული დატოვეს ხალხის ძირითადი მასები. ურუკაგანამ დაამარცხა მდიდრები, ჩამოართვა მიწები, აღადგინა სამართლიანობა, მიწები დაუბრუნა ხალხს. ამით მან აღადგინა ძველი ადათ-წესები. ურუკაგანას მიერ დატოვებული საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი სამართლის ნორმები წარმატებითაა გამოყენებული მომდევნო თაობების მიერ მიწის ფონდის მართვის საქმეში. დღემდე შემორჩენილი შემდგომი სამართლის წიგნი დაწერილი იყო უშნურის მეფის ბილალამის მიერ. ნაშრომში დიდი ნაწილი უკავია მიწის სამართლის ნორმებს, საკითხები ეხება მიწის გადასახადს, ყანის დამუშავებას, დაგირაებას, იჯარას და სხვა. მუხლი 38—ნათქვამია "უკეთუ ერთი ძმათაგანი თავის წილს ყიდის და მის ძმას სურს მისი ყიდვა, მან (გამყიდველმა) უნდა დააკმაყოფილოს იგი უპირატესად სხვების წინაშე".

კანონთა მომდევნო კრებული შედგენილია ისინის მეფის ლიფიტიშთარის მიერ 1930 წელში ჩვენს ერამდე. შემორჩენილი 38 მუხლიდან 4 მიძღვნილია მიწის მართვის საკითხებისადმი. მეფე წერს—"ამ კანონებით ჭეშმარიტება და სამართლიანობა მე გაეხადე ბრწყინვალე". მეგრე მუხლში ნათქვამია:"უკეთუ კაცი კაცს ყამირ მიწას მისცემს ბალის გასაშენებლად და იგი ამ ყამირზე არ დაამთავრებს ბალის გაშენებას, მან უნდა მისცეს ბალის გამშენებელ კაცს მის მიერ დაუმუშავებლად დატოვებული ყამირი მის წილად". მეთათე მუხლში ნათქვამია "უკეთუ კაცი კაცის ბაღში ხეს მოჭ-

რის, მან უნდა მოუწონოს ერთი მეორედი მინა ვერცხლი (250 გრ.)".მეცხრე მუხლში ჩაწერილია "უკეთუ კაცი კაცის ბაღში შევა და შეპყრობილი იქნება ქურდობისათვის, მან უნდა მოუწონოს 10 სიკლა (84 გრ) ვერცხლი. "

სამართლის კრებელი იწყება მერვე მუხლით, ვინაიდან მერვე მუხლი მიწის კანონმდებლობას ეხება, სავარაუდოა, რომ პირველი შვიდი მუხლიც მიწის საკითხებს ეხებოდა.

მომდევნო სამართლის ძეგლი შედგენილია შეამდინარეთის გაერთიანებული სახელმწიფოს- ბაბილონის ("შემერები და აქადები) მეფის, ხამურაბის მიერ 1800-იან წლებში ჩვენს ერამდე. ძეგლი დაწერილია ბაზალტის მუქი ქვის სვეტზე. შედგება 282 მუხლისაგან. აქედან 35 მუხლი მიძღვნილია საადგილმამულო ურთიერთობის საკითხებისადმი. ფართოდაა განხილული მიწების გამოყენების ნორმები - მიწების დაბეგერის, გასხვისების, იჯარით გაცემის, მიწის დაუმუშავებლობისათვის სასჯელის, ზარალის ანაზღაურების, პროცენტთან ვალში მიწის გაცემის, ბეგარის, მიჯნის უნებართოდ გადაწევის, მიწაზე გარიგებათა თაობაზე ხელშეკრულებების, მათი გაფორმების დროს მოწმეთა დასწრების, პირუტყვის უნებართვოდ ქოვების, სხვის მიწაზე ხის მოჭრის და სხვათა თაობაზე. 42-ე მუხლში ნათქვამია "უკეთუ კაცი იჯარით აიღებს მიწას დასამუშავებლად და არ მოიყვანს მასზე პურს, იგი უნდა ამხილონ, რომ მან არ შეასრულა საჭირო სამუშაო მინდვრად და მან უნდა მისცეს სახნავ - სათესის პატრონს პური, მისი მეზობლის მოსავლის შესაბამისად". მუხლი 43-ე "უკეთუ ის არ დაამუშავებს სახნავ-სათესს და მიატოვებს მას, მან უნდა მისცეს სახნავ-სათესის პატრონს, მისი მეზობლის მოსავლის შესაბამისად, ხოლო სახნავ-სათესი, რომელიც მან მიატოვა, უნდა მოხნას, დაფარცხოს და დაუბრუნოს მიწის პატრონს". მეფე ხამურაბის მიერ შექმნილი საკანონმდებლო ძეგლი უდიდესი მნიშვნელობის მოვლენა იყო მონათმფლობელობის ხანის კაცობრიობისათვის. დაწერილია გამართული ენით და მაღალი გემოვნებით.

სამართლის მომდევნო, მნიშვნელოვანი ძეგლია ხეთების კანონები. XVI საუკუნე ჩვენს ერამდე. შესდგება 289 მუხლისაგან. აქედან მიწის სამართალს ეხება 23 მუხლი.

მასში მწკობრადაა ჩამოყალიბებული—მიწის გასხვისების, დაბეგერის, იჯარით გაცემის, მსითევეში მიცემის, უკანონოდ დამუშავეების, მიტაცების, მიჯნის დარღვევის, გარიგებებზე დოკუმენტების გაფორმების, კანონის დარღვევისათვის სასაჯელის და სხვა წესები.

მუხლი 168-ე გვაუწყებს “უკეთუ ვინმე დაარღვევს სახნაგ-სათესის საზღვარს, მან უნდა მოუყვანოს ერთი აკალასი(რალაც ცხოველი), ხოლო მიწის პატრონს შეუძლია ჩამოჭრას ერთი ფესარი (1000მ²) მიწა და მიიღოს ის თვითონ. ის, ვინც დაარღვევს სახნაგ-სათესის საზღვარს, მან უნდა მოიტანოს ერთი ცხვარი, ათი პური (სიდიდე უცნობია). ერთი ფუხი ღუდი და მიწა კვლავ გაწმენდილი იქნება (კოდვისაგან, რომელიც წარმოიქმნა საზღვრის დარღვევით.

მნიშვნელოვანი ძეგლია ასირიის სამეფო კანონთა კრებული. შედგენილი XV საუკუნეში ჩვენს ერამდე. 79 მუხლიდან 20 მიძღვნილია საადგილმამულო ურთიერთობისადმი. განხილულია იმდროინდელი საადგილმამულო ურთიერთობათა ამსახველი სამართლის ნორმები—მიწის გაფორმების, იჯარით გაცემის, დაგირავეების, დაბეგერის, მიჯნის დარღვევის, მსითევეში გაცემის, დაუმუშავეებლობის, კანონმდებლობის დარღვევაზე სასაჯელი და სხვა წესები. მუხლი 9 გვაუწყებს—“უკეთუ კაცი დაარღვევს წილისყრის მცირე მიჯნას, (მესობელი მესობელთან) და მას ამხელენ ფიცით მიცემული ჩვენებით და დაუმტკიცებენ, მაშინ უნდა გადაიხადოს ერთი ტალანტი (30.3 გრ.) ტყეია, მის მიერ გაფუჭებული ადებული ყანა კი სამმაგად უნდა ზღოს, ამასთან 50-ჯერ უნდა დაარტყან ჯოხი და მთელი ერთი თვე უნდა ასრულებდეს მეფის სამუშაოს”.

შემდგომი ელინური კულტურის ხანის იურიდიული აზროვნების მამების მიერ ერთ მთლიანობაში მოყვანილი და მაგიდის წიგნად მინეუელი უნიკალური შემოქმედება—უსტინიანეს დიგესტები, გამოცემული იყო 533 წელს. სწორედ ამ სამართლის ძალის მქონე წიგნში იყო ჩაწერილი ყველა ბრძნული ნააზრევი. იმდროინდელ იურისპროფენციასში რაც შექმნა ადამიანმა. რომის სამართალი დაფუძნებული იყო მიწების გამოყენებისა და სასოგადოებრივი წარმოების წესის ანტიკურ ხერხებზე— დაფუძნებული გამომდინა-

რე პრინციპებიდან მონა არის ნიეთი და არა სამართლის სუბიექტი. ნაშრომში დიდი მნიშვნელოვანი ადგილი ქონდა დათმობილი საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირებისა და მიწების გამოყენების საკითხებს, სამართლის ნორმები ასახული თითოეული საქმის მცოდნე, მოაზროვნის გამონათქვამებში. ნერიცია ამბობს—სოფლის მამულის სერვიტუტის არსია: ნებადართვა შენობის აგებაზე განსახდვრელი სიმაღლის ზევით, ჩამოუფაროს სოფლის მეზობლის სახლს, დაბინძურებული წყლის ნაკადის გაყვანის უფლების მიცემა მეზობლის ნაკვეთზე ან აგარაკზე, ან უფლების მიცემა ნაგებობას ქონდეს შვერილი მეზობლის ნაკვეთზე; გაი ამბობს—“საერთოდ ცნობილია, რომ მამულის უფლება არ ისპობა სიკვდილისა და უფლებაუნარიანობის შემცირების დროს.”

გაი ამბობს: ვინც ააშენა სხვის ნაკვეთთან ის არ გადადის საზღვარზე, ვინც ააგებს კედელს, მან უნდა დატოვოს ერთი ფუტი მანძილი. თუ ააშენებ შენობას—ორი ფუტი, თუ ამოთხრის საფლავს ან თხრილს, მაშინ მანძილი ტოლი უნდა იყოს მისი სიმაღლის, თუ ჭას—მოქნეული საჯენის ტოლი, თუ დარგო ზეთის ხილი ან ლედვის ხე—9 ფუტი სხვისი ნარგავებიდან, სხვა ხეები 5 ფუტი (ფუტი 30 სმ-ია). ასეთ და სხვა მრავალ ბერძნულ—რომაულ გამოთქმებზეა დაფუძნებული საკაცობრიო მნიშვნელობის სამართლის წიგნი და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების წესები.

ქართველმა ხალხმა თავისი მრავალათასწლეულის მომცველი ისტორიის მანძილზე ბევრი და მაღალი ღირსების საკანონმდებლო ძეგლი შექმნა და იყენებდა ყოველდღიურ ცხოვრებაში. სამწუხაროდ, ჩვენამდე მხოლოდ ზოგიერთმა მათგანმა მოადწია.

საადგილმამულო ურთიერთობის საკითხები, ნაწილობრივ ასახულია იაკობ ხუცესის თხზულებაში “შუშანიის წამება”, გ. მერსულეს თხზულებებში “ცხოვრება გრიგოლ ხანძთელისა”.

საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი ნორმებია მოკვეთილი ბაგრატ IV -ის სიგელში, მიცემული მიჯნავორისა და ოპიზის მონასტრებისადმი. ძეგლი ნათ-

ლად მიგვანიშნებს ქართული პროცესუალური სამართლის განვითარების მაღალ დონეზე. ასევე დიდად მნიშვნელოვანია სამართლის ძეგლები: “სახელმწიფო კარის გარიგება”, გიორგი ბრწყინვალეს “ძეგლის დება”, “ბექასა და აღბუღას წიგნი”.

ძველი ქართული სამართალმცოდნეობის გვირგვინად აღიარებულია 1705–1709 წლებში დაწერილი “ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნი”, რომელსაც წინ უძღოდა დიდადი საკოდიფიკაციო სამუშაოები. მეფე ვახტანგმა და მისმა ხელქვეითებმა — მოწინააღმართებმა ინტელექტუალური ჯგუფმა მოიძიეს, შეკრიბეს და გადმოთარგმნეს ებრაულ-ბერძნული და სომხური სამართლის ძეგლები, შეაფასეს და გაანალიზეს წინათ გამოცემული ყველა ქართული სამართლის ძეგლი, გაითვალისწინეს ქართველი კაცის ბუნება, ზნე-ჩვეულება, ადათ-წესები, მისი დამოკიდებულება და სიყვარული მიწისადმი, დაწერეს და გამოსცეს უძვირფასესი ქართული სამართლის წიგნი.

სამართლის წიგნი შედგება 270 მუხლისაგან, აქედან 60-მდე მიძღვნილია საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირების, მიწის დაცვისა და რაციონალურად გამოყენებისადმი. წიგნში, ისე როგორც თითქმის ყველა ადრინდელი სამართლის ძეგლებში, მთავარი და მადომინირებელი ადგილი მიწის სამართალს უკავია. ძირითადად, მხოლოდ მიწის ქონება განსაზღვრავდა იმ დროინდელი ქართველი კაცის საყოფაცხოვრებო პირობებს და ბედ-იღბალს. წიგნში ასახულია მიწის ყიდვა-გაყიდვის, განუქების, მშითევში გაცემის, გაიჯარების, დაგირაგების, მიჯნის გადაწევის, უნებართვო მშენებლობის, დაბეგერის, სათემო სარგებლობის, კანონის დარღვევაზე სასჯელის, ოჯახის გაყრისას მიწების განაწილების წესის, გარიგებათა იურიდიულად გაფორმების და სხვა სამართლებრივ ნორმები—რაც დიდი ხნის განმავლობაში სოციალისტურ რევოლუციამდე, არეგულირებდა საადგილმამულო ურთიერთობას საქართველოში.

სამართლის წიგნში ნაწერილია “ქვეყანაზე ეს სამი არ დაეჭირვოს კაცისა და ხელმწიფის არის წყალი, შეშა და ბალახი”, “სამარხის მიცემისათვის მამული არ იხსენების, რომე ხელმწიფისა არის” “სამნის მოგლეჯისათვის როგო-

რის საქმითაც მჯდარიყოს, დიდი იყოს თუ მცირე, თავის ხელით სისხლის ფასი ჯურეში გადაიხადოს, ამისთვის რომ სამნის მომგლეჯი ხელმოსაჭრელი არის". მე-250 მუხლი ევაუწყებს "დალის აღებისას მიწა ოთხგვარი არის: ერთი ნაფუძარი, მეორე ნანეხვი, მესამე სარწყავი და მეოთხე-ველური. ამით ხვნაშივე შერიგება უნდა მოხდეს პატრონის პირობით".

ბასილ ზარზემელი აღნიშნავს, რომ საქართველოში ქალს მიწასე მემკვიდრეობის უფლება ჰქონდა. საქართველოშიც, ისევე როგორც სხვა ფეოდალურ ქვეყნებში, ღირებულების თეზისით უმთავრეს ქონებრივ მასას მიწა შეადგენს, საკუთრების მთავარი პრობლემა მიწის საკუთრების პრობლემა იყო. როგორც არსებული დოკუმენტებიდან ჩანს, მიწის ყიდვა-გაყიდვისათვის არ იყო აუცილებელი უმაღლესი ხელისუფლების ნებართვა. საბუთებს ნასყიდობის შესახებ ხელს აწერდნენ მესაკუთრეები და მათი მემკვიდრეები, მოწმეები, მიწის დამფასებლები და მონასყიდეები. ვახტანგ მე-6 მიწის სამართლის ნორმები ძირითადად მუშაობდა და მართავდა ქართულ საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულაციამდე. თემცვა საქმის პროცესში მნიშვნელოვანი დამატებები და სიახლეები იქნა შემოტანილი რუსული მიწის სამართლის წყალობით 1800 წლიდან, საქართველოს რუსეთთან მიერთების შემდეგ. მიწის მართვის პროცესში ჩარევა დაიწყო რუსული მიწის კანონმდებლობის ხერხებმა, მეთოდებმა და პრინციპებმა. დაიწყო მსხვილი მამულების გამოიჯენა, საზღვრების დამყარება, ტერიტორიების აგეგმვა და იურიდიული დოკუმენტების ახლებურად გაფორმება. ბატონყმობის გადაეარდნის პროცესი 1863 წლიდან დაიწყო და თითქმის 1875 წლამდე გაგრძელდა. ქართული თავად-აზნაურების უმეტესი ნაწილი გლეხობისათვის მიწის მიცემის სასტიკი წინააღმდეგი იყო. პირველი მათ წინააღმდეგ დიდი ქართველი მოახროვნე და მამულიშვილი ილია ჭავჭავაძე გამოვიდა, რომელსაც გვერდში დაუდგა ახალგაზრდა და მოწინავე ქართველი ინტელიგენციის ნაწილი. საქმის წარმოებისათვის დაარსდა თავად-აზნაურთა კომიტეტი, რომელსაც უნდა განეხილა და გადაეწყვიტა საკითხი, თუ როგორ უნდა განთავისუფლებულიყო უმიწოდ. შემდგომ მოიწვიეს

თავად-ა'სნაურთა საგანგებო კრება, კომიტეტის მიერ გაწეული შრომის განსახილველად. შედგენილი ოქმის წაკითხვის შემდეგ სიტყვა ითხოვა ახალგაზრდა პოეტმა და პუბლიცისტმა ილია ჭავჭავაძემ და ხმამაღლა განაცხადა, გლეხებს მიწა უნდა მიეცეთ. კრების უმეტესობა ამ აზრმა აღაშფოთა. ერთმა ხანჯალი იშიშველა და ლანძღვა-გინებით ილიასკენ გაიწია “გამიშვიო ესლავე უნდა მოეკლაო”. ილიას შეტაკება მოუხდა ცნობილ გენერალ-ლეიტენანტ ივანე მუხრან-ბატონთან. საბოლოოდ საღმა აზრმა იხეიმა, თუმცა მცირედი და უნაყოფო, მაგრამ მიწები გლეხობას მაინც გადაეცა.

გატარებულმა მიწის რეფორმამ მნიშვნელოვანი ცვლილებები შეიტანა მიწის ფონდის მართვის პროცესში. მიწების შექმნა დაიწყო სხვადასხვა ჯურის გადამთიელმა ქორვაჭრებმა და ქართული მიწა-წყლით დაინტერესებულმა მოძალადეებმა, განსაკუთრებით ბევრი მიწა გასხვისდა ქ. თბილისში და მის შემოგარენში 1800—1850 წლებში, რომლის ფუნქციაც დაეკისრა ქართულ საადგილმამულო ბანკს. იდეა ბანკის შექმნის შესახებ დიდ ქართველ მოღვაწეს, დიმიტრი ყიფიანს ეკუთვნოდა. ბანკის შექმნის საკითხი ჯერ კიდევ 1867 წელს გადაწყდა. ბანკის დასაფუძვნებლად, საგლეხო რეფორმის ჩასატარებლად მთავრობამ მემამულეებს გამოუყო ორი მილიონი მანეთი. დიმიტრი ყიფიანმა, რომელიც თავად-ა'სნაურობის მარშალად ითვლებოდა, დაითანხმა ისინი, რათა ამ თანხის ნაწილი ბანკის დასაფუძვნებლად ყოფილიყო გამოყოფილი და ნაწილი განაწილებულიყო მიწათმფლობელებსუ. საბანკო საქმის შესასწავლად და წესდების დასამტკიცებლად ილია მოსკოვსა და პეტერბურგში გაემგზავრა. მოგვარდა საქმე. ბანკი ფაქტობრივად 1872-73 წლებში დაარსდა—ილია ჭავჭავაძის უშუალო მონაწილეობით. ბანკის წესდების დამუშავებაც მას დაეწავლა. ბანკის თავისებურებას ილია ასე ახასიათებდა— “მისი ნიშნობრივი და საყურადღებო თვისება ის არის, რომ ბანკის მოგება ხმარდება არა მარტო მიწათმფლობელთა ესე იგი თავადა'სნაურთა, არამედ მიწათმოქმედთა (გლეხთა) საერთო საჭიროებას”, “თბილისის სათავადა'სნაურო საადგილმამულო ბანკი თითქმის, ერთ-ერთი ისეთი დაწესებულებაა საად-

გილმამულო კრედიტისა რუსეთში, რომლის წესდებითაც სრულიად უარყოფილია კერძო ინტერესი მოგებით სარგებლობისა საზოგადო სიკეთისა და საჭიროებისათვის". ბანკის ფუნქციონალური პროცესი მდგომარეობდა შემდეგში: მემამულეს უფლება ქონდა მიწა დაეგირავებინა ბანკში გარკვეული დროით და საფასურით. მამულის ფასი ტოლი იყო წლიური შემოსავლის ჯამის ნამრავლის—სოფლად თექვსმეტზე, ხოლო ქალაქის ათზე. სოფლის მამულზე მეპატრონეს ეძლეოდა დაფასების ნახევარი, ხოლო ქალაქისას სამი მეხუთედი. თუ სოფლის მამულს წლიური შემოსავალი ქონდა ათი თუმანი და ქალაქსაც, მაშინ ქალაქის მამული დებულობდა სამოც თუმანს, ხოლო სოფლის ოთხმოცს. სოფლის მამულს სესხი ეძლეოდა 43 წლის ვადით, ქალაქისაც 27 1/2 წლით. სოფლის მამული იხდიდა 8 % ბანკის გადასახადს, ხოლო ქალაქის კი 9 % სესხი ეძლეოდა მიწათმოქმედს სათანადო პირობების გათვალისწინებით. სესხის გაცემა იპოთეკით კონტროლს უწევდა მამულის გასხვისების პროცესს, საშუალებას აძლევდა მიწათმოქმედს წარმოების მართვის სრულყოფისათვის, იკავებდა ადგილ-მამულს მიტაცება განიავებისაგან. (ილ. ავტობიოგრაფია /გვ.19/ იჭავჭავაძე, ტომი 5, გვ.273).

“1875 წლიდან დაიწყო ბანკმა მოქმედება და თუმცა ძირის თანხად ჰქონდა 240 000 მანეთი, დღეს იმ მდგომარეობამდე მიაღწია, რომ ყოველწლიე 360 000 მანეთზედ მეტს მოგებას იძლევა”—წერდა ილია. 1877 წლისათვის მეპატრონეებისაგან თბილისისა და ქუთაისის გუბერნიებში მილიონ-ნახევარი მანეთის მამული გამოსყიდული ქონდა ქართველ გლეხობას.

ბანკში შემოსული თანხით არსებობდა და ვითარდებოდა ყველა ძირითადი ქართული კულტურულ-საზოგადოებრივი დაწესებულება—თეატრი, გიმნაზია, წერა-კითხვის გამავრცელებელი საზოგადოება, წინამძღვრიანთ კარის სამეურნეო სკოლა და სხვა.

მიწის სამართლის წყალობით 1800 წლიდან, საქართველოს რუსეთთან მიერთების შემდეგ. რევოლუციამ და მიწის დეკრეტმა მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტი გააუქმა და საერთო-სახალხო საკუთრება გამოაცხადა. 1921 წლის

6 აპრილის “დეკრეტი მიწის შესახებ” გვაუწყებდა ყველა მიწა მთელი მშრომელი ხალხის კუთვნილებას “შეადგენს, მიწის ყიდვა-გაყიდვა, მისი იჯარით გაცემა ან რაიმე სხვა სახით ვინმესე გაცემა ისპობა”. მიწა წამოერთვა მემამულეებს, ეკლესიებს, მონასტრებს, კაპიტალისტებს. კომუნების მიხედვით გაუნაწილდა გლეხობას. ყოფილ მსხვილ მამულებში, სოფან შეიქმნა კომუნები და ამხანაგობები. წამოყალიბდა ახალი საადგილმამულო ურთიერთობები სახელმწიფოს, კოლმეურნეობებს, კომუნებს, საბჭოთა მეურნეობებს და ნაწილობრივ სარგებლობის უფლებაზე ფიზიკურ პირებს შორის, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების სახით, რომლებიც ძირითადად გამოიყენებოდა პირადი მოხმარების პროდუქტების საწარმოებლად. მიწა ნებისმიერ მომხმარებელს გამოეყოფოდა გრძელვადიანი ან მოკლევადიანი სარგებლობის უფლებით, მათგან კოლმეურნეობებს მუდმივი სარგებლობის უფლებით. ყველა იურიდიული დაკუმენტი მიწის გამოყენების თაობაზე ფორმდებოდა სახელმწიფო ორგანოების მიერ. დიფერენცირებული რენტის ამოღება ხდებოდა არაპირდაპირი გზით—სოფლის მეურნეობის პროდუქციის შესასყიდი ფასის სონალობის მეშვეობით. სახელმწიფო ორგანოები აწარმოებდა მიწის კადასტრს, მიწათმოწყობას, მიწების ინვენტარიზაციას და ყველა სამუშაოს, რაც საჭირო იყო მიწის ფონდის დაცვისა და რაციონალურად გამოყენებისათვის. თითქოს მიწა ყველასი იყო და ფაქტობრივად არავისი. მშრომელი კაცის მიწისადმი გულგრილმა და დაუინტერესებელმა დამოკიდებულებამ, გაუცხოვებამ ქვეყანა სავალალო მდგომარეობაში წააყენა. იკლო ნიადაგის ნაყოფიერებამ, მიწის პროდუქტიულობამ, იმატა უარყოფითმა ბუნებრივმა მოვლენებმა, მიწის დეგრადაციამ და დღის წესრიგში დადგა საადგილმამულო ურთიერთობის მართვის წესების რადიკალურად შეცვლის აუცილებლობა, რამაც ქვეყანა მიწის რეფორმამდე მიიყვანა.

3.4 ახალი საადგილმამულო ურთიერთობის საკანონმდებლო ბაზა

საქართველოს დამოუკიდებლობის მოპოვებამ, მიწაზე და წარმოების სხვა ძირითად საშუალებებზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის აღიარებამ, ეროვნული მეურნეობის საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლამ და მიწის გამოყენების ფორმების რადიკალურად შეცვლის საჭიროებამ დღის წესრიგში დააყენა მიწის მართვის ახლებურად გააზრებული და სამოყალიბებელი საკანონმდებლო ბაზის შექმნა. მასში გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო ისეთი აქტებისა და ქვეაქტების შექმნა, რომლებიც უზრუნველყოფდა მიწის რეფორმის გამართულად ნატარებას, მიწის რესურსების დაცვის, სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების პირობების შექმნას. პირველი საკანონმდებლო აქტი, რომლითაც დაიწყო მიწის საერთო სახალხო საკუთრების ინსტიტუტის შექმნა მიწის კერძო და სახელმწიფო ინსტიტუტით, გამოიკა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის მიერ 1992 წლის 18 იანვარს №48 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ”. მოყოლებული ამ დროიდან, საქართველოს კონსტიტუციის საფუძველზე, დღემდე გამოცემულია 70-მდე საკანონმდებლო აქტი. მათგან ძირითადებია: “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ”, “მიწების რეგისტრაციის შესახებ”, “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ”, “ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებად გამოცხადების შესახებ”, “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზების შესახებ”, “სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ”, “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენებისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღონისძიებებისა და მიყენებული ზარალის ანაზღაურების შესახებ”, “სარეგისტრაციო მოსაკრებლების შესახებ”, “საქართველოს კანონი

ქონების ღებგაღიზააციის შესახებ”, “საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანება-ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ”.

აღნიშნულ აქტებთან ერთად, როგორც წესი, მიწის მართვისა და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების პროცესში ჩართულია სამოქალაქო, სისხლის, საგადასახადო და სხვა მომიჯნავე დარგების სამართლებრივი ნორმები, რითაც შესაძლებელია საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების საკითხების გადაწყვეტა საკანონმდებლო აქტებით, საჭიროების შემთხვევაში მიწის კერძო საკუთრებასთან ერთად გათვალისწინებულია სათემო საკუთრებაც. მიწის მართვის მეთოდებიდან პირველ პლანზეა წამოწეული მართვის სამართლებრივი მეთოდი-სამართლებრივი ნორმებით. ვინაიდან, ჯერ კიდევ სახელმწიფოს საკუთრებაში დარჩენილია ტერიტორიის დიდი ნაწილი, ის აკონტროლებს მისი დაცვისა და გამოყენების მდგომარეობას, გარდამავალ პერიოდში, წარმატებით გამოიყენება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი მეთოდი. დაწესებულია რიგი შესლუდეები მიწების განკარგეასა და გამოყენებაში: დაუშეებელია ხუთ ჰექტარზე ნაკლები სამექანიზაციო ფართობების დაჭრა-დაქუცმაცება; მიწის ნაკვეთის შესყიდვის, თუ იჯარით აღების დროს შექენის უპირატესობის უფლება ეძლევა მეზობელს-მომიჯნავე ნაკვეთის პატრონს; მოიჯარეს ნამოერთმევა საიჯარო მიწის ნაკვეთი, თუ ის მას არ ამუშავებს ორი წლის განმავლობაში; აკრძალულია ეროზიასა-შიში ადგილების მიზანშეუწონლად გამოყენება; მიწის ყველა მომხმარებელი ვალდებულია დაიცვას განსაზღვრული ბუნებისდაცვითი, ეკტერინალური და სანიტარული წესები; მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს მხოლოდ მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით. კანონმდებლობით მიწის შესაკუთრე შეიძლება გახდეს, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე სხვა ქვეყნის მოქალაქეც. საქართველოს კანონში “ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ” ჩაწერილია “ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-

წის საკუთრების უფლება აქვს ფიზიკურ პირს, კომლს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს". ე.ი. მიწა კერძო საკუთრებაში შესაძლებელია პქონდეს ნებისმიერი ქვეყნის ფიზიკურ პირს და საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. შეუხლუდავი საკუთრების უფლება ქმნის წინაპირობას, რათა მომავალში მიწის კერძო მესაკუთრე გახდეს მრავალი პირდაპირი თუ იურიდიული პირი. ამით, მიწათმესაკუთრეების, მიწათმფლობელების და მიწათმოსარგებლეების რიცხვი მნიშვნელოვნად გაიზრდება. აღნიშნული გარემოება საკმაოდ ართულებს ქართულ საადგილმამულო ურთიერთობებს და მისი მართვის მთელ სისტემას— მის ტექნიკურ, ტექნოლოგიურ, სოციალურ—ეკონომიკურ და ეკოლოგიურ ასპექტებს. საადგილმამულო ურთიერთობათა ეფექტიანად მართვა გულისხმობს, პირველ რიგში ადმინისტრაციული და სამართლებრივი ორგანოების შეთანაწყობილ და მოწესრიგებულ საქმიანობას, დახვეწილ სამართლის ნორმების არსებობას, რაც საბოლოო ჯამში განსაზღვრავს მიწის რეფორმის სწორად ჩატარებას და მოწესრიგებულ საადგილმამულო ურთიერთობის არსებობას.

3.4.1 მიწის რეფორმა

მიწის რეფორმა არის საადგილმამულო ურთიერთობის არსებულები სისტემის მიზანშეწონილად შეცვლის პროცესი, რომელიც მოიცავს მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის ინსტიტუტების გარდაქმნას, მიწების გადანაწილებას, საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების ახალი მექანიზმის ათვისებას, მიწის რესურსების მართვის პროგრესული მეთოდების შემოღებას (მიწის კადასტრი, მიწათმოწყობა, მონიტორინგი, კონტროლი და ა.შ.).

მიწის რეფორმა არის რთული და მრავალმხრივი ღონისძიებების კომპლექსი, რომელმაც რეალიზება უნდა უყოს შემდეგ მიზნებს:

— მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის მრავალფეროვან ფორმებზე გადასვლის უზრუნველყოფა;

— მიწების სოციალურად სამართლიანად და ეკონომიკურად დასაბუთებელი გადაანაწილების და მეურნეობრიობის ყველა ფორმისათვის თანაბარი პირობების შექმნის უზრუნველყოფა;

(ნაბიღია რამ, საზოგადოების ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა—მიწა, კაპიტალი და შრომა, მეწარმეობის უნარი და სახელმწიფო მართვის ქმედითუნარიანობა”. მათგან ერთ—ერთი მთავარი, სტაბილური და შეუნაცვლებელი წარმოების საშუალება მიწაა. სწორედ, მიწის მნიშვნელობა განაპირობებს საზოგადოებრივი წყობილების ფორმაციის შეცვლის დაწყებას მიწის რეფორმით. იცვლება მიწის საკუთრების და სარგებლობის ფორმები, წესები, პრინციპები და შინაარსი მთლიანად. რეფორმა ხორციელდება ხალხის ნება—სურვილით. მიზანი ამ დეოტის მიერ ნაბიძებ სიმდიდრეზე სამართლიანობის დადგენა და ადამიანის ყოფა—ცხოვრების კეთილდღეობის დაფუძნებაა. მიწის რეფორმის ნასატარებლად, ცალკეული ქალაქების, რაიონებისა და სხვა დასახლებული პუნქტების მიხედვით შეიქმნა მიწის სარეფორმო კომისიები. რეფორმა გარკვეული ხარვეზებით წარიმართა. კომისიები, მეტ—წილად დაკომპლექტებული იყო არასპეციალისტებით; არ გაანნდათ სათანადო ხარისხის გეგმურ—კარტოგრაფიული მასალები, მიწის ხარისხის ამსახველი კადასტრული დოკუმენტები. ფართობების დანაწილება ჩატარდა მხოლოდ ფართობის სიდიდის მიხედვით. მოხდა ისე, რომ კატეგორიების მიხედვით კომლებმა მიწა მიიღო თანასომადი ფართობით, მაგრამ სოგმა ჭალაში კარგი ხარისხის და ნაყოფიერი მიწა და სოგმა მთის წვეურზე ხრიოკი ადგილი. ბევრმა ისარგებლა თავისი საზოგადოებრივი მდგომარეობით, თანამდებობით და მიისომა კარგი ხარისხის მიწა, იჯარით აიღო საუკეთესო სამექანიზაციო და დიდი სომის ფართობი. აღნიშნულმა ხარვეზებმა დიდი სიანი მიაყენა მიწის რეფორმის სწორად წარმართვას. თუმცა, დროთა განმავლობაში, თანდათან დაიხვეწა საკანონმდებლო ბაზა, გაუმჯობესდა გეგმურ—კარტოგრაფიული მასალის დამზადების ტექნიკა, დასუსტდა სახდურები, გაუმჯობესდა დოკუმენტების გაფორმების ტექნოლოგია და გეოინფორმაციული უზრუნველყოფა.

თავიდან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკერძოების ნორმა დადგენილი იყო ბარისა და ზეგანის რაიონებში 1.25 ჰა, ხოლო მთის რაიონებში 5 ჰექტრამდე, მათ შორის დამუშავებადი მიწა 1-ჰექტრამდე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კერძო საკუთრებაში გაცემა უსასყიდლოდ გრძელდებოდა 1999 წლის 1 თებერვლამდე. კერძო საკუთრებაში გადავიდა საბადე, საბოსტნე და სააგარაკო მიწის ნაკვეთები.

უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასულია 767 ათასი ჰექტარი მიწა. 2005 წლის მიწის ბალანსის მონაცემებით სულ განკერძოებულია 949 ათასი ჰექტარი მიწა, ანუ შესყიდულია სახელმწიფო საკუთრების მიწებიდან 152 ათასი ჰექტარი. მთლიანად განკერძოებული 949 ათასი ჰექტარი მიწის ფართობიდან 767 ათასი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულია, აქედან 438-სახნავი, 180-მრ.წ. ნარგავები, 452 - სათიბები-84 ათასი საძოვარი და 20 ათ. ჰა შენობა-ნაგებობების ქვეშ. ფიზიკურ პირებსე გაცემულია 946 ათასი ჰექტარი, ხოლო იურიდიულ პირსე 3 ათასი ჰექტარი. სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩა 364 ათასი ჰექტარი სახნავი, 83 ათასი მრ.წ. ნარგავი, 99 ათასი ჰექტარი სათიბი და 1712 ათასი საძოვარი. სულ განკერძოებულია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების 25.40 %. ერთ მილიონზე მეტმა მოსახლემ მიწა კერძო საკუთრებაში მიიღო უფასოდ, გრძელდება საიჯარო და გაუცემელი მიწის ფართობების განკერძოება. საქართველოში ორ მილიონამდე მცხოვრები გახდა მიწის მესაკუთრე. თუ სოციალიზმის დროს საადგილმამულო ურთიერთობას მართავდა მხოლოდ სახელმწიფო, დღეს მართვის სისტემაში ჩართულია კერძო სამართლის იურიდიული და ფიზიკური პირები.

მიწა თავისი გამოყენების ფორმის, სასიათის და ინტენსივობის მიხედვით მუდმივ ცვალებად და მოძრავ მდგომარეობაშია, დროსა და სივრცეში მოქმედებს, როგორც ცოცხალი ორგანიზმი (ვის არ უგრძენია გასაფხულზე მიწის ოხშივარის საამო სურნელი) მისი ნაყოფიერების ზრდისა და პროდუქტიულობის მატების მაქსიმუმის უზრუნველყოფა შესაძლებელია მხოლოდ მოწესრიგებული და რაციონალურად აწყობილი საადგილმამულო ურთიერთობით, რო-

მელიც შეძლებს სასოგადოებრივი ცხოვრების ყველა სფეროს მოთხოვნილებების მიხედვით მიხანშეწონილად მოახდინოს მიწაზე საწარმოო ძალებისა და წარმოებითი ურთიერთობების შეთანაწყოებით მიწის რესურსების განაწილება—გადანაწილება იმ ანგარიშით, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს სასოგადოების დღენიდაღ მსარდი მოთხოვნილების დაკმაყოფილება სოფლის მეურნეობის პრიორიტეტულობის დაცვით.

რეფორმის პროცესში გათვალისწინებული უნდა იქნეს ის მდგომარეობა, რომ სოფლის მეურნეობისათვის გამოსადეგი მიწის ფონდი მნიშვნელოვნად შესღუდულია, ხოლო ახალი მიწების ათვისება შესღუდული და ძვირად ღირებულია. მიწის რეფორმის წარმატებული წარმართვისათვის საჭიროა ახალი, მსხვილმასშტაბიანი გეგმიურ-კარტოგრაფიული მასალების დამზადება, მიწის ხარისხის განსაზღვრა, თითოეული მიწათმესაკუთრის და მიწათმოსარგებლის სუსტი საზღვრების დადგენა და გეოინფორმაციული უზრუნველყოფა. მიუხედავად მრავალი ნაკლოვანებისა მიწის რეფორმა მაინც შედგა. მიმდინარე მიწის რეფორმა, მიწის განკერძოება, მიწის მოვლა-პატრონობით ადამიანის დაინტერესება იმედს იძლევა მდიდარი ქართული მიწის რესურსების უფრო სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენებისა და ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოების პრობლემის გადაწყვეტის რეალობაზე.

3.5 მიწის კადასტრი

3.5.1 მიწის კადასტრის წარმოების ისტორიული ასპექტები

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

მიწის კადასტრის ჩანასახი უხსოვარი დროიდან განიდა. სამეურნეო საქმიანობის რთულმა პროცესმა, მიწის დაბეგვრის ინსტიტუტმა, მიწაზე გარიგებათა სიმრავლემ განაპირობა სწორედ, მიწის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი

მანქანების განსახლების საჭიროება. მიწა, როგორც საკუთრების ამსახველი ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საგანი ოდითგანვე იყო გასხვისების ობიექტი—როგორც გამსხვისებელს, ასევე მის მიმღებს უნდა სცოდნოდა მისი ზომა, ხარისხი, ღირებულება და მიეღო საკუთრების უფლების საიმედო გარანტია, რომელიც უსრუნველყოფდა მისი გარკვეული წესით რეგისტრირებას—ლოკუმენტურად გაფორმებას. ხალხის ცხოვრებაში ეს მეტად მნიშვნელოვანი საქმიანობა თანდათან, თაობიდან თაობამდე ყალიბდებოდა, უმჯობესდებოდა და ვითარდებოდა. კადასტრის წარმოების ხერხები, მეთოდები და პრინციპები მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა სხვადასხვა ქვეყნებსა და ხალხებში. დღემდე შემონახული ისტორიული წყაროებიდან მიწის კადასტრის წარმოების შესახებ აღსანიშნავია მესოპოტამიასა და ეგვიპტეში არქეოლოგიური გათხრების შედეგად ნაპოვნი მიწის კადასტრის ნიშნები, რომლებიც დათარიღებულია 4000 წლით წინსვლამდე. დღესაც ინახება თურქეთში უძველესი კადასტრული რუკა. თიხის ფილაზე გამოკვეთილია საეარგულების სახეები, მათი ხარისხობრივი მდგომარეობა. ჯერ კიდევ მესამე-მეოთხე საუკუნეებში, ჩვენს ერამდე ბერძნები ანსხვავებდნენ ნიადაგისა და მიწის ცნებებს.

არისტოტელეს მოწაფე თეოფროსტე თავის ნაწარმოებში (372–281 წ.წ. ერამდე) მიუთითებს ნიადაგის ხარისხის აღრიცხვის აუცილებლობაზე—მის შეფასებას ჰაერის, წყალგამტარიანობის, ქიმიური შედგენილობის, სითბოს შემცველობის, ნაყოფიერი ფენის სისქის, მისი სტრუქტურისა და შეფერილობის მიხედვით. რომში (მეექვსე საუკუნე ჩვენს ერამდე) მამულის გეგმა ბრინჯაოს ფირფიტაზე დაქონდათ, მამულის სახელწოდების, საზღვრების და ფართობის სიდიდის ჩვენებით. აღწერაში მოტანილი იყო ცნობები ნაკეთების სიდიდის, ხარისხის, დამუშავების ხერხების 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 წლებში ჩვენს ერამდე ეგვიპტეში საკუთრების გადაცემა და რეგისტრირება ხდებოდა სამი მოწმის ხელმოწერით და ბეჭ-

დის დასმით. ჟამთა სეკლის კეალობაზე მოწინავე ქვეყნებში თანდათანობით იხევეებოდა და უმჯობესდებოდა მიწის კადასტრის წარმოების ტექნოლოგიები, დოკუმენტაციის წარმოება, გაფორმება და შენახვის საქმე. ბაბილონში ხამურაბის მმართველობის დროს ჩანაწერები მიწის საკუთრების შესახებ ექვემდებარებოდა სახელმწიფო რეგისტრაციას და შენახვას. მიწის ყიდვა-გაყიდვა ხდებოდა სახალხოდ, თანამდებობის პირთა დასწრებით (74).

შესამე საუკუნეში ჩვ. წთ. აღრიცხვამდე რომის იმპერატორმა დიოკლეტიანემ ბრძანება გასცა ეწარმოებინათ ფართო ტერიტორიების გადაღებები და მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია, მათი დაბეგურის მიზნით (47). ჩინეთში მე-7 საუკუნეში გადასახადების აკრეფა ხორციელდებოდა გეგმის (მიწების გადაღებების) და მარცვლეულის მოსავლიანობის მიხედვით. ევროპის ქვეყნებში უფრო გვიან დაიწვეს მიწის კადასტრის წარმოება. კარლოს დიდმა (762-814წ.წ.) და ვილჰელმ დამპყრობელმა (1066-1087წ.წ.) საკადასტრო სამუშაოების წარმოება და მისი რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების დაწვრილებით განსაზღვრით წარმართეს. საკადასტრო სამუშაოების სრულყოფასე მიუთითებდა ე. პალიუტა "ვითეალისწინებთ რა კადასტრის შინაარსის სირთულეს და მრავალფეროვნებას, ჩვენ შესაძლოდ მიგვანინია, გაეაკეთოს შემდეგი განსაზღვრა კადასტრის მეცნიერების შესახებ – მოძღვრება კადასტრზე წარმოადგენს საადგილმამულო ურთიერთობათა გაფორმების სისტემას მიწების აღრიცხვის, აღწერისა და შეფასების მეშვეობით (70). II საუკუნეში ინგლისის სამეფოში მიწის კადასტრი მოიცავდა შემდეგ სამუშაოებს: მიწათსარგებლობის დასახელებას, ფართობის ზომას, უფლებრივ რეჟიმს, სავარგულის სახეს, მესაკუთრეთა რაოდენობას და შინაური ცხოველების სულადობას.

დიდი მოცულობის საკადასტრო სამუშაოები ჩაატარეს მონღოლებმა მე-13 საუკუნის შუა ხანებში. საქართველოში აღწერილი იქნა სოფლები, მოსახლეობა და ადგილმამულო ხარკის გასაწერად.

1705-1709 წლებში დაწერილი "ვახტანგ VI მიწის სამართლის წიგნში მუხლი 165 ნათქვამია "სყიდვა ასრე უნდა

კარგა გამოძიებით, მართლის შეტყობით უნდა იყიდოს, რომ ან სხვისი მანძილი არ შემოატყუოს, ან 'სღკარი ტყუილად არ დაეწესოს, კაი მოწმით, წიგნი და ბეჭდით უნდა იყოს' (57). გარკვეული შინაარსითა და მეთოდებით ქართულ სა-ადგილმამულო ურთიერთობებს, ისე როგორც სხვა ქვეყნებში, ახლდა მიწის კადასტრი. მიწის დაბეგვრას წინ უძღვოდა მისი რაოდენობისა და ხარისხის მანვენებლების ცოდნა, მათი გათვალისწინებით ხდებოდა მიწაზე გარიგებათა წარმოება, მიწის ბეგარა და სხვა. დოკუმენტების გაფორმება იწარმოებოდა მოწმეთა დასტურით და ბეჭდის დასმით.

დიდი ხნის განმავლობაში ითვლებოდა სანიმუშოდ საფრანგეთის მიწის კადასტრი ნაპოლეონის ბრძანებით შედგენილი მიწის კადასტრი იყო ევროპის ფისკალური პოლიტიკის წამყვანი ატრიბუტი. მიწის ნაკვეთების აღომვა ხდებოდა 1:2500 მასშტაბით. აიგეგმა მთელი ტერიტორია. მიწების რეგისტრაცია ტარდებოდა ადგილ-მამულის სახელეუბის მიხედვით. მონაცემები ძირითადად გამოყენებული იყო დაბეგვრის მიზნით. ქვეყნის კადასტრის შედგენა დამთავრდა 1850 წელს. მეთოდი მოწონებული და გამოყენებული იყო ევროპის, ბალკანეთის და ხმელთაშუა ზღვის ქვეყნებში. თითოეული მამულის წვენებით შედგენილი იყო საკადასტრო რუკა – გაფორმებული წერილობითი ნაწილით.

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. აქ სპეციფიკურობა განპირობებულია მიწის საკუთრების, მფლობელობისა და სარგებლობის თავისებურებებით. მიწის მესაკუთრე მხოლოდ ერთეულებია. დანარჩენი მფლობელობა ორი სახისაა აბსოლუტური და დროებითი. (იჯარა ლისტოლდი) იჯარის ვადა არ იზღუდება შეიძლება 99 წლითაც. ყველა გარიგება მიწაზე რეგუ-

ლირდება ხელშეკრულებით. გარიგებას აწარმოებს იურიდიული სამსახური მე-19 საუკუნიდან დაიწვეს აქტების ფორმით რეგისტრაცია და დღესაც ამ ფორმით ხდება. შედგენილია ქვეყნის ტოპოგრაფიული რუკა 1:2500 მასშტაბში მასზე დატანილია მიწის საკუთრების ბუნებრივი სახელები (73).

შედარებით გვიან XII საუკუნიდან დაიწვეს რუსეთში მიწის კადასტრის შედგენა "სახარკე დაუთრების" სახით. კადასტრის ამოცანა იყო მიწების განაწილებისა და დაპყრობილი ხალხიდან ხარკის აკრეფვა. აღწერა გულისხმობდა მიწის სავარგულებად დაყოფას. უფრო სრულყოფილად დაიწვეს კადასტრის შედგენა XVI საუკუნიდან. სავარგულების შეფასება ხდებოდა რაოდენობის, ხარისხის და უფლებბრივი მდგომარეობის მიხედვით. სავარგულები დაყოფილი იყო 4 კატეგორიად: კარგი, საშუალო, ცუდი და უცუდე-სი. სამუშაოები ბევრად გაუმჯობესდა მე-19 საუკუნის ბოლოს. დაიწყო კვალიფიციური მსხვილმასშტაბიანი აგეგმვები, ნიადაგის შესწავლა მისი ბუნებრივი ნიშან-თვისებების მიხედვით, მოსავლიანობის აღრიცხვა, ეკონომიკური დანახარჯების დადგენა მიწის ნაკვეთზე და შედეგიც გაცილებით უკეთესი იყო.

გარკვეული თავისებურებებით აღინიშნებოდა ა.შ.შ.-ს მიწის კადასტრი რეგისტრაციის სამართლებრივი ინსტრუმენტი, ძირითადად მიწის კერძო მესაკუთრეების ნაკვეთების აღრიცხვა-რეგისტრაციას ემსახურებოდა. საფუძვლად გამოყენებული იყო მსხვილმასშტაბიანი აგეგმვის მასალები, რომლებიც 1785 წლიდან დაიწყო. კადასტრის წარმოების მოტივაციად მიჩნეული იყო მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემის პროცესი, უფლებბრივი რეჟიმის განმტკიცება და მიწათმესაკუთრეების წახალისება. რ. სკოტი აღნიშნავს, რომ "მიწათმომწყოები აქ აღდგენენ საკუთრების ობიექტების სახელებს, ხოლო გარიგებები და ხელშეკრულებები იურიდიულად ფორმდება და არქივებში ინახება, მიუხედავად ამისა, მისი სრულყოფილად შედგენისათვის ბევრი არაფერი გაკეთებულა" (89). ძალზე მწირი ინფორმაციული მასალა, ვერ ასახავდა თანადროულობის მოთხოვნილებებს. საგადასახადო სისტემებიც მოგვიანებით ჩამოყალიბდა და არ არსებობს მჭიდრო კავშირი გადასახადის გაწერასა და

საარქივო მასალების მონაცემებს შორის. დღეს უკვე არის მცდელობა ინფორმაციული უზრუნველყოფის სრულყოფის თაობაზე. საინტერესოდ აქვს დალაგებული კადასტრის მეტად მნიშვნელოვანი ნაწილის რეგისტრაციის ტექნოლოგია გ. ჩერიომუშკინს. სარეგისტრაციო სისტემებიდან გამოყოფილია 4 ბლოკი: საფრანგეთი, იტალია, ესპანეთი, საბერძნეთი—ნაპოლეონის ადმინისტრირების სისტემა; გერმანია, ავსტრია, შვეიცარია — გერმანული სისტემა; შვედეთი — სკანდინავიური სისტემა და დიდი ბრიტანეთი, აშშ, კანადა, — ინგლისურ ენოვანი სისტემა; ნაპოლეონის სისტემის ძირითადი მიზანია უძრავი ქონების დაბეგვრა, არ გაანია 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 დამახასიათებელია "მისი უდიდებულესობა დედოფლის რეესტრი" — უძრავი ქონების რეესტრი.

მიწის კადასტრის ისტორიული წარსულისა და წარმოების თანამედროვე დონის შესწავლა-ანალიზს ეძღვნება მრავალი მეცნიერ-მკვლევარის შრომები. მკვლევართა მეტი წილი გამოყოფს სამ ძირითად სახეს: შეფასება მიწათმფლობელობის მიხედვით; მიწის საგარგულების სახეებისა და წარმოებული კულტურების მიხედვით და პარცელების 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 მეთოდები, ხერხები და პრინციპები. საკადასტრო სამუშაოების წარმოების თანამედროვე დონე ნათელყოფს, რომ წინა პლანზეა წამოწეული ინფორმაციის კონცენტრაცია, ინფორმაციული უზრუნველყოფის საკითხები, მონაცემთა დამუშავების ავტომატიზირებული სისტემები. მიუხედავად საკადასტრო სამუშაოების საკმაოდ სრულყოფილად წარმოების ტენდენციებისა ჯერ კიდევ ბევრია გასაკეთებელი მათი დახვეწის, მანქანურ სისტემებზე გადაყვანის და მწყობრი, იაფადღირე-

ბული წარმოების მექანიზმის შესაქმნელად, რათა მიწათსა-
კუთრება, მიწათმფლობელობა თუ მიწათსარგებლობა იყოს
აღრიცხული ზესტად, შეფასებული სწორად და დარეგის-
ტრირებული საიმედოდ, რაც თავის მხრივ ბევრად გაადვი-
ლებს მიწაზე ყველა სახის გარიგების წარმოებას, ხელს
შეუწყობს სამიწათმოწყობო სამუშაოების რაციონალურად
წარმართვას, მიწის ნაყოფიერების ამაღლებასა და პროდუქ-
ტიულობის გაზრდის ეფექტური ღონისძიებების განხორციე-
ლებას. განსაკუთრებით ეს ეხება ქართული მიწის კადას-
ტრის წარმოებას, თანამედროვე საკადასტრო სამუშაოები
საქართველოში 70-იანი წლებიდან დაიწყო. თან დაერთო
ქვეყანაში დიდი პოლიტიკური და ეკონომიკური გარდაქმე-
ბის პეროიდი. უკვე საკმაოდ შესუსტებული იყო მიწის სა-
აღრიცხვო სამუშაოების წარმოების ხარისხი, თითქმის შე-
ნერდა აგეგმვითი სამუშაოები. დაიწვეს საკმაოდ მოძველე-
ბული მიწის აგეგმვის მასალების გამოყენება და ნიადაგუ-
რი კვლევის ძველი მასალებით სარგებლობა. რა თქმა უნ-
და, აღნიშნულმა მდგომარეობამ უარყოფითად იმოქმედა სა-
კადასტრო სამუშაოების ხარისხიანად ნატარებაზე და შედ-
გენილ მასალებს უფრო პირობითი, დაახლოებითი ხასიათი
პქონდა. სწორედ ეს იყო მიწის რეფორმის დიდი ნაკლოვა-
ნებით ნატარების მთავარი მიზეზი - ბევრმა უსამართლოდ
მიიღო დიდი მოცულობის და კარგი ხარისხის ნაკვეთი, ბევ-
რმა კი დაბალი ხარისხის. რა თქმა უნდა, მიწების მოვლა-
პატრონობის და ეფექტიანად გამოყენების უზრუნველყოფა
მოითხოვს მიწის კადასტრისა და მიწათმოწყობის თანამედ-
როვეობის ღონემდე აყვანას, სრულყოფას, დახვეწილი მე-
თოდის და მუშავენასა და ცხოვრებაში დანერგვას.

მიწის კადასტრის წარმოება ოთხი შემადგენელი ნაწი-
ლისაგან შედგება: მიწების აღრიცხვა, ბონიტირება, შეფასე-
ბა და რეგისტრაცია.

352. მიწის აღრიცხვა

მიწის რესურსების აღრიცხვა მისი რაოდენობრივი და
ხარისხობრივი მახვენებლების ცოდნა, და მიწის ფონდის
მართვის პროცესში გათვალისწინება საადგილმამულო ურ-

თიერთობათა დარეგულირების, მიწების დაცვის, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების ერთ-ერთი საიმედო ქვაკუთხედია. მით უმეტეს დღეს, როდესაც მიწა გახდა საქონელთბრუნვის უმნიშვნელოვანესი ობიექტი და საგანი. ამ მხრივ ზეგნი ქვეყანა ბევრად ჩამორჩება მოწინავე ქვეყნებს.

მე-20-ე საუკუნის 40-იანი წლებიდან მიწების რაოდენობრივი აღრიცხვა სრულდებოდა 1942 წლის (გაუს-კრიუგერის) კოორდინატთა სისტემის სხვადასხვა მასშტაბის გეგმებზე, მიწისზედა მენზულური გადაღებისა და აეროფოტოგადაღების გეგმით. მიწების ერთიანი სახელმწიფო აღრიცხვის სამუშაოები ძირითადად შესრულდა მეორე სამამულო ომის შემდგომ პერიოდში 1948-1965 წლებში, რისთვისაც გამოყენებული 1942 წლის გაუს-კრიუგერის კოორდინატთა სისტემა. ამ დროიდან 40 წელზე მეტი გავიდა, მნიშვნელოვნად შეიცვალა სავარგულების სტრუქტურა-გაშენდა ქალაქები, სოფლები, პიდროელექტროსადგურები, გზები, მოხდა სავარგულების მნიშვნელოვანი ტრანსფორმაცია. ბოლო პერიოდში საგრძნობლად შესუსტდა აგეგმვითი სამუშაოების შესრულების ტემპი. ხშირად მიწების აღრიცხვას აწარმოებდნენ ძველი მასალების მიხედვით, რამაც აღრიცხვიანობის სიზუსტე ძალზე დააშორა რეალობას. ასევე საკმაოდ მოძველებულია ნიადაგის კვლევის მასალები. საჭიროა მათი განახლება. უემოთ აღნიშნული გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალა საქმის წარმოებისათვის სრულიად უვარგისია, საჭიროა ახალი გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალის შექმნა შესატყვისი მასშტაბების მიხედვით. რა თქმა უნდა, მიწის ზედა მენზულური და თეოდოლიტური აგეგმვა მისი სიძვირის და სიზუსტის დონის გამო არახელსაყრელია. გეგმები უნდა შეიქმნას კოსმოსური და აეროფოტოგადაღების სურათებით, რითაც უზრუნველყოფილი იქნება სათანადო სიზუსტე და საშუალება მოგვეცემა სწორად წარმართოთ მიწის რეფორმის, დაცვის და გამოყენების საქმე.

საქართველოში არსებული ვარგისი აეროფოტოგადაღებისა და კოსმოსური გადაღების მასალები, რომლებიც შეიძლება გამოყენებული იქნეს მიწების აღრიცხვის წარმოებისათვის, მოტანილია პირველ ცხრილში.

მიწების აღრიცხვისათვის ეარგისი გეგმურ
კარტოგრაფიული მასალები

პლანშეტის კამოცემის წელი	მ ა ს შ ტ ა ბ ი											
	1 : 100000		1:50 000		1: 25 000		1: 10 000		1: 5 000		1: 2 000	
	პლანშეტი (ც)	ფართობი (ჰა)	პლანშეტი (ც)	ფართობი (ჰა)	პლანშეტი (ც)	ფართობი (ჰა)	პლანშეტი (ც)	ფართობი (ჰა)	პლანშეტი (ც)	ფართობი (ჰა)	პლანშეტი (ც)	ფართობი (ჰა)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1964			2	88	26	249.6						
1966					13.7	131.5						
1967					3	28.8						
1968					5	48						
1969					11.3	108.5	11	26.4				
1970												
1971					7.8	75	1	2.4				
1972												
1973	0.5	76			154.4	1482	83	199.2				
1974			20	880	84.7	813	5	12				
1975	1.1	167.2	30	1320	116	1109.7	36	86.4	375	23.8		
1976			8	352	9.2	88.3	65	156	474	30.1		
1977	5.5	836	5	220	1.4	13.5	213	511.2	427	27.1		
1978	1.2	182.4	20	880	0.5	4.8	34	81.6	336	21.3		
1979			15	660			49	117.6	284	18.0		
1980					73	604	45.5	109.2	284	18.0		
1981	0.1	15.2			26.8	257.3	21	50.4	332	21.1		
1982					16	153.6	9.5	22.8	450	28.5		
1983	6.4	972.8	4	176	59.3	569.3	4	9.6	512	32.5		
1984	257	3894.2	1	44	5.1	48.9	21	50.4	509	32.3	737	3.7
1985	2.1	319.2	2	88	42	405	13	31.2	284	18.0	645	3.2
1986	1.3	197.6	1	41	19.3	185.3	20.2	48.5	190	12.2	832	4.2
1987	0.3	45.6	6	264	11.7	112.3	62.3	148.8	142	9.0	829	4.1
1988	0.5	76	1	44.4	37.3	358	13	31.2	140	8.8	690	3.5
1989	1.1	167.2	40	1760	5.5	59.8					460	2.3
1990			3	132							415	2.1
1991											16	0.3
1992											96	1.9
1993											44	0.9
სულ	277	6949.4	158	6949.4	729	6949.4	707	1659.1	4739	300.5	4764	26.2

საქართველოს რესპუბლიკის გეოდეზიურ-კარტოგრაფიული და სამიწათმოწყობო სამსახურების საარქივო და სხვა სახის დოკუმენტების შესწავლამ საშუალება მოგვცა შეგვედგინა ცხრილი, რომლის მიხედვითაც საქართველოს მთლიანი ტერიტორია დაფარულია 1 100000, 1 :50000 და 1:25000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალით, მათგან: 1 100000 მასშტაბის მასალა დამზადებულია და გამოცემული 1978 წლიდან 1989 წლამდე. გამოცემულია სულ 4949.4 ათას ჰექტარზე, ანუ 64.9 % (რუკები გამოცემულია 1963 წლის კოორდინატების სისტემით).

როგორც უკმთ მოტანილი ციფრებიდან ჩანს, პირველი პერიოდის გამოცემა 17 წლის სიძველისაა. აღნიშნული მასშტაბის და სიძველის გეგმები ვარგისია იმ სამუშაოების ჩასატარებლად, რომლებსაც ითვალისწინებს ეს მასშტაბი (გამოყენების დროს საჭიროა კორექტივების შეტანა).

1:50000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალებიდან 1974 წლიდან 1990 წლამდე გამოცემულია 6871.4 ათას ჰექტარზე, ანუ მთელი ფართობის 90.1 %. 1.1 % ანუ 82 ათასი ჰექტარის გეგმები გამოცემულია 1964 წელს. ამ მასშტაბის მასალაც კარგი მანკენებლებით ხასიათდება და მათი გამოყენება შეიძლება მცირედი კორექტივების შემდეგ.

- 1 25000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმები დამზადებულია და გამოცემულია 1964 წლიდან 1989 წლამდე 4528.0 ათას ჰექტარზე, ანუ მთელი ტერიტორიის 59.4 %.

ამ მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმები მეტწილად გამოიყენება მაღალი ზონისა და სათიბ-საძოვრების ტერიტორიის მოწყობის სამუშაოების ჩასატარებლად. საჭიროა მათი სიძველის დადგენა და მის მიხედვით ინსტრუმენტალური კორექტივების შეტანა.

- 1 10000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმებით 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 %, ხოლო 1980 წლიდან 1988 წლამდე 505.7 ათასი ჰა, ანუ 29.7 %.

ამ გეგმით სრულდება მნიშვნელოვანი სამიწათმოქმედო და სხვა სახის სამუშაოები— განსაკუთრებით მთის მხარეში. აეროფოტოგადაღებას საჭიროებს დანარსენი ტერიტორია.

— 1 5000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმები 1974 წლიდან 1988 წლამდე აგეგმილია 3004.9 ათასი ჰექტარი, ანუ საქართველოს ტერიტორიის 39.4 %. ამ მასშტაბის გეგმებით დაფარულია ბარის დიდი ნაწილი, რაც საშუალებას იძლევა ინსტრუმენტალური კორექტირების შემდეგ შევასრულოთ მეტად მნიშვნელოვანი სამიწათმოქმედო სამუშაოები.

— 1 2000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების გეგმებით 1986—1991 წლებში დაფარულია 230.4 ათასი ჰა ფართობი, ანუ საქართველოს ტერიტორიის 3.02 %. არადა აღნიშნული მასშტაბის გეგმები აუცილებელია მიწის რეფორმის საბოლოოდ დასრულების უზრუნველსაყოფად, განსაკუთრებით წერილკონტურიანობის პირობებში. რა თქმა უნდა 1960-იან წლებამდე შედგენილი გეგმები, მათი სიძველის გამო, მიწების აღრიცხვისათვის სრულიად უვარვისია.

როგორც წესი, ყოველი განვლილი 10—15 წლის შემდეგ გეგმა უნდა შემოწმდეს, განისაზღვროს მისი სიძველის ხარისხი პროცენტობით. მნიშვნელოვანი სიდიდის ცვლილებებს განიცდის ინტენსიური მიწათმოქმედებისა და დასახლებული პუნქტების ტერიტორიის ამსახველი გეგმები, სადაც სწრაფი ტემპით მიმდინარეობს მიწის სავარგულების ტრანსფორმაცია. მოძველებული გეგმების განახლება უნდა შესრულდეს აეროფოტოგადაღების არსებულ გეგმების გაკორექტირებით ან ხელახალი კოსმოსური და აეროფოტოგადაღების სამუშაოების ჩატარებით. გეგმების სიძველის ხარისხი დადგენილი უნდა იქნეს შეცვლილი კონტურების რაოდენობის შეფარდებით მიწათსარგებლობის კონტურების მთლიან ჯამთან ან შეცვლილი კონტურების ფართობის შეფარდებით მთლიან ფართობთან. თუ სიძველის ხარისხი 20—30 %-ის ფარგლებშია, მაშინ ტარდება ინსტრუმენტალური კორექტირება (აღვილზე არსებული სიტუაციური ელემენტების ფორმა და ზომა უნდა შეესაბამებოდეს გეგმაზე ასახული სიტუაციური ელემენტების ფორმასა და ზომას). თუ სიძველის ხარისხი დიდი აღმოჩნდა, მაშინ უნდა შედარ-

დეს კორექტირების ნატარებისა და აეროფოტოგადაღების ხარჯების სიდიდე და სამუშაო ნატარდეს ხელსაყრელობის მიხედვით. თანაბარი ღირებულების შემთხვევაში პრიორიტეტი ეძლევა ახალ აეროფოტოგადაღებას.

მიწაზე კერძო საკუთრების დამკვიდრებისა და მიწის ბაზრის შექმნის აუცილებლობის პირობებში სამიწათმოქმედობა, საკადასტრო სამუშაოებისა და მიწის რეფორმის სრულყოფილად წარმოებისათვის აუცილებელია მიწის აღრიცხვის ტექნოლოგიის სრულყოფა. წევნთან პირიქით მოხდა, გაუქმდა ადრე არსებული ყველა სამიწათმოქმედობო სამსახური. მიწების აღრიცხვას აწარმოებენ საკადასტრო რუკების შემდგენი შ.პ.ს.-ები. გეგმავენ მხოლოდ ცალკეული მიწის ნაკვეთებს მიწათმესაკუთრების და მიწათმოსარგებლების დაკვეთით—საჯარო წიგნში რეგისტრირების მიხედვით. არ ხდება მიწათსარგებლობის მთლიანი ტერიტორიის აგეგმვა და მიწის ბალანსის შედგენა. საჭიროა აღრიცხვის მთელი სისტემის სრულყოფა და თანამედროვეობის დონემდე აყვანა, გეგმურ—კარტოგრაფიული მასალების შედგენის ტექნოლოგიური პროცესების გაუმჯობესება, მაღალინტენსიური სავარგულების უფრო დეტალურად აღრიცხვა და გეოინფორმაციული უსრუნველყოფის თანამედროვეობის დონემდე აყვანა. მრავალფორმიანი მეურნეობრიობა, მსხვილი მეურნეობების ბაზაზე წვრილ მიწათმესაკუთრეთა ფორმირება დღის წესრიგში აყენებს საკითხს ტერიტორიის სიტუაციური ელემენტების (ცალკეული კონტურების) უფრო დეტალურად აგეგმვისა და ნათლად ასახვის შესახებ. განსაკუთრებით მრავალწლიანი ნარგავების კონტურების აგეგმვას ჯურების მიხედვით. სათანადოდაა შესამუშავებელი მათი ამსახველი პირობითი აღნიშვნები. გაუმჯობესებას მოითხოვს გეგმისა და რუკის მასშტაბის შერჩევის საქმე ადგილის სიტუაციური ელემენტების სიხშირისა და ფართობის ერთეულის კონტურებით დატვირთვის მიხედვით. მეტწილად უნდა დამზადდეს მსხვილმასშტაბიანი გეგმები, რაც თავის მხრივ, გააუმჯობესებს კონტურების ასახვის სისირულეს 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, ზემოთ ჩამოთვლილი სამუშაოების ჩასატარებლად მიზანშეწონილია დამზადდეს 1 2000-იანი, 1 5000-იანი მასშტაბის გეგმები და 1 10000, 1 25000-იანი მასშტაბის რუკები. მასშტაბი განისაზღვრება ტერიტორიის სიტუაციური ელემენტების სიხშირით ფართობის ერთეულზე (კონტურიანობა, ადგილის გადაკვეთილობა, ოროგრაფიული პირობები და სხვა).

პირველადი მიწისზედა აგეგმვის, აეროფოტოგადაღების, კოსმოსური გადაღების გეგმურ-კარტოგრაფიულმა მასალამ უნდა უზრუნველყოს:

-მიწის კადასტრის ჩატარება.

-მიწის რეფორმის კვალიფიციურად დამთავრება.

-ნიადაგური და გეომორფოლოგიური გამოკვლევა სათანადო რუკების შედგენით.

-სამიწათმომწობო სამუშაოების ჩატარება, რისთვისაც უნდა დამზადდეს შემდეგი სახის გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალები:— ფოტოგეგმების ორიგინალის ფოტოასლები—კონტურების ამოხაზვით და ჰორიზონტალებით რელიეფის გამოსახვით.

-კონტურული რუკა ჰორიზონტალებით გამოსახული რელიეფით.

-მიწათსარგებლობის ურელიეფო კონტურული რუკა.

-საკრებულოს რუკა.

-ადმინისტრაციული რაიონის რუკა.

-ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონის რუკა.

1:2000 მასშტაბის გეგმები გამოყენებული უნდა იქნეს მცირე ფართობიანი 100-დან 300-მდე ჰექტარი მიწის გეგმის შედგენის დროს, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0.3 ჰექტრამდეა.

1:5000 მასშტაბის გეგმა ვარგისია 300-დან 1 000 ჰექტრამდე ფართობის მქონე მიწათსარგებლობის დროს, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0.75 ჰექტრამდეა და ყველაზე მცირე კონტურის ფართობი 0.01 ჰა.

1:10000 მასშტაბის გეგმა ვარგისია 1000-დან 10000 ჰექტრამდე ფართობის მქონე მიწათსარგებლობისათვის, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0.04 ჰა.

1:25000 მასშტაბის რუკა გამოსადეგია 10000-დან 40000 ჰა-მდე ფართობის მქონე მიწათსარგებლობის ტერიტორიაზე, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 50 ჰექტრამდეა და ყველაზე უმცირესფართობიანი კონტური-0.25 ჰა.

1:50000 მასშტაბის რუკა გამოიყენება 40000 ჰექტარზე მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის აგეგმვის დროს, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 200 ჰექტრამდეა და ყველაზე უმცირესი კონტურის ფართობი 10 ჰა.

დღეს საქართველოს ტერიტორიაზე ინტენსიურად მიმდინარეობს აეროფოტოგადაღებები და მსხვილმასშტაბიანი გეგმების შედგენა, იმედია მოკლე ხანში მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდება გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების უროვნული მეურნეობის მომარაგება.

მიწის რესურსების საადრისხვო გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების შექმნა ძირითადად უნდა მოხდეს კამერალურ პირობებში (ფოტოტრიანგულაცია, სურათების ფოტოტრიანსფორმირება, ფართობების გამოანგარიშება, ამოხაზვა, გეგმებისა და რუკების გამრავლება), ხოლო მცირედი სამუშაოები (დეშიფრაცია) უნდა ნატარდეს ველად. კარტოგრაფირების პროცესში მაქსიმალურად უნდა იქნეს გამოყენებული ავტომატიზირებული გამსომ-რეგისტრატორები;

კომპლექსური კარტოგრაფირების შედეგად მიღებული ტაქსირების სიზუსტემ უნდა უზრუნველყოს ქვეყნის ეროვნული მეურნეობისა და განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობის დარგების განვითარების სტრატეგიული მიმართულებების სწორად დადგენა, მიწათმოწყობა, მკენარეთა დაცვის პროგნოზების შემუშავება და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირება და მიწაზე სხვადასახვა სახის გარბევათა წარმოება;

კარტოგრაფირების კომპლექსურობით ინფორმაციული უზრუნველყოფა გულისხმობს გეგმასა და რუკაზე ყველა საადრისხვო ელემენტის ასახვას გრაფიკული ხერხით, ლაკონურად, ლოგიკურად დასაბუთებული სისტემით (სიმბო-

ლიკა, ციფრობრივი და წერილობითი ნაწილები), გეგმის შინაარსის, ფორმის, სტრუქტურის და უნიფიცირების უზრუნველყოფა. სრულყოფასა და გაუმჯობესებას მოითხოვს პირობითი ნიშნები-გრაფიკული სიმბოლოების, საინფორმაციო შედეგებისა 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.

3.53 ნიადაგების ბონიტირება

ბონიტირება ლათინური სიტყვაა—(კეთილხარისხოვნება) ნიადაგმცოდნეობაში იხმარება, როგორც ნიადაგის ხარისხის (ნაყოფიერების) შეფასების მახეწებელი, მისი ქიმიურ-ფიზიკური თვისებებისა და ნიადაგის პროდუქტიულობის მიხედვით. ნიადაგის ხარისხის, ნაყოფიერების დონის განსაზღვრას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მიწის საექსპლუატაციო ფასის დადგენისა და სასოფლო-სამეურნეო კულტურების წარმოების სწორად ორგანიზაციის თვალთახედვით. თითო მიწის ნაკვეთის ხარისხის შეფასება წარმოებს ნიადაგის ნაყოფიერებისა და მისი ადგილმდებარეობის ხარისხის მიხედვით. სოციალიზმის დროს მიწის ხარისხის დასადგენად იყენებდნენ როგორც ნიადაგის ბუნებრივი ნიშან-თვისებების პარამეტრებს, ასევე ფართობიდან მიღებული პროდუქციის სიდიდეს. შეფასება ხდებოდა 100 ბალიანი სისტემით. მიღებული შედეგები გამოყენებული იყო სასოფლო-სამეურნეო კულტურების სწორად და მიზანშეწონილად გაადგილების უზრუნველსაყოფად, ზოგ შემთხვევაში პროდუქციის შესყიდვის ფასების დასადგენად. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სულ სხვა დატვირთვა შეიძინა მიწის ზუსტი ღირებულების (ფასის) დადგენამ — მიწა გახდა უმ-

ნიშნელოვანესი საქონელბრუნვის ობიექტი და ადამიანის ყოფა-ცხოვრების დონის განსაზღვრის მთავარი ატრიბუტი.

მიწის ხარისხის შესაფასებელი ბალის განსაზღვრისათვის საფუძვლიანად უნდა იქნეს შესწავლილი მიწის ნაკვეთის ბუნებრივი ნიშან-თვისებები და პროდუქციის მიღების შესაძლებლობა. ნებისმიერი მცენარე მიუხედავად მისი ბიოლოგიური თავისებურებებისა პროდუქტია სინათლის, სითბოს, წყლის, ჰაერისა და საკვები ნივთიერებების. მცენარე განსხვავებულ მოთხოვნებს იწენს ბუნებრივი პირობების კომპონენტებისადმი, თავისებურად რეაგირებს ბუნებრივ ნიშან-თვისებებზე. ასე, რომ მიწის ხარისხის დასადგენად დიდი მნიშვნელობა აქვს წარმოებული კულტურის მოთხოვნილებების გათვალისწინებას. ერთი კულტურისათვის შეიძლება შეფასდეს ძვირად და მეორესათვის იაფად. მიწის ხარისხის შეფასების ობიექტად მიღებულია ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონი, ლანდშაფტი, მასივი, კონტურების ჯგუფი, ნაკვეთი და კონტური. დღემდე წარმოებული ნიადაგის გამოკვლევის მასალების შესწავლა ცხადყოფს, რომ განსაკუთრებული ყურადღება ექცეოდა ნიადაგში არსებული ჰუმუსის პროცენტული შემადგენლობის შესწავლას, აზოტის, ფოსფორის, კალიუმის და შთანქმული ფუძეების სიდიდეების განსაზღვრას და ფიზიკური თიხის ფრაქციების დადგენას. სწორედ, აღნიშნული მონაცემებისა და ცენტრალური სტატისტიკური სამმართველოდან მიღებული საშუალო მოსავლიანობის მიხედვით დგინდება მიწის საშემფასებლო ბალის სიდიდე. რაც, რა თქმა, უნდა ვერ ასახავს მიწის კონკრეტული ნაკვეთის ხარისხის სიზუსტეს. იმ მიზანს რასაც მაშინდელი მოთხოვნილებები გულისხმობდა ასეთი კვლევის შედეგი აკმაყოფილებდა კიდევაც. რაც შეეხება სადღეისო მოთხოვნებს საჭიროებს მიწის თითოეული კონტურის ხარისხის ზუსტ დადგენას – ბუნებრივი ნიშან-თვისებების და შესაძლო მოსავლიანობის განსაზღვრას და მათი კორელაციური კავშირების გამოყენებით მიწის საშემფასებლო ბალის დადგენას.

ნიადაგების ბონიტეტის წარმოება მიზანშეწონილია ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონების მიხედვით. ბონიტირების ჩატარება წარმოებს 100 ბალიანი სისტემით კარგიდან-ცუდამდე. საშემფასებლო ბალის სიდიდის დადგენის მეთოდი აღე-

ბელია ჩემს მიერ გამოცემული ნაშრომიდან “მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდიკა”, რომელიც ჩვენის ღრმა რწმენით სრულად ასახავს ნიადაგის ბონიტორების სრულყოფილ პროცესს და პასუხობს თანამედროვე მოთხოვნებს. ძირითად დიაგნოსტიკურ მანევრებლებად მიღებულია: ჰუმუსის პროცენტული შემცველობა, ჰუმუსის პორიზონტის სიღრმე (სმ-ით), ჰუმუსის მარაგი ტ/ჰა-ზე, საკვები ელემენტები – აზოტი, ფოსფორი, კალიუმის მარაგი ტ/ჰა-ზე, შთანთქმული ფუძეების ჯამი – Ca, Mg, Na მილიგრამ ეკვივალენტობით, 100 გრამ ნიადაგში ნიადაგის მექანიკური – გრანულომეტრული შედგენილობა – ფიზიკური თიხა, კლიმატური პირობების ამსახველი პიდროთერმული კოეფიციენტი, ნიადაგის წინააღმდეგობა-სიმაგრე, მუავიანობა PH – და კონტურიანობა (საქცევის სიგრძე, კონფიგურაცია, ნაკვეთის დანაწევრების ხარისხი), აღნიშნული ნიშან-თვისებები დამახასიათებელია მიწის ყველა კონტურისათვის. მათი საშუალო ბაღი გვაძლევს საშემფასებლო ბაღის სიდიდეს. აღნიშნულში უნდა შევიტანოთ მიწის პროდუქტიულობის მიმართ უარყოფითად ან დადებითად მოქმედი მოვლენების ამსახველი კოეფიციენტები (ნიადაგის ეროზიულობა, დაქვიანება, დამლაშება, ბიკობიანობა, დაჭაობება და გაკულტურება) რომლებიც არც თუ ისე ხშირი შემთხვევაა. იშვიათად თანმდევი სამზე მეტი კოეფიციენტის შეტანა დასაშვებია მაშინ თუ თითოეულის მნიშვნელობა უახლოვდება ერთს (0,8 – 0,9) მკირე კოეფიციენტი სასურველ შედეგს არ იძლევა.

ნიადაგში არსებული ნებისმიერი ნივთიერების მარაგის სიდიდე განისაზღვრება ფორმულით:

$$R = D \cdot P \cdot f$$

სადაც R – ნაერთის მარაგია ტ/ჰა-ზე; D – გენეზისური პორიზონტის სიღრმე (სმ); P – მოცულობითი წონა გრ/სმ³; f – ნაერთის პროცენტული შემცველობა % ნიადაგის საერთო წონასთან. ბაღის სიდიდე იანგარიშება ფორმულით:

$$B = \frac{M \text{ ფ}}{M \text{ ეტ}} \cdot 100$$

Mფ- 2(Mფ- Mეტ)

$$B = \text{-----} * 100$$

Mეტ

B – ნიშანთვისების ბალია; Mფ – ნიშანთვისებების ფაქტობრივი მნიშვნელობა; Mეტ – ნიშანთვისებების ეტალონი-მაქსიმალური მნიშვნელობა.

ჰიდროთერმული კოეფიციენტი გაანგარიშებულია ფორმულით:

ΣP

$$K = \text{-----}$$

$\Sigma t : 10$

სადაც: P- არის თბილ პერიოდში მოსული ატმოსფერული ნალექების ჯამი; $\Sigma-10^0$ -ზე მეტი ტემპერატურათა ჯამი თბილ პერიოდში;

ნიადაგის სიმაგრე განისაზღვრება

$$R = K * a * b$$

სადაც:

R- გუთნის წვეის წინააღმდეგობა; K- ნიადაგის ხვედრითი წინააღმდეგობა; a – ხვნის სიღრმე; b – გუთნის მოდების განი სმ.

კონტურიანობის ბალი გაანგარიშებულია

$$B_k = \frac{B_{\text{საქც.სიგრძე}} + B_{\text{კონტ.}}}{2} \quad K_{\text{დაკ.}} * K_{\text{დახრ.}}$$

სადაც: B_კ – კონტურიანობის ბალია; B_{საქც.სიგრძე} – კონტურის საქცევის სიგრძის ბალია; B_{კონტ.} – კონტურის კონფიგურაციის ბალია; K_{დაკ.} – კონტურის დაკეწვის კოეფიციენტი; K_{დახრ.} – კონტურის ფართობის დახრილობის ამსახველი კოეფიციენტი.

ბუნებრივი ნიშანთვისებათა ბალური სიდიდის დადგენის შემდეგ გაიანგარიშება მოსავლიანობის ბალი. 100 ბალის შესატყვისი საშუალო საჰექტარო მოსავლიანობა (ნორმალური აგროტექნიკური ღონისძიებების შემთხვევაში) აღებული უნდა იქნეს სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტე-

ბის, საკვდელი დაწესებულებების და მოწინავე საწარმოების მიერ მიღებული მოსაველიანობების მიხედვით. აღნიშნულის შესაბამისად გაიანგარიშება დანარჩენი სიდიდეები. თუ ბუნებრივ ნიშან-თვისებათა მიხედვით მიღებული საშუალო ბალისა და მოსაველიანობის მიხედვით მიღებულ ბალს შორის სხვაობა 10% არ აღემატება, მაშინ სამუშაო დამაკმაყოფილებლად ითვლება. ბუნებრივი ნიშან-თვისებების ბალის გავლენის წილობრივი სიდიდე მოსაველიანობის ბალსზე (მათ შორის კორელაციური კავშირების კოეფიციენტის ზომა) დგინდება დეტერმინაციის კოეფიციენტით (იგი კორელაციური კოეფიციენტის კვადრატის ტოლია), შემდეგ ბუნებრივ ნიშან-თვისებათა საშუალო შეწონილი ბალით (იგი მიიღება დეტერმინაციის კოეფიციენტის გამრავლებით თითოეულ ნიშან-თვისებათა ბალსზე და მათი ჯამური სიდიდის გაყოფით კოეფიციენტების რაოდენობაზე).

ბონიტეტის საშუალო ბალისა და მოსაველიანობის ბალის შეფარდებით განისაზღვრება საშემფასებლო მოსაველიანობისა და საშუალო ბალური სიდიდის (საშუალო მოსაველიანობა და მოსაველიანობის საშუალო ბალური სიდიდე იყოფა ბონიტეტის საშუალო ბალიანობაზე) მიღებული კოეფიციენტები მრავლდება ბონიტეტის დანარჩენ ბალებზე – მივიღებთ საშემფასებლო მოსაველიანობას და საშემფასებლო ბალს. ასეთი გაანგარიშების საფუძველზე ხდება ნიადაგის ნაყოფიერების ხარისხის ასახვა საშემფასებლო ბალებში. ბალის განსაზღვრის აღნიშნული მეთოდი საკმაოდ ზუსტი, საიმედო და უტყუარი ხერხია. პრაქტიკულად საქმის წარმოებისათვის შემუშავებულია და სტამბური წესით გამოცემული თითოეული ქმედების ამსახველი ცხრილები (38) ვფიქრობთ ის მეტად საჭირო საკადასტრო სამუშაოები, რომლებიც ჩასატარებელია მთელი საქართველოს მიწის ფონდის მასშტაბით, დაფუძნებული უნდა იყოს ბონიტირების აღნიშნულ მეთოდზე. ამით უზრუნველყოფილი იქნება მიწის ნამდვილი ხარისხის დადგენა და საბოლოო ჯამში მისი რეალური ფასის განსაზღვრა.

3.5.4 მიწის ეკონომიკური შეფასება

მიწის ეკონომიკური შეფასების კრიტერიუმად მიიჩნეულია ფართობის ერთეულიდან მიღებული მთლიანი მოსავლისა და საექტარო მოსავლიანობის მანვენებლები. შეფასებული უნდა იქნეს ყველა ეკონომიკური მანვენებელი, რომელიც მონაწილეობს ფართობის ერთეულიდან მიღებული პროდუქციის წარმოებაში—შრომითი, მატერიალური და ფულადი დანახარჯები. მრავალი სამეცნიერო ნაშრომი და მეთოდოლოგია გამოცემილი მსოფლიოს ცნობილი მეცნიერ-მუშაკების მიერ აღნიშნულ საკითხზე. საქართველოს სინამდვილეში მიწის ეკონომიკური შეფასების თაობაზე მეთოდოლოგია, წარმოების სოციალისტური წესის პირობებში შემუშავებული და დანერგილი იყო პროფ. ვ.ბურკაძისა და პროფ. ნ.ჭინჭარაულის მიერ. [3], [46], ნაშრომებში დეტალურად და გასაგებადაა ასახული ყველა საჭირო მოქმედება, რაც უნდა შესრულდეს მიწის ნაკვეთის ხარისხის დასადგენად. ამ მეთოდებით წარმატებით ხორციელდებოდა მიწის სავარგულების ხარისხის განსაზღვრა. მონაცემები, რომლებიც საჭირო იყო იმ დროისათვის შეფასების საწარმოებლად საკმარის ხარისხისა და რაოდენობით მოიპოვებოდა მეურნეობებსა და კოლმეურნეობებში. აღრიცხული იყო მიწის ფართობები, პროდუქციის ერთეულის წარმოებაზე გაწეული ყველა სახის დანახარჯი, მიღებული საერთო მოსავალი და საექტარო მოსავლიანობა. ამდენად, ეკონომიკური მანვენებლები, რომელთა მიხედვითაც განისაზღვრებოდა მიწის ხარისხი საკმარისი იყო და ჯეროვნად ფასდებოდა ყველა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ხარისხი. მიღებული შედეგები წარმატებით გამოიყენებოდა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების დაგეგმვის, სასოფლო-სამეურნეო კულტურების გაადგილების, პროდუქციის შესასყიდი ფასების დადგენის, გადასახადების გაწერის და სხვა მიზნებისათვის. რა თქმა უნდა არც მაშინ იყო აბსოლუტურად ზუსტი და ჭეშმარიტი აღრიცხვიანობა. ასე, რომ გარკვეული ხარვესები მაშინდელ ეკონომიკურ შეფასებასაც გააჩნდა. თუმცა, ზუსტი მანვენებლების მოსაპოვებლად მეთოდოლოგია მიუთითებდა მონაცემების აღებას სავსე პირობებში, რაც დიდ ხარჯებთან იყო დაკავშირებული და არ სრულდებოდა.

დღეს, როდესაც მიწაზე დამკვიდრდა კერძო საკუთრების ინსტიტუტი, მიწის რეფორმამ დაჭრა და დააქვეცმაცა მსხვილი, სამექანიზაციო ფართობები, წარმოების სპეციალიზაციისა და სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა გაადგილება თითოეული კერძო მესაკუთრის თუ მიწათმოსარგებლის ნებასურვილზეა დამოკიდებული, თითქმის არავითარი აღრიცხვიანობა არ აღარ წარმოებს (მიწის, მოსავლის, მოსავლიანობის, დანახარჯების და ა.შ), საჭირო ეკონომიკური მანქანებლების მოპოვება მეტად ძნელია და დიდ ხარჯებითაა დაკავშირებული.

სკენი ღრმა რწმენით მიწის სავარგულის, ნაკვეთის შეფასება მისი ფასის (ღირებულების) დადგენის გზით უნდა წარიმართოს, მეტოდით, რომელიც მოტანილია წინამდებარე ნაშრომის მომდევნო ქვეთავეში, განისაზღვროს მიწის ნორმატიული ფასი, გათვალისწინებული იყოს საბაზრო და გასაყიდი ფასები. მიწის ფასის მიხედვით დადგინდეს გადასახადის ნორმა.

3.5.5 მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაცია

რეგისტრაცია, მიწისა და მასზე მყარად დამაგრებული წარმოების სხვა საშუალებების დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების ორგანიზაციის უმნიშვნელოვანესი ატრიბუტია. რეგისტრაციაა ამა თუ იმ მოვლენის დასრულებულად აღიარების დაფიქსირებისა და დოკუმენტურად გაფორმების ამსახველი მოქმედება. უძრავი ქონების რეგისტრაცია ნიშნავს მისი საზღვრების, ფორმის, კონფიგურაციის, რაოდენობის, თვისების, სამართლებრივი მდგომარეობის საბოლოოდ აღიარების, ქონებაზე საკუთრების თუ სარგებლობის უფლების რეალურად არსებობის დასტურს. მიწის რეგისტრაციის საგანია ნივთებსა და უფლების მქონე პირებს შორის ურთიერთმიმართება და პასუხობს კითხვებზე: სად, რამდენი, ვინ, როგორ, ირკვევა ვინაა მიწის ნაკვეთის ჭეშმარიტი მესაკუთრე, მფლობელი თუ მოსარგებლე და როგორი უფლებებით. წარმოუდგენელია საკადასტრო სამუშაოების განხილვა მიწის, როგორც უძრავი ქონების რეგისტრაციის გარეშე. სწორედ დასრულებულმა მიწის კადას-

ტრმა უნდა უპასუხოს ყველა კითხვას სად, რამდენი, ვინ, როგორ. ასეთი თანმიმდევრობით ჩატარებული მოქმედებები და მიღებული შედეგი შეიძლება იყოს საიმედო და სანდო – ნიუთ'ზე უფლების აღიარების დასრულებული პროცესი.

“მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის (შემდგომში მიწის რეგისტრაციის) მიზანია მიწის ნაკვეთის, მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების (შემდგომში უძრავი ქონების) მიმართ უფლებათა წარმოშობის – გადაცემის (გადასვლის), “შესღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ” ჩაწერილია საქართველოს კანონში.

მიწების რეგისტრაცია უზრუნველყოფს უძრავ ქონებაზე უფლების შექმნას, გამოყენება-განკარგვის უსაფრთხოებას, გადასახადის მართებულად გაწერას, მიწების კონტროლს და დაკების შემცირებას, მიწების დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების, უტყუარ ინფორმაციას, მიწაზე სხვადასხვა სახის გარიგებათა იაფად და სწრაფად წარმოებას.

მსოფლიოში გაერცხლებული და მოქმედი რეგისტრაციის სისტემების შესწავლა მათი დადებითი და უარყოფითი მხარეების ანალიზი ნათელყოფს, რომ გამომდინარე საქართველოს მრავალფეროვანი ბუნებრივი, სოციალურ-ეკონომიკური, დემოგრაფიული პირობებიდან, საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლისა და მიწის, როგორც საქონელბრუნვის უმნიშვნელოვანესი ნიუთის, საგნის დაფუძნებისა, დღის წესრიგში დადგა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცესის სრულყოფის აუცილებლობა – საქმის წარმოების სიზუსტის, გაწეული ხარჯების შემცირების, საქმიანობის გაადვილებისა და ხელსაყრელობის მიღწევა, მითუმეტეს დღეს, როდესაც ქვეყანაში მიმდინარეობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მაღალინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო მიწის სავარგულების პრივატიზების ფართო პროცესი.

საქართველოს მიწის სავარგულების რეგისტრაციის კანონის მესამე მუხლის თანახმად მიწების რეგისტრაციის მიზანია უძრავი ქონების მიმართ უფლებათა წარმოქმნის, გადაცემის, შესღუდვის, შეწყვეტის აღიარება და აღიარების

დასტური სახელმწიფოს მიერ. ინფორმაციის შეტანით საჯარო რეესტრში სახელმწიფო აღიარებს და იცავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებას. სარეგისტრაციო ინფორმაციის საჭიროებით მოქალაქეს უფლება ეძლევა ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე მიიღოს ინფორმაცია ნებისმიერი ქონების შესახებ. როგორცაა ნაკვეთის ფართობი, მისი ადგილმდებარეობის, სასაზღვრო წერტილების კოორდინატების, საკუთრების ფორმის, მესაკუთრის ინიციალების და მისამართის, სარეგისტრაციო ნომრის, სავარგულის სახის, გამოყენების მიზნის, გარიგებაზე სარგებლობის თაობაზე, ნაკვეთში არსებული შენობა-ნაგებობის, ტყითა და წყლით დაკავებული ფართობის, მიწის ნაკვეთის ხარისხის, ეკოლოგიური მდგომარეობის, მოქმედი უარყოფითი მოვლენების (ნიადაგის ეროსია, დამლაშება, ბიკომბინაობა და სხვა) და მიწის ბაზრის მდგომარეობის შესახებ. სახელმწიფოს შესაძლებლობა ეძლევა გაატაროს ფისკალური პოლიტიკა და აწარმოოს კონტროლი.

მიწების რეგისტრაციის პროცესის მიმდინარეობის თვალსაზრისით მათთვის მოგვეყავს მაგალითი სამცხე-ჯავახეთის მხარის მიწების რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებული კანონის “მიწის რეგისტრაციის შესახებ” თანახმად სამცხე-ჯავახეთის მხარე გაყოფილია 6 სარეგისტრაციო ზონად – ადმინისტრაციული რაიონების ჭრილში. სარეგისტრაციო ზონის საზღვარი შეთავსებულია ადმინისტრაციული რაიონის საზღვართან. თითოეულ ზონას მინიჭებული აქვს ორნიშნა სარეგისტრაციო კოდი (ახალციხის რაიონი – 62). თავის მხრივ სარეგისტრაციო ზონის ტერიტორია დაყოფილია სექტორებად (საკრებულოების მიხედვით) სექტორს მინიჭებული აქვს ინდივიდუალური ორნიშნა სარეგისტრაციო კოდი. მაგ: ახალციხის ზონა დაყოფილია 16 სექტორად. სექტორი დაყოფილია კვარტლებად მისი ნომერი ორნიშნაა 01 – 99 ჩათვლით. საკრებულოში შემავალი თითოეული კვარტლის ნომერი ემთხვევა საკრებულოში შემავალ სოფლის ისტორიულ საზღვრებს. ქალაქი ახალციხე დაყოფილია 4 კვარტლად (სექტორი №9) კვარტალი იყოფა ნაკვეთებად და ბლოკებად. კვარტალში 200-დან – 300-მდე ნაკვე-

თია. ნაკვეთები ერთმანეთისაგან გამიჯნულია ბუნებრივი ზღუდეებით (დედე, გზა, ხევი, არხი და ა.შ.) თითოეულ ნაკვეთში მოქცეულია 50-80 მიწათმოსარგებლედ და მიწათმესაკუთრედ. მიწათმოსარგებლებს ვაჯგუფებით ბლოკებად და ამიტომ მისი ნომერიც ორნიშნაა. ჩვენ შემთხვევაში სარეგისტრაციო კოდი გამოდის 5 ციფრიანი. ასეთი დაყოფის ხერხი გამოყენებულია ეკ. მეც. კან. გ. ბუცხრიკიძის მიერ შემუშავებული. 4 ციფრიანი დაყოფის წესი, რომელიც რეკომენდებულია საქართველოს სახელმწიფო მიწის დეპარტამენტის დებულების მიხედვით ნაკვეთების წერილკონტურიანობის გამო იგი უარყოფილი იქნა, ვინაიდან ბევრი 40 მ.კვ. ფართობის მქონე ნაკვეთის დატანა 4 ციფრიან რუკაზე შეუძლებელი იყო ხოლო 5 ციფრით უფრო იოლია და თვალსაჩინო. ამით გაადვილებულია მიწის ნაკვეთის რეგისტრირების შესაძლებლობაც. ქალაქ ახალციხეში მდებარე მიწის ერთი ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომერია 62161622115. [10]

დღეისათვის საქართველოში გამოყენებულია მიწების რეგისტრაციის სისტემური და სპორადული მეთოდები.

სისტემური მეთოდი გულისხმობს რომელიმე კომპლექტური ორგანიზაციის მიერ (კონკურსში გამარჯვებული — მსოფლიო ბანკის მიწის რეგისტრაციის განყოფილება) საკრებულოს მიხედვით მსხვილ მასშტაბში ყველა კატეგორიის მიწის აგეგმვას თითოეული კონტურის, ნაკვეთის ფართობების დაზუსტებას, დოკუმენტაციის გაფორმებას და მიწათმესაკუთრეზე თუ მიწათმოსარგებლეს სარეგისტრაციო მოწმობების გადაცემას. ამ შემთხვევაში მიწათმოსარგებლის მიერ სამუშაოს თაობაზე განცხადების შეტანა საჭირო არ არის. განაცხადის შეტანა საჭიროა მხოლოდ მიწის იჯარით მიღებისას და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეგისტრაციის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო მოსაკრებლის, ქონების გადაცემის, დასაბეგრი თანხისა და მიწის სარეგისტრაციო თანხის ასაკრეფად.

სპორადული რეგისტრაცია იწყება განმცხადებლის მიერ რეგისტრატურაში განცხადებისა და უფლების მამკვიდრებელი საბუთის წარდგენით. რეგისტრაციის ეს მეთოდი ანალოგიურია ყველა სახის უძრავი ქონების სარეგისტრაციოდ. განაცხადი ინომრება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის

მიხედვით. განცხადების ნომერი შედგება რაიონის ორნიშნა კოდის, წლის ბოლო ორი ციფრის და განაცხადის რეესტრში ჩანაწერი 5 ციფრით. ნომერი სულ 9 ნიშნაინია. განაცხადში მითითებულია თანდართული საბუთების სია. შევსებული სარეგისტრაციო მოწმობის უკანა გვერსე თან ერთვის საკადასტრო რუკა მსხვილ მასშტაბში 1:500, 1:1000, 1:2000.

სპორადული და სისტემური მეთოდებით მიწების რეგისტრაციის ხარისხის შესწავლამ დაგვარწმუნა, რომ ამ მეთოდებიდან გაცილებით სუსტი, ყოველისმომცველი და უნივერსალურია სისტემური მეთოდი. ამ შემთხვევაში ერთდროულად ხდება ტერიტორიის ყველა მიწის კონტურის აგეგმვა. გაადვილებულია, როგორც ნაკვეთის აგეგმვის, ისე ფართობის გამოანგარიშების სიზუსტის შემოწმება და დასაშვები ცდომილების სიდიდის დადგენა. გეგმა დგება მყარ ქაღალდზე. მსადდება დიგიტალური ანუ კომპიუტერული რუკები – საჭირო მასშტაბში, სამუშაო სრულდება მთლიანი ობიექტის (საკრებულოს, მეურნეობის, კოლპეკრატეის და სხვათა) მიხედვით. სუსტია შედგენილი მიწის ბალანსი და ადვილი ამოსაცნობია ადგილზე მიწის ნაკვეთი. რაც შეეხება მიწების რეგისტრაციის სპორადულ მეთოდს, ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის აზომვა, აგეგმვა, ამოხაზვა და ფართობების დაანგარიშება, სრულდება თითოეული მესაკუთრისა თუ მოსარგებლის განცხადების მიხედვით, სამუშაოები ტერიტორიაზე სრულდება ერთიმეორისაგან მოწყვეტით, გამორიცხულია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის სიზუსტის შემოწმება, ცალკეული კონტურების ფართობების მიზმა სამუშაო ობიექტის მთლიან ფართობთან. მოსაზღვრე მიწების დადგენა შეუცდომლად და სხვა. რა თქმა უნდა სამუშაოს ასეთი მეთოდით წარმოება განსაკუთრებით ძვირი ჯდება და მისგან სარგებლიანობაც ნაკლებია. ამიტომ ერთადერთი ხელსაყრელი, მომგებიანი, სუსტი და ეფექტურია მიწების რეგისტრაცია სისტემური მეთოდით.

რეგისტრაცია ორ ეტაპად წარმოებს – პირველადი და მეორადი. პირველადი რეგისტრაცია გულისხმობს უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადის გაკეთებას. განაცხადი თან დართული დოკუმენტაციით ტარდება საჯა-

რო რეესტრში. რეესტრში აისახება უძრავი ქონების მიმართ უფლების წარმოშობისა და ცვლილებების სტატუსი, ქონების მიმართ არსებული ყველა მოქმედება. მეორადი რეგისტრაციის საფუძველი არის პირველადი რეგისტრაცია. მეორადი რეგისტრაცია მოიცავს მიწაზე ყველა სახის უფლების დარეგისტრირებას. წარმოდგენილი უნდა იქნეს ყველა სახის საჭირო დოკუმენტი.

3.5.6 მიწის ფასის განსაზღვრა

დღემდე გამოქვეყნებულ ყველა სახის სამეცნიერო, სასწავლო თუ სხვა სახის სახელმძღვანელო ლიტერატურაში ამა თუ იმ ტერიტორიის მიწის ფასი განისაზღვრებოდა ცალკეული სავარგულების მიხედვით. ძირითადად, ეურადღება მახვილდებოდა სახნავ, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებულ და სათიბ-საძოვარ ფართობებზე. ეკონომიკურადაც ისინი ფასდებოდა, მით უმეტეს, სოციალისმის დროს მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა გაადგილების, ზოგ შემთხვევაში, დიფერენცირებული რენტის სხვადასხვა ხერხებით ამოდების უსრუნველსაყოფად (პროდუქციაზე შესყიდვის ფასების დასადგენად და ა.შ.) მას შემდეგ, რაც ქვეყნის მიწის ფართობის მნიშვნელოვანი ნაწილი კერძო საკუთებაში გადავიდა (განსაკუთრებით სახვანი და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული ტერიტორია), როგორც ხეობით ავლნიშნეთ, საჭირო შეიქმნა არა მარტო სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების, არამედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეფასება და ფასის დადგენა. აღნიშნულის აუცილებლობა გამოიწვია თითქმის ყველა სახის მიწის საბაზრო ეკონომიკაში და საქონელბრუნვაში ჩართვამ. დღეს, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებთან ერთად, არანაკლები მოთხოვნილებაა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე (დასახლებული პუნქტები, მშენებლობა, საგზაო ქსელი, პიდროტექნიკური ნაგებობები, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები და სხვა). ყველაფერმა ამან დღის წესრიგში დააყენა საკითხი ერთ მოლიანობაში და ცალ-ცალკე განისაზღვროს თითოეული სავარ-

გულის ფასი, რათა გაიოლდეს მიწაზე ნებისმიერი გარიგების წარმოება და მიწის გადასახადის გაწერა-ამოღება.

ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, ჩვენ მიზნად დავისახეთ მიწის ყველა სახის სავარგულის შეფასება (ლიტერატურული წყაროების მიხედვით) და მისი ღირებულების დადგენა. განსაკუთრებით გართულებულია ისეთი მნიშვნელოვანი სავარგულის ფასის განსაზღვრა, როგორცაა ტყით დაფარული ფართობები. მიუხედავად იმისა, რომ დღემდე გამოქვეყნებულ სამეცნიერო ლიტერატურაში მრავლადაა მცდელობა, ჯეროვნად შეფასებულყო ტყით დაფარული მიწის ფართობები და დაედგინათ მათ მიერ დაკავებული ჰექტარი მიწიდან მიღებული სარგებლიანობის ზომა, განესაზღვრათ მისი ფასი, რეალურად, დღემდე საკითხი არ გადაწყვეტილა. ფართობიდან მიღებული დოვლათი აისახება მხოლოდ მერქნული პროდუქციის ღირებულებაში. მთავარი და შუალედური სარგებლიანობა ნაწილობრივ შეფასებულია ტყეში მიღებული თანმდევი პროდუქციით, არადა, გარდა წარმოებული მერქნული პროდუქციისა, ტყეს გააჩნია დაცვითი, წყალშენახვითი, სანიტარულ-ჰიგიენური, რეკრეაციულ-გამაჯანსაღებელი და სხვა ფუნქციები, რომელთა ღირებულება, ალბათ, ერთიორად აღემატება მერქნული პროდუქციის ღირებულებას. ჩვენი ღრმა რწმენით, ტყით დაფარული მიწის ფართობის ფასის განსაზღვრა უნდა მოხდეს, გარდა ტყიდან მიღებული შემოსავლის სიდიდისა, ბუნებრივი პირობების ხარისხის გათვალისწინებით, რაზედაც საუბარი გვექნება ქვემოთ.

მსოფლიოს სხვადასხვა ქვეყანაში მიწის ფასი სხვადასხვა მიდგომებითა და მეთოდებით განისაზღვრებოდა, კერძოდ: დისკონტირებული შემოსავლის (თამასუქის განადგება), ლიფერენცირებული შემოსავლისა და კაპიტალიზაციის ვადით, რენტითა და სასესხო პროცენტით, მიწათსარგებლობის გადასახადით, ნორმალური დანახარჯებითა და რენტაბელობით, აბსოლიტური, მონოპოლისტური, დიფერენცირებული, (1 და 2) რენტით, მიწის გადასახადის დოტაციის ჯამისა და ინფლაციის ინდექსის მიხედვით. ზოგჯერ იყენებდნენ გაყიდვის შედარების მეთოდს, ფოტოსინთეზით გარდაქმნილი პროდუქტების ენერჯის მარაგს ჰუმუსში. მიწის

ფასის განსაზღვრის ძირითად კრიტერიუმად მაინც შემოსავლიანობის სარგებლიანობის 'სომა ითვლება.

მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდებიდან, სასოგადოებრივი წყობილების ნებისმიერი ფორმაციისათვის მისაღებად ითვლება კ. მარქსის მიერ შემოთავაზებული ხერხი, რომლის მიხედვითაც მიწის ფასი ტოლია იმ თანხის, რომელიც ბანკში შენახვისას დარიცხული პროცენტის შედეგად იძლევა იმდენ შემოსავალს, რამდენსაც აძლევს მიწის მესაკუთრეს იმავე ნაკვეთზე მიღებული რენტა. მიწის ფასი ეს არის რენტა— ფულადი კაპიტალი, რომელიც იძლევა შემოსავალს პროდუქციის სახით. მაგალითად, თუ 1 ჰექტარი მიწა მის მესაკუთრეს ყოველთლიურად აძლევს 1000 დოლარს რენტის სახით და ბანკი მყანაბრეს უხდის წელიწადში 5 %-ს, მაშინ 1 ჰექტარი მიწის ფასი იქნება $1000 * 100 = 10\ 000 / 5 = 20\ 000$ დოლარი. რაც მეტია მიწის რენტა, მით მეტია მისი ფასი, და რაც მეტია პროცენტი, მით ნაკლებია მიწის ფასი.

ქართველი მეცნიერ-აგრაიკოსების მიერ (პროფ. ე. ბურკაძე) მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდი შემუშავებული იყო მიწაზე სოცილისტური მეურნეობრიობის პირობებში, როდესაც მიწა საერთო სახალხო საკუთრებად ითვლებოდა, აკრძალული იყო მიწაზე ყოველგვარი სახის კერძო გარიგება, მისი ხარისხობრივი მანვენებლების შეფასება საჭირო იყო მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო კუჭურათა გაადგილების, პროდუქციის შესყიდვის ფასების დადგენისა და სახალხო მეურნეობის განვითარების გეგმების შესადგენად. მეთოდი დაფუძნებული იყო ფართობის ერთეულიდან მიღებული წმინდა შემოსავლის სიდიდეზე და მისი კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე. კოეფიციენტი (20) მიღებული იყო კოლმეურნეობებში ძირითად საწარმოო საშუალებათა ბრუნვის საშუალო ვადიდან გამომდინარე— საამორტიზაციო ანარიცხების საერთო ჯამის შეფარდებით მთლიანად კოლმეურნეობებში არსებულ ძირითად საშუალებათა საბალანსო ღირებულებასთან (20 წლის ვადით ძირითად საშუალებათა წლიური ამორტიზაცია 5%). გაანგარიშება წარმოებდა ფორმულით: [3].

$$A = D \times K$$

A - ერთი ქექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფასი (ლარი)

D - ერთი ქექტარი ფართობიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი (ლარი)

K - წმინდა შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი (20)

შეფასების აღნიშნული მეთოდი წარმატებული იყო იმდენად, რამდენადაც იმ დროისათვის სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებში განსაკუთრებით მაღალ დონეზე იყო ფართობის ერთეულიდან მიღებული მოსავლის აღრიცხვა და გაწეული დანახარჯების სიდიდის დადგენა, ანუ წმინდა შემოსავლის განსაზღვრის შესაძლებლობა.

სარგებლიანობის და შემოსავლიანობის პრინციპზე დაფუძნებული ჩვენს მიერ შემუშავებული მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდიკა, ფასის განსაზღვრის მთავარი კრიტერიუმებია მიწის ბუნებრივი ნიშან-თვისებები, მათი ხარისხი და კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე წლების განმავლობაში მიღებული მოსავლიანობა. მიწის ხარისხის (ბონიტეტის) ბალისა (93.9) და მოსავლიანობის ბალის (91.6) მიხედვით დადგენილია საშემფასებლო ბალის სიდიდე, განსაზღვრულია წმინდა შემოსავლის და კაპიტალიზაციის ზომა, აღნიშნულის გათვალისწინებით გაანგარიშებულია ერთი ქექტარი სარწყავი-სახნავი მიწის ღირებულება 106 ათასი ა.შ.შ. დოლარი. ჩვენის ღრმა რწმენით ასეთი მეთოდით განსაზღვრული მიწის ფასი სრულიად რეალურია და ასახავს მიწის ღირებულებას. აღნიშნული მეთოდი საკმაოდ შრომატევადია და მსოფლიოს თითოეული მიწის ნაკვეთის ღირებულება შესწავლა-შეფასებას.

ჩვენს მიერ მიწის ფასის განსაზღვრის მეორე მეთოდი, რომელიც შედარებით ნაკლებშრომატევადია ემყარება პროფ. გ.დოდონაძის მიერ შემუშავებულ მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდს, რომელიც დაფუძნებულია არსებული საკადასტრო მასალებით მიღებული მიწის ეკონომიკური შეფასების ბალების, მთლიანი პროდუქციის, სოფლის მეურნეობიდან მიღებული მოგების, მოგების ზრდის ტემპისა და

მიწის გამოყენების ვადის მიხედვით მისი ნორმატიული ფასის განსაზღვარზე.

მიწის ერთი ბალის ფასი განსაზღვრულია ფორმულით:

$$მფ=(m_{სფ} \times \nabla + 0.5 \times m_{ტ} \times \nabla^2) \quad მ \times ბ, \text{ სადაც}$$

მფ—მიწის შეფასების ერთი ბალის ფასი, ლარი.

მსმ—სოფლის მეურნეობიდან მიღებული მოგება, ლარი.

∇—მიწის გამოყენების ვადა, წელი.

მტ—მოგების ზრდის ტემპი წელიწადში.

ბ—სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი, თანაზომად სახნავეში, ჰექტარში.

ბ— სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის საშუალო ბალი.

საშუალო ბალის ფასის დასადგენად გამოყენებულია საქართველოს მთლიანი სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების შედეგების მიხედვით მიღებული საკადასტრო მანუენებლები. საქართველოს მიწის სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები პირობით სახნავეში გადაყვანილი იძლევა 1349,8 ათას ჰექტარს. მისი საშუალო ეკონომიკური შეფასების ბალი 34-ია, სოფლის მეურნეობიდან მიღებული მოგება – 272 მლნ. ლარი, მოგების საშუალო ზრდის ტემპი – 1.5 %, ხოლო მიწის გამოყენების ვადა -100 წელი. აქედან გამომდინარე, ერთი ბალის ფასი იქნება:

$$მ.ფ.= (272 \times 100 + 0.5 \times 1.5 \times 100^2) (1349.8 \times 34) = 1037 \text{ ლარი.}$$

აღნიშნული სიდიდის მიხედვით მიწის სავარგულების ფასის განსაზღვრას ვაწარმოებთ მცხეთის რაიონის მიწის ფონდის მაგალითზე: სახნავი მიწის საშუალო ბალის სიდიდე 69, მრავალწლიანი ნარგავების—56, სათიბი—41, საძოვარი—33.

სახნავის – 71553 ლარი, მრავალწლიანი ნარგავების – 88072 ლარი (დამატებულია მრავალწლიანი ნარგავების საშუალო საჰექტარო საბალანსო ღირებულება – 30000 ლარი, ამორტიზაციის გამოკლებით), სათიბის – 42517, საძოვარის – 34221 ლარი.

განსაკუთრებული ყურადღებით გვინდა განვიხილოთ ტყით დაფარული მიწის ფასის საკითხი.

ფუნქციური თაღსაზრისით, ტყის გამოყენების არეალი მეტად მრავალმხრივი და მრავალფეროვანია. გარდა ფართობიდან მიღებული ნივთიერი, ხელშესახები ღირებულებისა, მას გააჩნია უნივთო, სასიცოცხლო პირობების განმსაზღვრელი, შემქმნელი და შემანარსუნებელი ფასდაუღებელი ღირებულებაც. ტყე იძლევა მერქნულ და არამერქნულ პროდუქციას. ამიტომ ფასის განსაზღვრისას საჭიროა მიხედვითობაში იქნეს მიღებული როგორც ერთი, ისე მეორე მხარე. დარგის სპეციალისტების, მეცნიერ-მუშაკების მიერ დღემდე გამოქვეყნებული შრომები, სუენი აზრით, უხეტად ვერ ასახავს წარმოებულ შეფასებებში მათ მონაწილეობას. ტყე ძირითადად შეფასებული იყო მერქნული და თანამდგევი პროდუქციის მიხედვით. დანარჩენი სიკეთის სახეობი პარამეტრები დადგენილი და გამოყენებული არ იყო.

მსოფლიო სამეცნიერო-საღიგერატურო წყაროებში გამოქვეყნებული სიახლეების მიხედვით თუ ვიმსჯელებთ, მდგომარეობა ასეთია:

კალიფორნიის ტყის დეპარტამენტის 1994 წლის მონაცემებით, 50 წლის განმავლობაში ერთი ჰის (ფიჭვის) სასარგებლო ღირებულება 200 ათასი ა.შ.შ. დოლარის ტოლია, მათ შორის: ჰაერის დაბინძურების კონტროლი—62.5; წყლის ბრუნვა და ტენიანობის რეგულირება—37; უანგბადის გამომუშავება—31.25; ტყის ბინადართათვის საცხოვრებელი და საარსებო პირობები—31.25; ნიადაგის ეროზიის კონტროლი და ნიადაგის განოყიერება—31.25; პროტეინის გამომუშავება—2.5; სხვა სასარგებლო ღირებულება —425 ათასი დოლარი. თუ 1 ჰექტარ ფართობზე ვიანგარიშებთ 200 ძირ ხეს, საშუალოდ წელიწადში გამოადის 800 000 ა.შ.შ. დოლარი.

პროფ. თ.კანდელაკის მოსაზრების მიხედვით, ტყის ტერიტორიის ჰექტარ მიწაზე განთავსებული ნარგავებისა და სხვა თანმდგევი პროდუქტების პოტენციური ღირებულების მიხედვით განისაზღვრება ტყით დაფარული მიწის საჰექტარო ფასი. კერძოდ, საქართველოს ტყეებიდან პოტენციურად მისაღები პროდუქტებისა და მომსახურების ფუნდამენტი ღირებულება დადგენილია 83 779,43 მლნ ა.შ.შ. დოლარი; მათ

შორის; მერქნული რესურსების ღირებულებაა 18 128,88 მლნ დოლარი (წიწვოვანი კორომების 4 311,81; მაგარმერქნიანი კორომების -13 428.85. ტყის დანარჩენი მერქნიანი სახეობების კორომები - 349.46, ბუნქნარების - 38.76 მლნ. დოლარი); აქედან საქმისი ხე-ტყის - 15 992,9, ხოლო საშეშე ხე-ტყის - 2097,22 მლნ. დოლარი. თანამდევნი პროდუქტებისა და მომსახურების ღირებულება ნაანგარიშებია შემდეგნაირად: სოკო -315; თხილი, კაკალი და წაბლი - 11.22 გარეული ხილ-კენკროვნები - 39.25; სამკურნალო მცენარეები - 3.32.თესლები -16.0; ძოვება და თიბვა - 32.5; ნადირობა, თევზაობა- 62.4; ტურიზმი - 4.46; და(კვითი ფუნქციები - 63.451; ნახშირბადის შენახვა - 2025 კ/ვ; პოტენციური ღირებულება - 2.25 მლნ ა.შ.შ. დოლარი. თუ საქართველოს ტყეების საერთო ფართობს 1995 წლის დასუსტებული მონაცემებით (2 767.2 ათას ჰექტარს) ვიანგარიშებთ, მაშინ 1 ჰექტარზე წარმოებული სარგებლიანობის ფასი იქნება 30000 ა.შ.შ. დოლარამდე. ანუ 60000 ლარამდე. საქართველოს სინამდვილეში აღნიშნული მაჩვენებელი სავსებით მისაღებადაა მინნეული ტყით დაფარული ერთი ჰექტარი მიწის ფართობის ნორმატიული ღირებულების ზომად - ლოგიკურადაც სწორია სხვა სავარგულების ღირებულებათა ურთიერთთანაფარდობის ჭრილში (რა თქმა უნდა, უმჯობესი იქნებოდა ტყით დაფარული და ზოგან ტყეში ტყით დაუფარავი ადგილების კონკრეტული მიწის ფართობის ფასი დადგენილიყო თითოეული კონტურის ადგილმდებარეობის, ტყის ჯიშების, პროდუქციის მოსავლიანობის და სხვა კონკრეტული ბუნებრივეკონომიკური მაჩვენებლების მიხედვით - დიფერენცირებულად, რაც, თავის მხრივ, დიდძალი საკვლევე-საძიებო და სხვა სახის სამუშაოების ჩატარებას საჭიროებს. ეს დღეს, ჩვენს პირობებში, ფაქტობრივად, შეუძლებელია. არაერთ ქვეყანაში ტყით დაფარული მიწის ფართობის ფასის განსაზღვრა ხდება მხოლოდ მისი ყიდვა გაყიდვის და სხვა მნიშვნელოვანი სახის გარიგების წარმოების პროცესში - კონკრეტულ ადგილზე).

თუ ჩვენ მიწის ბაზრის ფორმირება-ფუნქციონირების პერსპექტიული მიმართულებების განსაზღვრისათვის საკმარისად ჩაეთვლით ტყით დაფარული მიწის სავარგულის სა-

შუალღ საექტრო ღირებულებას - 60 000 ლარს, მაშინ მცხეთის რაიონის ტყით და ბუნქნართ დაფარული მიწების საერთო ნორმატიული ღირებულება იქნება:

$$(40\ 885 * 60\ 000) = 2\ 456,100 \text{ ათასი ლარი.}$$

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართობის ნორმატიული ფასის და ღირებულების დასადგენად ნვენ ვიყენებთ საქართველოს სამთავრობო ორგანიზაციების მიერ შემუშავებულ და მიღებულ ნორმატიულ მანქენებლებს, კერძოდ ფორმულას, რომლის მიხედვითაც განისაზღვრება 1მ^2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი:

$$C_N = I_{mg} \times I_{ll} \times C \times K, \text{ სადაც}$$

- C_N - არის ერთი კვადრატული მექტი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი (ლარი);

- I_{mg} - არის რაიონის მაკრომდებარეობის ინდექსი;

- I_{ll} - არის ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი - განისაზღვრული მცხეთის რაიონის საკრებულოს მიერ ტერიტორიული ზონირების საფუძველზე;

- C - არის 1მ^2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ღირებულების საბაზისო განაკვეთი (0.24 ლარი);

- K არის მცხეთის რაიონის საკრებულოს მიერ დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი.

საკვლევი ობიექტის შემთხვევაში მაკრომდებარეობის ინდექსი I_{mg} გაანგარიშებულია:

- P_1 მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით - 4 ბალი;

- P_2 ადმინისტრაციული სისტემის მიხედვით - 4 ბალი;

- P_3 სამეურნეო და ფუნქციური პროფილის მიხედვით - 8 ბალი;

- P_4 სიმაღლე ზღვის დონიდან - 8 ბალი;

- P_5 სატრასპორტო ინფრასტრუქტურა - 7 ბალი;

- P_6 განახლების სისტემების მიხედვით 7 ბალი;

სულ - $\sum PI = 38$ ბალი.

თუ P_{max} 60 ბალის ტოლად მივიჩნევთ:

$$I_{mg} = \frac{\sum PI}{P_{max}} = \frac{38}{60} = 0.36$$

ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი განსაზღვრულია რაიონის საკრებულოს მიერ და ტოლია 1,1; $C-1m^2$ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საბაზრო ღირებულებად მიღებულია 0.24 ლარი; $K_{mcxeTis}$ რაიონის საკრებულოს მიერ დადგენილ მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი საშუალო კოეფიციენტი (20). ზემოთ მოყვანილი სიდიდეების მიხედვით მცხეთის რაიონის მიწის ფონდის შემთხვევაში $1m^2$ მიწის ფართობის ნორმატიული ფასი იქნება: 3.33 ლარი

$$C_N = 0.63 \times 1.1 \times 0.24 \times 20 = 33264$$

ანუ ერთი ჰექტარი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფასი საშუალოდ იქნება 33300 ლარი. ვინაიდან მცხეთის რაიონის არასასოფლო-სამეურნეო მიწების ფართობი 11127 ჰექტარია, მისი საერთო ღირებულება იქნება 370529 ათასი ლარი;

ზემოთ მოტანილი მიწის სავარგულების საჰექტარო ღირებულების მიხედვით ქვემოთ ცხრილში მოტანილია მცხეთის რაიონის მიწის ფონდის საერთო ღირებულება.

ამრიგად, მცხეთის რაიონის მიწის რესურსების საფუძვლიანად შესწავლისა და მისი პროდუქტიულობის მანივენტების მიხედვით მიღებული საშემფასებლო ბალებით შეფასებულ და განსაზღვრულ იქნა მიწის მოღიანი ნორმატიული ღირებულება, რამაც 4 მილიარდ 279 მილიონ 472 ათასი ლარი შეადგინა.

თუ 1 ჰექტარი სახნავი მიწის ღირებულებას მივიღებთ ეტალონად და ჩაეთვლით ერთის ტოლად, მაშინ სახნავთან შეფარდებით დანარჩენი სავარგულები შეიძლება გამოვსახოთ კოეფიციენტით - K

სახნავი-1

მრ. წლიანი ნარგავები - 1.08

სათიბი - 0.59

საძირი - 0.47

ტყე - 0.84

სხვა არასასოფლო-სამ. დანიშნულების მიწა - 0.46

ცხრილი №2.

მცხეთის რაიონის მიწის სავარგულების საერთო ფართობის ღირებულება (ათასი ლარი).

სავარგულების დასახელება	ფართობი (ჰექტარი)	სა. მიწის ფასი (ლარი)	სულ ღირებულება (ათასი ლარი)
1 სახნავი	13 424	71 553	961 227
2 მრ. წლიანი ნარგავები	5072	88 072	446 701
3 სათიბი	351	42 517	14 923
4 საძირი	9 641	34 221	32 992
5 ტყე-ბუჩქნარი	40 885	60 000	2 453 100
6 სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა	11 127	33 300	370 529

სულ - 4 279 472 ათასი ლარი.

თუ გვეცოდინება სახნავი მიწის საძველარო ფასი, მაშინ ამ კოეფიციენტებით შეიძლება დანარჩენი სავარგულუბის ღირებულების დადგენა.

დღეს, ვინაიდან მიწა საქონელთბრუნვის უმნიშვნელოვანესი ობიექტი და საგანია, წინა პლანზე წამოიწია მიწის საბაზრო და გასაყიდმა ფასმა. მიწის ფასი ყოველდღიურად იზრდება. ქ. თბილისის მერიის მიერ შემუშავებულია 1 მ² მიწის ფასი, თბილისის ცალკეული ზონების მიხედვით (17 ზონა) დადგენილია 50 აშშ. დოლარამდე, რაც შეეხება გასაყიდ ფასს ის კიდევ ზოგჯერ მეტია.

მიუხედავად იმისა, რომ გარკვეულწილად არსებობს მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდები, (კნობილია სასოფლო-სამეურნეო თუ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის სავარგულების ფასი. ყიდვა-გაყიდვა და სხვა სახის

გასხვისებები მაინც საბაზრო ღირებულებისა და გასაყიდი ფასის მიხედვით წარმოებს. გამოიყენება გაყიდვების შედარების მეთოდი. ანალოგიური ხარისხისა და ადგილმდებარეობის ნაკეთების გაყიდვის სიდიდე. დღეს მიწის ფასის კლება—მატება დამოკიდებულია საქართველოს პოლიტიკურ და ეკონომიკურ მდგომარეობაზე. რაც მეტი ინვესტორი შემოვა, დაიწყებს საქმიანობას, რაც უფრო სატრანზიტო გახდება ქვეყანა, მით მეტი კაპიტალი ნაიდება მეურნეობაში, მით მეტი იქნება მიწის ფასი და პირიქით.

3.6 მ ი წ ა თ მ ო წ ყ ო ბ ა

3.6.1. მიწათმოწყობის ისტორია

მიწათმოწყობა, როგორც საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირების ერთ-ერთი მთავარი პირობა უხსოვარი დროიდან იყო და დარჩა ადამიანის დღენიდავ საზრუნავ და საკეთებელ საქმედ. მიწათმოწყობა წაისახა იმ დღიდან, როდესაც ადამიანთა ჯგუფმა თუ ადამიანმა დაისაკუთრა დედამიწის ზედაპირის გარკვეული ნაწილი, ტერიტორია, დაადგინა და დააწესა საზღვარი—ბუნებრივი მიჯნა—მდინარე, ხევი, მთა, ზღვა, ტყე, გზა; ხელოვნური ყორე, ღობე, კვალი და სხვა. სწორედ მიწის დანაწილებით, გარკვეულ გეომეტრიულ ფიგურებად დაყოფით და მისი სიდიდის დადგენით წარმოიქმნა მათემატიკური აზროვნება—გეომეტრია, “მიწის ზომვა”, “გეოდესია”, “მიწის დაყოფა”, ტრიგონომეტრია და სხვა. ადამიანი იმთავითვე აწყობდა და ამშვენებდა მიწას, საყოფაცხოვრებო გარემოს—გაყავდა გზები, არხები, ამყარებდა მიწათსაკუთრების 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. ხალხები ეწეოდნენ მომთაბარე, მოხეტიალე და მოძრავ ცხოვრებას. გავლილ ადგილებში ტოვებდნენ კვალს, წანახატებს, ადგილის დასამახსოვრებლად და გზის გასაკვლევეად. ასე იქმნებოდა რუკის მაგვარი წანახატები.

მიწის მისაკუთრებამ და კერძო საკუთრების განენამ საჭირო გახადა მიწის გასომევა. გასომევას თან ახლდა ნახაზების შედგენა. ასე თანდათან ჩამოყალიბდა მიწის გასომევის ხელოვნება. ნახაზები შენახულია თიხის ფირფიტებზე 2500 წლის წინათ წ.წ. აღრიცხვამდე ეგვიპტეში. ამაზე მოგვითხრობს პერონეს ნაშრომი “დიოპტრების შესახებ”. რომაელებმა გასომეხს იტალიისა და ეგვიპტის მიწები. გეოდესიის, კარტოგრაფიის, ასტრონომიის და გეოგრაფიის შესახებ ნათელ წარმოდგენას იძლევა ალექსანდრიის ბიბლიოთეკის ბიბლიოთეკარი ერათოსთენე (276—195 წ.წ. აღრიცხვამდე) დედამიწის ზომების დასადგენად მან პირველმა გასომა მერიდიანის რკალი, გამოთვალა მანძილი ქალაქ სიენასა და ალექსანდრიას შორის. გეოდესიის განვითარებაში დიდი წვლილი მიუძღვის ბერძენ მეცნიერებს ჰიპარხსა და პტოლემეს. ჰიპარხმა დაყო წრე 360 გრადუსად. მანვე შეიმუშავა დედამიწის ზედაპირის წერტილების გეოგრაფიული კოორდინატების ასტრონომიული გზით გამოთვლის ხერხი. უკვე მეშვიდე და მერვე საუკუნეებში არაბებმა დედამიწის სიდიდეების დასადგენად შექმნეს რუკათა კრებული (21 რუკა). რუკებზე ასახული იყო ხალიფატის ტერიტორიები. ბაგარიის რუკა შექმნა პროფესორმა ფილიპ აპიანმა 1579 წელს, რომელიც შედგებოდა 24 მსხვილმასშტაბიანი და ერთი გენერალური რუკისაგან. გასომევისათვის იყენებდნენ ხელსაწყოებს—ყიბლანს, კეადრანტს, საზომ ბორბალს, თოქს. მე-16 საუკუნის მიჯნაზე პრეტორმა შექმნა მენსურა, რამაც ძალზე გააადვილა ტერიტორიის აგეგმვა. მე-17, მე-18 საუკუნეებში შეიქმნა ტრიანგულაციის მეთოდი, 1799 წელს ლუმანმა დაამუშავა რელიეფის მტრიხებით გამოსახვის მეთოდი, შემდგომ პერიოდში რელიეფის პორიზონტალებით გამოსახვის მეთოდი, რამაც კიდევ უფრო გააადვილა დედამიწის სიდიდეების განსაზღვრის შესაძლებლობები. ასე, თანდათან ვითარდებოდა მიწის აზომვის, მისი სიდიდეების დადგენისა და ტერიტორიული მოწყობის მეთოდიკა. კაცობრიობის ისტორიას ბევრი ახსოვს სამიწათმოწყობო ხელოვნების სიკეთე—სემირამიდას ბაღები, ქართული მესხური ტერასები, სარწყავი არხები, მოწყობილი თესლბრუნვები, ბაღ-ვენახები და სხვა.

ადრინდელ პერიოდში განსაკუთრებული მნიშვნელობა ქონდა მიწათსაკუთრების და მიწათსარგებლობის უესტი და მყარი სახდვრების დადგენას, მიწაზე მრავალი სახის გარიგების რეალიზაციას ადვილზე.

საქართველოს ტერიტორიალური მოწყობის ანუ მიწების მოწყობის შესახებ მეტად მნიშვნელოვანი ცნობებია მოცემული ლეონტი მროველის მიერ “ქართლის ცხოვრებაში”. მესამე საუკუნეში წევნს ერთმდე გაერთიანებული საქართველოს პირველმა მეფემ ფარნავაზმა “განამრავლა ყოველნი მკვიდრნი ქართლისიანნი, განაწესა ერისთავნი რვანი და პასპეტი” და შეიქმნა სამთავროები: 1. მარგვისი – “მცირე მთითგან, რომელს არს დიისი, ვიდრე ზღურდამდე (ეგრისისა), რიონის შემოთ”. 2. კახეთისა “არაგვითაგან ვიდრე პერეთამდე, რომელს არს კახეთი და კუხეთი”, 3. ხუნანისა – “ბურდუჯის მდინარითგან (მდინარე დებედა), ვიდრე თბილისამდე და გასანამდის, რომელს არს გარდაბანი”. 4. სამშვილდისა – “სკირეთისა მდინარითგან (მდინარე მაშავერას წყალი) ვიდრე მთამდე, რომელს არს ტაშირი და აბოტი. 5. წუნდის – “რომელს არს ჯავახეთი და კულა და არტანი”. 6. ოძრახის – “რომელს არს სამცხე და აჭარა. 7. კლარჯეთი – “არსიანთაგან ზღვამდე”. 8. ეგრისისა და სვანეთის. აგრეთვე შიდა ქართლის საპასპეტო ტფილისითგან და არაგვითგან ტასისკარამდე და ფანკასთამდე”. აქედან ცხადია, რომ გამოიკვეთა საქართველოს მთლიანი ტერიტორია, სახდვარი დამყარდა მეზობელ ქვეყნებთან, ქვეყნის ტერიტორიაზე წამოყალიბდა 8 საერისთავო და ერთი საპასპეტო. ცალკეული ტერიტორიული დანაყოფების სახდვრებად, როგორც შემოთ მოტანილი მონაცემებიდან ჩანს მინიჭული იყო ბუნებრივი ზღუდეები – მთები და მდინარეები. ფარნავაზ მეფის მიერ ნატარებული ქვეყნის ტერიტორიალური მოწყობა დიდი დროით უცვლელი დარჩა. ვახტანგ გორგასლის დროისათვის კახეთი ორ სამთავროდ გაიყო კახეთ-კუხეთი და პერეთი. ქვეყანაში 9 სამთავრო დამკვიდრდა. გარკვეული ცვლილებები მოხდა XI, XII საუკუნეებში ეგრისისა და სვანეთის საერისთავოები დაიშალა – ოდიშის, ცხემის და სვანთა საერისთავოებად, ხოლო წუნდის, ოძრახის და კლარჯეთის სამთავროები გაერთიანდა სამცხის საერისთა-

ვოდ. საქართველოს ტერიტორიაზე ნამოყალიბდა შემდეგი ტერიტორიული ერთეულები: რაჭა, ცაგერი, არაგვეთი, კახეთი, ჰერეთი, სამცხე, ოდიში, ცხუმი, სვანეთი და ქართლი. უკვე XV საუკუნისათვის მრავალ ომგადახდილი საქართველო 8 ტერიტორიული ერთეულისგან შედგებოდა: ქართლის, კახეთის და იმერეთის სამეფოები, სამეგრელოს, აფხაზეთის, გურიის, სვანეთის და სამცხის სამთავროები. საბოლოოდ ქართლი 4 სადროშიოდ დაიყო — ზემო ქართლი, სომხით — საბარათიანო, სამეხრანბატონო და მეფის სადროშე. ტერიტორიების მოწყობაში მომხდარი ცვლილებები საზღვრების ხელახალ განსაზღვრას და ადგილზე დადგენას საჭიროებდა. (36)

თანდათან, როგორც სხვა ცივილიზებულ ქვეყნებში საქართველოში ფეოდალური წეს-წყობილების, ადათ-წესებისა და სხე-წყევლების მიხედვით ხდებოდა მიწაზე გარიგებათა წარმოება და მიწათსაკუთრების საზღვრების დამყარება. საკმაოდ დიდი ცვლილებები მოხდა საქართველოს მიწათსარგებლობაში მე-12-მე-13 საუკუნეებში, როდესაც ქვეყნის ტერიტორია 13 მლნ. ჰექტარი იყო. შემდგომში ისევ დაიყო და დაქუცმაცდა ტერიტორია. მიწების გამოჯენის საკითხი მუდამ იღვა დღის წესრიგში. ქართული კანონმდებლობით იმართებოდა საქართველოს მიწის ფონდი ქვეყნის რუსეთთან შეერთებამდე.

1801 წელს იმპერატორმა ალექსანდრე პირველმა რუსეთს ქართლ-კახეთი შეუერთა, 1803 წელს სამეგრელო, 1804 წელს იმერეთის სამეფო, გურიისა და აფხაზეთის სამთავროები. 1828 წლისათვის რუსეთმა თურქეთს წაართვა ახალციხე, ახალქალაქი, ასპინძა, აწყერი, ხერთვისი, აბასთუმანი, ფოთი, ბათუმი, სოხუმი, საქათალა, ართვინი, ყარსი, არტაანი და აღსევეანი. ახლად მოეწყო მიწები-თბილისის გუბერნიაში შევიდა 9 მაზრა-თიანეთის, ახალქალაქის, თელავის, ახალციხის, სიღნაღის, ბორჩალოს, ღუშეთის, გორის და საქათალას მაზრები.

ქუთაისის გუბერნიაში შევიდა 7 მაზრა-ქუთაისის, შორაპნის, სენაკის, რაჭის, ზუგდიდის, ღუჩხუმის, თსურგეთის, ასევე 7 ოლქი-ართვინის, ბათუმის, სოხუმის, ყარსის, არტაანის, კაღსევიანის და ოლთისის.

ქვეყნის რუსეთთან შეერთებამ მნიშვნელოვნად შეცვალა საადგილმამულო ურთიერთობის წესები. საერო, საეკლესიო და სამხედრო პირთა უფლება-მოვალეობანი მიწის მართვასა და გამოყენებაზე. ქვეყნის მმართველობის წესებთან ერთად ძალაუწებურად შემოვიდა რუსული საადგილმამულო ურთიერთობის ელემენტები საქართველოს ცხოვრებაში. ურიგო არ იქნება თუ გავიხსენებთ რუსული საადგილმამულო ურთიერთობის სოციურთ მნიშვნელოვან ელემენტს, რამაც გარკვეული გავლენა მოახდინა ქართულ საადგილმამულო ურთიერთობებზე.

რუსებმა ჯერ კიდევ მე-11 საუკუნეში დაიწყეს მიწების აღწერა—გადანაწილების სამუშაოები, ძირითადად გადასახადების გაწერა—ამოღების თვალსაზრისით. მეფე ივანე IV-ის ბრძანებით—1570 წელს შეადგინეს "დიდი ნახახი, რომელსუდაც ნახევრები იყო გზები, მდინარეები და ქალაქები—1 1850000 მასშტაბში. 1701 წელს პეტრე პირველმა ჩამოაყალიბა მათემატიკური და ნავიგაციური სკოლა, რომელიც ამზადებდა მიწის მსომელებს და ფოტოგრაფებს. 1715 წელს დაიწყო რუსეთის გუბერნიების რუკების შედგენა—1 420000 მასშტაბში. 1734 წელს გამოიცა "სრულიად რუსეთის იმპერიის ატლასი". რუსეთის რუკის სრულყოფაში დიდი წვლილი შეიტანა მლომონოსოვმა, გამოსცა "რუსული ატლასი"—ათი რუკით.

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

რუსეთში ჯერ კიდევ მეფე ივანე III მეფობის დროს—1462 წელს დაიწყო მიწების გამოჯენის ორგანიზაცია. მიწებს ღებულობდნენ სამხედრო მოხელეები. მიწის ფართობის საზომი ერთეული იყო დესეტინა (3200 კვ საჯენი. ერთი საჯენი—2.13 მ). ხდებოდა სხვადასხვა სახის გარიგე-

ბა მიწაზე. საჭირო შეიქმნა მიწაზე წესრიგის დამყარება ანუ მოსაწყობი სამუშაოების წარმოება. დაიწყო საგამიჯუნო აღწერა. დგინდებოდა საზღვრები, მიწის ხარისხი და ფორმდებოდა მიწის ნაკვეთი, დგებოდა საადრიცხეო წიგნი. პეტრე პირველის დროს გამოიცა სახელმძღვანელო "ართომეტრიკა" მოცემული იყო მონაცემები მიწის გაზომვის შესახებ "გეომეტრია სლოვენური მიწის ზომვისა და სახაზავისა და ფარგალის გამოყენების შესახებ". წარმატებით იყენებდნენ კუთხმსომ ხელსაწყოს ასტროლაბს. ადგენდნენ ცალკეული მამულების გეგმებს. ელიზავეტას მეფობის დროს დამტკიცდა ინსტრუქცია "გამმიჯვნელი ინსტრუქცია". დგებოდა გეგმა და წერილობითი ნაწილი. თუ მიწის მეპატრონეს არ ექნებოდა სათანადო დოკუმენტი მიწა უბრუნდებოდა სახელმწიფოს "მისასომი"—მიწა. 1754 წელს გამოიცა ინსტრუქცია, გამმიჯვნელს მიენიჭა განსაზღვრული ძალაუფლება. სახელდობრ იხილაედა უფლების დოკუმენტს, ადგენდა საზღვრებს და ამაგრებდა ადგილზე. აჯარიმებდა დამნაშავეს. 1765 წელს 19 სექტემბერს გამოიცა "გენერალური გამიჯვნის ინსტრუქცია" გენერალური გამიჯვნა უსრუენველყოფდა ყველა მიწის გამიჯვნას და საზღვრების დადგენას. მიწის მზომელი თავის უანგარო მოქმედების შესახებ დებდა ფიცს. 1779 წლის 3 მაისს მოსკოვში გაიხსნა მიწის მზომელთა სკოლა. 1835 წელს გამიჯვნის ინსტიტუტი და 1918 წელს—მიწათმოწყობის სახელმწიფო ინსტიტუტი. ყველა მასრას ყავდა თავისი მიწის მზომელი. გამიჯვნის კანცელარია ექვემდებარებოდა იუსტიციის სამინისტროს. 1835 წელს მოქმედებაში შევიდა გამიჯვნის კანონთა კრებული. საგამიჯუნო სამუშაოები შესაბამისად ტარდებოდა საქართველოში, რომელიც დამთავრდა 1913 წელს. დიდი საგამიჯუნო სამუშაოები ჩატარდა XVIII საუკუნის მე-2 ნახევარში, ბატონყმობის გაუქმებასთან დაკავშირებით, რომელიც ძირითადად შეეხო გლეხის ადგილ—მამულს. გლეხებს მიწები გამოეყოთ სოფლის თემის მიწებიდან. გლეხს ნადელი ეძლეოდა დროებით, ღალას უხდიდა სახელმწიფოს. "დებულება გლეხების შესახებ, რომლებიც განთავისუფლდნენ ბატონყმობისაგან". გლეხს შეეძლო შეესყიდა მიწა და ქონოდა კერძო საკუთრებაში. ადგილზე ხდებოდა მიწის აგეგმვა

და მიწათსაკუთრების გეგმის შედგენა. ხშირად მთავრობა სესხს აძლევდა გლეხს, რათა გამოეყიდა ნაძელი. გლეხს სესხი უნდა დაეფარა 49 წლის განმავლობაში. მეფის 1905 წლის 9 ნოემბრის მანიფესტით მიწის ვალი შეიკირდა ნახევრით, ხოლო 1907 წელს მთლიანად გაუქმდა.

1905 წლის 2 ნოემბერს მანიფესტით შეიქმნა მიწათმომწობისა და მიწათმოქმედების მთავარი სამმართველო—მიწათმომწობის საქმის კომიტეტი, გუბერნიებსა და მაზრებში მიწათმომწობის კომისიები. მიწათმომწობისა და მიწათსარგებლობის მთავარ სამმართველოს მიეცა კრედიტი სამიწათმომწობო სამუშაოების სავარაზოვლად. მიწათმომწობა უკვე წყვეტდა მეტად მნიშვნელოვან საკითხებს: მეურნეობის დარგის სპეციალიზაცია, განსახლება, გზებსა და სხვა საინჟინრო ნაგებობების მოწობა და ა.შ. 1906 წელს დაიწყო სტოლიპინის რეფორმა—სათემო მიწათსარგებლობის დაშლა და ხუტორების ჩამოყალიბება. მიწის ერთ მასივად შეკრება და მისი დამუშავების გაადვილება. გლეხს შეეძლო დაეკანონებინა მითვისებული მიწაც. თბილისში მიწის მსოიმელთა სასწავლებელი შეიქმნა 1889 წელს.

მიწათმომწობის პროცესი სრულდება შემდეგნაირად: მიწათმესაკუთრეს და მიწათმოსარგებლეს განცხადება შექმნდა მაზრის სამიწათმომწობო კომისიაში, კომისია ადგილზე არკვევდა მდგომარეობას; საკითხს იხილავდა კომისია და უთანხმებდა საგუბერნიო სამიწათმომწობო კომისიას; თანხმობის მიღების შემდეგ კომისია ადგენდა პროექტს; პროექტს ამტკიცებდა მაზრის კომისია; პროექტი ნატურაში გადაქონდა მიწის მზომელს. აღნიშნული ღონისძიება საკმაოდ ეფექტური გამოდგა და მრავალი ხუტორი წარმოიქმნა, გაუმჯობესდა მიწების გამოყენების საკითხი. 1906 წელს დაწყებული მიწის რეფორმა შენერდა 1917 წლის რევოლუციის წყალობით.

მიწათმომწობის ახალი ეტაპი დაიწყო საქართველოს რევოლუციური კომიტეტის მიერ 1921 წლის 6 აპრილს მიღებული დეკრეტის "მიწის შესახებ", რომლის მიხედვითაც გაუქმდა მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტი და ყველა მიწა გახდა საერთო სახალხო საკუთრება ანუ სახელმწიფო საკუთრება. სოციალისტური საადგილმამულო ურთიერთო-

ბათა საფუძველი მიწაზე საერთო-სახალხო საკუთრება გახდა. სოფლების მიხედვით შეიქმნა უღარიბესი გლეხები-საგან მიწის კომიტეტები, რომლებსაც მიწა უნდა ჩამოერთმიათ ეკლესიების და სხვა მსხვილი მიწათმესაკუთრებების და ადგილობრივი პირობების მიხედვით გადაენაწილებინათ თითოეულ კომლ'სუ. შემუშავდა დებულება "მიწათმოწყობის შესახებ" დადგინა გასაცემი მიწის ნორმა. მიწის ნორმების მიხედვით საქართველო დაიყო ხუთ რაიონად. პირველ რაიონში შედიოდა გორის მხარის მთიანი ნაწილი, ტირიფონის ველი და ცხინვალის ჩრდილოეთი; დუშეთის მაზრა, გარეკახეთისა და გუდამაყრის ხეობის, მუხრანის და საგურამოს სააგარაკო რაიონები; თიანეთის მაზრა მთიანი ფშავესურეთით; თელავის მაზრა; სიღნაღის მხარის ალაზნის ხეობა; ბორჩალოს მხარის, კანაგანის, დემურჰასახლის; გიუარ-არხის, არუხნლი-სერუანისა და ასაღა-სარაღის თემები და თბილისის მხარის ყარაიას ველი;

მეორე რაიონში-სიღნაღის, თბილისისა და ბორჩალოს მხარეების დანარჩენი ნაწილები; დუშეთის მხარის ხევი და გუდამაყრის ხეობა.

მესამე რაიონში მტკვრისა და ღიახვის ხეობა გორისა და დუშეთის მაზრის ნაწილი.

მეოთხე რაიონში-ახალციხის, ახალქალაქის რაიონები.

მეხუთე რაიონში-იმერეთი, რაჭა-ლეჩხუმი, გურია და სამეგრელო. ნორმად დაწესებული მიწები დაიყო ოთხ კატეგორიად. პირველ კატეგორიად მინიჭებული იყო მოსაველიანი მიწები, ბაღი, ვენახი, საბოსტნე, ხელოვნური ტყე, სარწყავ-სახნავი, სათიბი და მაღალმოსაველიანი ურწყავი მიწები; მეორე კატეგორიად-სახნავ-სათესი მიწები, რომლებიც სისტემატურად არ ირწყვებოდა; საშუალო მოსაველიანი ურწყავი სახნავი; ურწყავი სათიბი და ვაკე ჯაგნარი, რომელსაც გასუფთავების შემდეგ საშუალო მოსაველის მოცემა შეეძლო; მესამე კატეგორიად-ყველა სხვა სახნავი მიწა და ეწერი; მეოთხე კატეგორიად-ჩირგუნარი ფერდობები და ქვიანი მიწები, სასოფლო-სამეურნეო კულტურებისთვის გამოუსადეგარი მიწები(რიყე, ჭაობი და სხვა.) ნორმაში არ შედიოდა.

პირველ რაიონში კატეგორიების მიხედვით ეძლეოდა 4; 6; 8; 10 დესეტიანა.

მეორე რაიონში—4.5; 6; 7.5; 9.

მესამე რაიონში— 3; 5; 6; 7.5.

მეოთხე რაიონში—3.5; 5; 6.5; 8 და

მეხუთე რაიონში—2.5; 4; 5; 6.

დებულებით შეიძლებოდა გლეხისათვის დაეკოვებინათ ნორმის სვეით, თუ მამული მისი იყო და დაამუშაებდა თვითონ, ახდევინებდნენ გარკვეულ გადასახადს.

დებულების მესამე ნაწილით მიწათსარგებლობის ფორმად მიიჩნეული იყო: საკომლო—საარტელო, საამხანაგო—საკომუნო და სათემო.

1923 წლისათვის სულ სამორთმეული ფართობი შეადგენდა 142000 დესეტიანას.

1924 წლის 28 თებერვალს საქართველოში დამტკიცდა მიწის კოდექსი, რომლის მიხედვითაც ჩატარდა მიწათმოქმობა. 1926 წლამდე მოეწყო 839 სოფელი 776052 დესეტიანა ფართობით. სოფელთშორის მიწათმოქმობასთან ერთად ტარდებოდა შიგასასოფლო მიწათმოქმობა. კომლური მიწათმოქმობა ჩატარდა 384 სოფელში, 283877 დესეტიანა მიწაზე. უკვე 1927 წელს კოლექტივების რიცხვმა საქართველოში 108-ს მიაღწია, მ.შ. იყო 6 კომუნა, 70—სასოფლო—სამეურნეო არტელი და 32 ამხანაგობა.

ნების შემდგომი პერიოდისათვის წერილმა გლეხურმა მეურნეობამ უკვე ამოწურა ნაყოფიერების შემდგომი სრდის შესაძლებლობანი, სოფლის მეურნეობის სრდის ტემპი ჩამორჩა მრეწველობას, იკლო პროდუქციის წარმოებამ. საჭირო გახდა წერილი გლეხური მეურნეობიდან მსხვილ მეურნეობაზე გადასვლა.

სკკპ(ბ) მე-15 ყრილობამ გაანალიზა შექმნილი მდგომარეობა და მიიღო გადაწყვეტილება სოფლის მეურნეობის კოლექტივიზაციის გაშლის შესახებ. ხაზგასმით აღინიშნა, რომ სოფლის მეურნეობის შემდგომი განვითარების ერთადერთი გზაა კოოპერაციული გეგმის განხორციელება, რომელიც ითვალისწინებდა დაქსასული ერთპიროვნული მეურნეობიდან მსხვილ წარმოებრივ გაერთიანებებზე კოლექტიურ მეურნეობაზე გადასვლას.

აუცილებელია პირველი რიგის ამოცანად დასახული იქნეს, გლახობის შემდგომი კოოპერირების საფუძველზე დაქსასულ გლახურ მეურნეობათა თანდათანობით გადასვლა მსხვილი წარმოების რელსებზე (მიწის კოლექტიური დამუშავება, მიწათმოქმედების ინტენსიფიკაციისა და მექანიზაციის საფუძველზე) — დაადგინა ყრილობამ.

1928 წლის ნოემბერში სოფლის მეურნეობის მუშაკთა ყრილობამ გაითვალისწინა მიწათმოქმედების გზით ინდივიდუალური მიწათსარგებლობის სფეროში კოოპერაციის შესატანად საჭირო პირობების შექმნა. უკვე დეკემბრის თვეში მიღებული იქნა "მიწათსარგებლობისა და მიწათმოქმედების სოციალური საფუძველები". მიწათსარგებლობის წესების დამრღვევი ისჯებოდა კანონით. კოლექტიური მეურნეობის ხელში, მიწასთან ერთად გადავიდა წარმოების სხვა საშუალებებიც. პირველ რიგში, მათ სახელმწიფო უსრუნველყოფდა იარაღებით, სასუქებით, თესლით, მუშა პირუტყვით და ა.შ.

საქართველოში ორგანიზებული იყო ჩაქვის, ვარციხის, ნაფარეულის, მუკუნის, წინანდლის, კარდანახის, მანავის და სხვა მეურნეობები — ყოფილი მემამულეების მიწებზე. მეურნეობებში სამეურნეობათა შორისო მიწათმოქმედებასთან ერთად ჩატარდა შიდასამეურნეო მიწათმოქმედება.

მეურნეობებისა და კოლმეურნეობების ახალმა მშენებლობამ დღის წესრიგში დააყენა მიწათმოქმედების ხელშეწყობის ჩატარების აუცილებლობა. ვინაიდან სამუშაო დიდი მოცულობის იყო და არსებული სამიწათმოქმედო კადრები ვერ უსრუნველყოფდა მათ დაძლევას, საჭირო გახდა მარტივი მიწათმოქმედების ჩატარება. მიწების მიზომვა ან ჩამოჭრა (მიწათა ჩვენება) ფორმდებოდა ოქმით. მას ამტკიცებდა აღმასკომი. კომისიაში შედიოდნენ: მიწათმოქმედები, აგრონომი, სოფლის საბჭოს, კოლმეურნეობების და მშრომელი მასების წარმომადგენლები, რომლებიც ჯერ კიდევ არ იყვნენ გაერთიანებულნი კოლმეურნეობაში. ტარდებოდა მთლიანი კოლექტივისაცია. კოლმეურნეობები იქმნებოდა იმ მიწებზე, რომლებიც ეკუთვნოდა მასში შემსვლელ მსახულეობას. მიწათსარგებლობა იყო მრავალნაკვეთიანი, დაქსასული, წერილკონტურიანი, ხარვეზული — ხასიათდებოდა

სასღერების ტეხილობით და სხვა ნაკლოვანი მხარეებით. ძნელი იყო იმ დროს ეკელა ამ ნაკლოვანების აღმოფხვრა, ვინაიდან მიწა უსასღეროდ უყვარდა ქართველ კაცს, მისი დათმობა ან ვინმეზე ადვილად გადაცემა მეტად ძნელი საქმე იყო, ასეთი მრავალფეროვანი სახის მიწათსარგებლობით შეიქმნა იმდროინდელი კოლმეურნეობები და საბჭოთა მეურნეობები. 1932 წლისათვის, რესპუბლიკაში იყო 3425 სასოფლო-სამეურნეო არტელი—4922 ათასი ჰა მიწით, საბჭოთა მეურნეობის სარგებლობაში იყო 245.2ჰა. ინდივიდუალური მიწათსარგებლობის ფართობი შეადგენდა 32.5 %-ს.

1935 წელს თებერვალში შედგა დამკვრელ კოლმეურნეოთა მეორე საკავშირო ყრილობა. მიღებულ იქნა სასოფლო-სამეურნეო არტელის სანიმუშო წესდება. ამ წესდების თანახმად მიწა სასოფლო-სამეურნეო არტელს უნდა მიმაგრებოდა უფასოდ და უკუადო სარგებლობაში, ე.ი. სამუდამოდ. ეს დებულება განმტკიცდა სსრკ კონსტიტუციაში (მუხლი 6): "მიწა, მიწის წიაღი, წყალი, ტყეები... წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ე.ი. საერთო სახალხო კუთვნილებას". "მიწა, რომელიც კოლმეურნეობას უჭირავს, უმკვიდრდებათ მათ უსასყიდლოდ და უკუადო სარგებლობაში, ე.ი. სამუდამოდ".

1935 წლის 7 ივლისს სსრკ-ის სახკომსაბჭომ მიიღო დადგენილება "სასოფლო-სამეურნეო არტელებისათვის მიწით უკუადო (სამუდამო) სარგებლობის სახელმწიფო აქტების მიცემის შესახებ". ამ სამუშაოს შესრულება დაეკისრა მიწათმოწყობის ორგანოებს, სოფლის მეურნეობის ადგილობრივი ორგანოების მონაწილეობით. დამტკიცდა სახელმწიფო აქტის ერთიანი ფორმა. დგებოდა სახელმწიფო აქტის ორი იდენტური ეგზემპლარი. მისი რაიადმასკომის მიერ დამტკიცების შემდეგ ერთი რჩებოდა რაიადმასკომში, ხოლო მეორე ბარდებოდა კოლმეურნეობას.

1936 წლის პირველი იანვრისათვის 127-მა მიწათმომწყობმა მოამზადა სახელმწიფო აქტი, ხოლო რაიადმასკომებმა გასცეს 766 სასოფლო-სამეურნეო არტელზე 411 ათასი ჰა მიწა. სახელმწიფო აქტის გაცემასთან ერთად ამ პერიოდში მიდსამეურნეო მიწათმოწყობა ნატარდა 238 კოლმეურნეობაში—81970 ჰა ფართობზე.

1939 წლის მარტში სკკპ მე-18 ყრილობამ მიიღო გადაწყვეტილება "ბოლო მოელოს მიწათმოქვანობის სამუშაოთა მივიწვევას. და მოწესრიგდეს მიწათმოქვანობის საქმე კოლმეურნეობებში; მიწათმოქვანობის სამუშაოები გადაყვანილი იქნეს სახელმწიფო ბიუჯეტზე". ყრილობამ მიწათმოქვანობის წინაშე დასახა ამოცანები:

1. მიწების სწორი აღრიცხვა; 2. კოლმეურნეობის სასოგადოებრივი მიწების დაცვა განიავეებისაგან და კონტროლო მისი სწორად გამოყენებაზე; 3. შიდასამეურნეო მიწათმოქვანობის ნატიარება; 4. სხვადასხვა დანიშნულებისათვის მიწების მისანაწილად გამოყოფა და ა.შ. ამ დროისათვის მიწათსარგებლობის ძირითად ნაკლად ითვლება ის, რომ ჯერ კიდევ საკარმიდამო მიწები ზუსტად და საბოლოოდ არ იყო გამოჯანულები სასოგადოებრივი მიწებისაგან და აქონდა შემთხვევები მიწების მიტაცებას. სკკპ (ბ) ცენტრალურმა კომიტეტმა და სსრკ სახალხო კომისართა საბჭომ 1939 წლის 27 მაისს მიიღო გადაგენილება "კოლმეურნეობათა სასოგადოებრივი მიწების განიავეებისაგან დაცვის ღონისძიებათა შესახებ". გადაგენილებით აკრძალული იყო სასოგადოებრივი მიწის ფართობის შემცირება (გამონაკლისი დაიშვებოდა, მხოლოდ სსრ კავშირის მთაწერობის ნებართვით შეიძლებოდა მისი გადაცემა). ადგილებზე შეიქმნა მიწის ამსომი კომისიები, რომელთაც ხელმძღვანელობდა რაიონული კომისიონარები. ახომეების შედეგად გამოვლინდა და ჩამოერთვა მითვისებული 115 ათასი ჰა მიწა. აქედან სასოგადო მიწებს გადაეცა 86 ათასი ჰა, ხოლო 38 ათასი ჰა დარჩა საკარმიდამო მიწის ფონდში. ამავე პერიოდში დიდი ღონისძიებები განხორციელდა მიწათმოქვანობის აპარატის სრულყოფისათვის. 1939 წლის 19 ოქტომბერს სსრკ სახალხო კომისართა საბჭოსთან არსებულმა მუდმივმა ეკონომიკურმა საბჭომ დაამტკიცა დებულება რევიზორ-მიწისმსომლეების მუშაობისა და უფლება-მოვალეობის შესახებ. დაარსდა რევიზორ-მიწისმსომლეების თანამდებობა. სარევიზიო ჯგუფი კონტროლს უწევდა მიწათსარგებლობისა და მიწათმოქვანობის მიმდინარეობას-მიწის კანონმდებლობის დაცვას. 1941 წლის 7 თებერვალს სსრკ-ის მიწათმოქმედების სახალხო კომისარიატმა დაამტკიცა დებულება რაიონის უფროსი მი-

წათმომწყობის მიწაობის ორგანიზაციისა და უფლება-მოვალეობის შესახებ.

1941 წლის 12 აპრილს მიწსახეობმა დაამტკიცა "ტექნიკური მითითებანი სამიწათმომწყობო სამუშაოების წარმოებისათვის", რომელშიც მოცემული იყო მიწათმომწყობის საქმის მომსაღება, მიწათმომწყობის პროექტის შედგენა და დამტკიცებელი პროექტის ნატურაში გადატანა, მიწათმომწყობის დოკუმენტაციის მომსაღება და მათი მიწათმოსარგებლეებსე გადაცემის შემოწმება, სახელმწიფო აქტების გაცემა, მიწების გამოყოფა და შიდასამეურნეო მიწათმომწყობა. აღნიშნულმა ღონისძიებებმა აამაღლა მიწათმომწყობის სამსახურის როლი, სამიწათმომწყობო დაპროექტების როლი, განამტკიცა კოლმეურნეობებისა და საბჭოთა მეურნეობების ორგანიზაციული სამეურნეო წყობა.

დიდი სამამულო ომის პერიოდში მიღებული იყო ღონისძიებები ნათესი ფართობების გასაღიდებლად, ქვეყნის აღმოსავლეთ რაიონში დაიწყო ახალი მიწების ათვისების ღონისძიებები. დიდი შრომა გასწია საქართველოს მშრომელმა ხალხმა. თუ 1940 წელს მარცვლეულ-პარკოსნების ნათესი შეადგენდა 748 ათას ჰა-ს, 1943 წელს მიაღწია 869 ათასს. გაიზარდა საექტარო მოსავლიანობა. მიწათმომწყობა გრძელდებოდა ომის პერიოდშიც. მარტო შიდასამეურნეო მიწათმომწყობა ჩატარდა 197 კოლმეურნეობაში.

ომის შემდგომ, სახალხო მეურნეობის აღდგენის პერიოდში, 1945 წლის 25 ივნისს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკების კავშირის სახალხო კომისართა საბჭომ მიიღო დადგენილება "კოლმეურნეობებში თესლბრუნვების შემოღებისა და ათვისების ღონისძიებათა საქმის გაუმჯობესებათა შესახებ".

შუკვე 1950 წლისათვის შიდასამეურნეო მიწათმომწყობა ჩატარდა რესპუბლიკის 1257 კოლმეურნეობაში—830 ათას ჰა-ზე.

მეცნიერებისა და ტექნიკის განვითარებამ, ახალი ტიპის მანქანა-იარაღების გამოგონებამ და კავის ტრაქტორით შეცვლამ დღის წესრიგში დააყენა უფრო მსხვილი კოლმეურნეობებისა და საბჭოთა მეურნეობების შექმნა-სამუშაო ნაკვეთების გაზრდა, მსხვილი მასივების წარმოქმნა.

1950 წლის 17 ივლისს სსრ კავშირის მინისტრთა საბჭომ მიიღო დადგენილება "წერილი კოლმეურნეობების გამსხვილებასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ."

საქართველოში 1940 წელს კოლმეურნეობათა რიცხვი შეადგენდა 4300-ს, 1950 წლის ბოლოსათვის—4600-ს, ხოლო 1951 წელს კოლმეურნეობათა გამსხვილებასთან დაკავშირებით მისი რიცხვი 2000-მდე შემცირდა. საჭირო გახდა ხელახალი მიწათმოწყობის ჩატარება. მიწათმოწყობებს საშუალება მიეცათ აღმოეფხვრათ მიწათსარგებლობის ბევრი ნაკლოვანი მხარე /მრავალნაკვეთიანობა, შორსმიწიანობა და ა.შ./, პარალელურად ტარდებოდა სამეურნეობათა შორისო და შიდასამეურნეო მიწათმოწყობა. 1955 წლისათვის რესპუბლიკაში 2118 სასოფლო-სამეურნეო კოლმეურნეობა იყო. 1955-60-იან წლებში სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ცალკეული პროცენტების მექანიზაციიდან ქვეყანა გადავიდა კომპლექსურ მექანიზაციაზე. უკვე მუშავდებოდა შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის სრული კომპლექსური პროექტები.

1959 წლის დეკემბრის პლენუმზე მიღებული იქნა დადგენილება მიწათმოწყობის რაიონული სქემების შედგენის თაობაზე "საჭიროა, რომ საპროექტო ორგანიზაციები ახლა შეუდგინონ რაიონული და შიდასამეურნეო სქემების დამუშავებას".

1960-62 წლებში შეიქმნა მიწათმოწყობის საპროექტო ინსტიტუტები, სადაც სრულდებოდა ყოველგვარი სამიწათმოწყობო სამუშაოები. უარყოფილი იქნა ნათესბალახიანი თესლბრუნეების სისტემები, რამაც გამოიწვიოდა ადრე შემოდებული თესლბრუნეების გაუქმება და შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტების ხელახლა შედგენის საჭიროება. როგორც ცნობილია, ამ სუბიექტურმა მოსახრებამ დიდი ზიანი მიაყენა ქვეყნის სოფლის მეურნეობას და საჭირო გახდა ისევ ბალახმინდერიან თესლბრუნეებზე დაბრუნება და შეცდომების გამოსწორება.

1965 წელს მარტის პლენუმმა ახალი შემართებით განიხილა სოფლის მეურნეობის შემდგომი განვითარების მიმართულებანი და დასახა სოფლის მეურნეობის ინტენსიფიკაციის რელსებზე გადაყვანის ღონისძიებანი. შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის მთავარი ამოცანა იყო მიწათმოწყობის კომ-

პლექსური პროექტების დამუშავება, სადაც სრულად იქნებოდა ასახული ნიადაგის ნაყოფიერების ზრდის, ქარისმიერი და წყლისმიერი ეროზიის წინააღმდეგ ბრძოლისა და მიწათმოქმედების კულტურის ეოკელმხრივი ამოღლების გზები. 1967 წლის 20 მარტს მიღებული იქნა დადგენილება "ქარისმიერი და წყლისმიერი ეროზიისაგან ნიადაგების დაცვის გადაუდებელი ღონისძიებების შესახებ." ბევრი და სასარგებლო სამუშაოები იქნა ნატარებული ამ მიმართულებით, როგორც კავშირში, ასევე რესპუბლიკაში. შედგა დატერასების, ეროზიული ადგილების გატყეებისა და სხვა ღონისძიებების პროექტი.

სოციალისტური საადგილმამულო ურთიერთობის და მიწათმოქმედების დადებითი მხარე ის იყო, რომ შეიქმნა მსხვილი სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები, სამექანიზაციო მასივები, რაც უზრუნველყოფდა სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების, თესვ-ლბრუნების სისტემის დანერგვას, მინდორსაცავი ტყის ზოლების გაშენებას, სარწყავი და საგზაო ქსელის ერთდროულად მოწყობას და ა.შ. რათქმა უნდა მსხვილი მეურნეობა ხელსაყრელი ზომის ფართობებით წარმოების ინტენსიფიკაციის საიმედო გარანტია, იქმნება პირობები მუშახელის, ტექნიკის, ფულადი სახსრების ეფექტურად გამოყენებისათვის. სოციალისტური წყობილების პირველ წლებში, საკმაოდ იმატა მიწის პროდუქტიულობამ. ბოლო ათწლეულებში კი, პირიქით იკლო მიწის ნაყოფიერებამ და მოსავლიანობის დონემ. რაც იმით იყო გამოწვეული, რომ დაბალი იყო მიწაზე მომუშავე კაცის დაინტერესება, განელდა მიწისადმი სიყვარული და მოვლა-პატრონობის სურვილი. მცირედი და მიზერული იყო ანაზღაურება. მუშა თავისი შრომის შედეგის მხოლოდ უმნიშვნელო ნაწილს ღებულობდა. მიწა ვინაიდან ყველასი იყო და ფაქტობრივად არაეისი, დაკარგული იყო მისდამი ინტერესი, აკრძალული იყო მიწაზე ყველა სახის გარიგება, მემკვიდრეობით დატოვება და სხვა. ყველაფერმა ამან დღის წესრიგში დააყენა საკითხი მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის შემოღების შესახებ.

3.6.2 მიწათმოწყობის თანამედროვე მდგომარეობა

სოციალისტური წყობილების დაშლამ, მიწისა და წარმოების სხვა ძირითად საშუალებებზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებამ და 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 წარმოიქმნა და ფუნქციონირებს ერთ მილიონამდე სასოფლო-სამეურნეო საწარმო. რამდენიმე ათასი იურიდიული და ფიზიკური პირია მიწათმესაკუთრე და მიწათმოსარგებლე. მიწების გამოყენების ორგანიზაციისა და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების საფუძველს, წლების მანძილზე, დიდი შრომისა და რეაღწევის ფასად შექმნილი, გეგმურ-კარტოგრაფიული და სხვა იურიდიული ხასიათის მასალები წარმოადგენდა, რომლებიც ნათლად და რეალურად ასახავდა თითოეული მიწათმოსარგებლის ზომას და სახდვრების განლაგებას. ამ ბოლო 15 წლის მანძილზე ისე გაიზნა და განადგურდა აღნიშნული დოკუმენტები, რომ განჩიოთხავი ადარავინ დარჩა – გაუქმდა მიწის მართვის დეპარტამენტი, ქალაქებსა და რაიონებში სამიწათმოწყობი სამსახურები, მოიშალა მიწათმოწყობის საპროექტო ინსტიტუტი და კვლევითი ლაბორატორიები. გაიფანტა კადრები, დასადგურდა სრული განუკითხაობა. როგორც ჩანს ამ პროცესს ხელმძღვანელობდნენ საქმეში ჩაუხედავი ადამიანები, ვინც ნაკლებად იცნობდა და ადარდებდა საქართველოს მიწა-წყლის ბედ-იღბალი, სპეციალისტებს არაფერს ეკითხებოდნენ. თანდათან ნაბიჯ-ნაბიჯ ანადგურებდნენ სამიწათმოწყობო სამსახურს, რამაც საბოლოოდ ამ შედეგამდე მიგვიყვანა. შექმნილი სიტუაციით ისარგებლა მრავალმა მომხდურმა და მოძალადემ, მოშალა და გააქრო სასახდვრე ნიშნები, დახაზეს და გამოაქვეყნეს ყაღბი, შეთითხნილი და შეთხზული რუკები, ცდილობენ რაც შეიძლება მეტი ქართული მიწა-

წყალი მისაკეთრონ. დღეს, როდესაც დაიშალა ძველი ფორმის მეურნეობები შეიქმნა ახალი მიწათსარგებლობის მქონე მეურნეობები, განცალკევდა სოფლები, მეწვერული და სხვა სტიქიური მოვლენების გამო საჭირო შეიქმნა მრავალი სოფლისა და სხვა დასახლებული პუნქტების ასახლება-ჩასახლება, სასაზღვრო დაეების გადაწყვეტა, მილიონამდე ახლად შექმნილი მიწათსაკეთრება თითოეული ოთხი ნაკვეთისაგან შედგება, საჭიროა საზღვრების დადგენა-დამყარება, ვარგისი და სრულყოფილი გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების შექმნა, სამიწათმოწყობო სამუშაოების თავიდან დაწყება.

სამიწათმოწყობო საქმიანობის სრულყოფა, თანამედროვე მეთოდებთან მისადაგება და ხალხის სამსახურში ჩაყენება მხოლოდ სახელმწიფო ორგანოების პეროგატივაა. ახლებურად ჩამოყალიბებული და დასამკვიდრებელია მიწათმოწყობის საკანონმდებლო ბაზა, სამიწათმოწყობო სათაო ორგანიზაციის ჩამოყალიბება, შესაბამისად რაიონული, საქალაქო რგოლების შექმნა. სასიხარულოა ის ფაქტი, რომ ამ ბოლო დროს გარემოსა და ბუნების დაცვის სამინისტროში წარმოჩნდა მიწების მართვის სამმართველო რამოდენიმე კაცის შემადგენლობით. ასევე ახლა ხანს შეიქმნა სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთან მიწის მართვის სამმართველო. ეტყობა საქმემ თვითონ მითითოვა ასეთი გადაწყვეტილების მიღება. დასაწყისი კარგია და ყველამ ვისაც საქართველოს მიწა-წყლის ბედ-იღბალი აწუხებს ხელი უნდა შეეწყოს ახალი ჩასახული მიწის მართვის სამმართველოს მართვის ორგანოებს ფრთებშესხმას. სათანადო კადრებით დაკომპლექტებას, ასევე ქვეყნის რაიონებისა და ქალაქებში შესაბამისი მიწათმოწყობის სამსახურების შექმნასა და მიწების მოვლა-პატრონობის უზრუნველყოფას. საჭიროა სახელმწიფო ვეიღით ამ სამსახურების სათანადო ტექნიკითა და მოწყობილობებით აღჭურვა. სპეციალისტების მომზადების უზრუნველყოფა. წინამდებარე ნაშრომში მიზნად გვაქვს დასახული საადგილმამულო ურთიერთობათა ახალი პირობების კვალობაზე ახლებური გააზრებითა და თანამედროვეობის მეთოდების გათვალისწინებით წარმოვანიოთ სამიწათმოწყობო სამუშაოების ძირითადი მიმარ-

თულებები. ამით ხელი შეუწყოთ ქვეყნის მიწის რესურსების დაცვის, სრულად, რაკონანაღურად, ეფექტურად გამოყენების უზრუნველყოფის ორგანიზაციას და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირებას.

სამეურნეობათა შორისო მიწათმოქმედება დღეს უფრო მრავლის მომცველი და მრავალწახნაგოვანი გახდა ვიდრე სოციალიზმის დროს იყო, ჩამოყალიბდა მრავალფორმიანი მეურნეობრიობა, სახელმწიფო ანუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების მიწათსარგებლობასთან ერთად წარმოიქმნა კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიწათსაკუთრება, ასევე ფიზიკურ პირთა მრავალი მიწათსაკუთრება და მიწათსარგებლობა. განსაკუთრებით დიდძალი სამუშაოებია ჩასატარებელი ახალი მიწათსაკუთრებისა და მიწათმოსარგებლეთა ფორმირების ხაზით – მათი მყარი და საიმედო სახდერების დადგენა-დამყარებით. ტექნიკური და იურიდიული თვალთახედვით გამართული და მყარი სახდერების დადგენაა საჭირო სახელმწიფოს, მხარეების, რაიონების, საკრებულოების, ცალკეული სოფლების, იურიდიული და ფიზიკური პირების ტერიტორიების მიხედვით. დღეს, მიწათსაკუთრებისა და მიწათსარგებლობის ფორმირება, სახდერებისა და ფართობების უსუსტად განსაზღვრა-დადგენა, სამეურნეობათა შორისო მიწათმოქმედების მთავარი ამოცანაა. აღნიშნული საკითხის სწორად გადაწყვეტასეა დამოკიდებული მიწების მართვის პროცესის ეფექტიანობის უზრუნველყოფა და ოპტიმალური ზომის მიწათსაკუთრებისა თუ მიწათსარგებლობის შექმნა, ყოველგვარი დაეების აღმოფხვრა-შემცირება, საგადასახადო სისტემის ამაღლება, მიწის ბაზრის მართვის გაადვილება და სხვა. დიდი მოცულობის სამუშაოებია შესასრულებელი ცალკეულ მიწათმოსარგებლებებს შორის ზამთრისა და ზაფხულის საძიურების განაწილება-გადანაწილების ხაზით, სასახდერო ზოლში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენებისა და სხვათა მხრივ. მათი სუბიექტების განსაზღვრით ფართობებისა და სახდერების დადგენით. იგივე ითქმის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტების მიწათსარგებლობის უფლებების დოკუმენტების მოწესრიგების თაობაზე. [33]

ოპტიმალური ზომის სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს (ფერმის) ტერიტორიების ფორმირების შესახებ მსოფლიოს მოწინავე ქვეყნების გამოცდილების შესწავლამ დაგვიანახა, რომ ფერმის საშუალო ფართობის ზომა საბერძნეთში დაფიქსირებულია 4,3 ჰექტარი, შვეიცარიაში 25, ა.შ.შ-ში მსხვილი ფერმერის საშუალო ფართობი 56 ჰექტარია, ხოლო წერილი ოჯახური ფერმერის 3,7. ევროპის მოწინავე ქვეყნებში ფერმის კარგ სიდიდედ მიჩნეულია 50-100 ჰექტრამდე. ჩინეთში მთელი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულეების 80% მიუზღვდება კოლექტივებისა და ამხანაგობების მიერ. ფერმერს უჭირავს 7%. საქართველოს პირობებში მეურნეობის (ფერმა, ოჯახური მეურნეობა და ა.შ.) სიდიდე დამოკიდებულია ადგილზე მიწის რესურსების არსებობაზე – სადღეისოდ სჭარბობს წერილი გლეხური ანუ ოჯახური მეურნეობები. ადგილებში სადაც მეტი ფართობია მეურნეობის ზომა ზოგან 200 ჰექტრამდეც აღწევს – კახეთის, ქვემო ქართლისა და სხვა რეგიონებში. რა თქმა უნდა მეტწილად საიჯარო მიწების ხარჯზე.

რამდენადაც მიწასთან უშუალო კავშირშია არა მარტო სოფლის მეურნეობა, არამედ ეროვნული მეურნეობის ყველა სხვა დარგი და სფერო – მომპოვებელი მრეწველობა, მშენებლობა, საგზაო საქმე, ენერგეტიკა, წყალთა მეურნეობა, სატყეო მეურნეობა, რეკრეაციული მეურნეობა, საეკლესიო-სამონასტრო საქმიანობა, ჯანდაცვა და სხვა – სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობა ესაჭიროება ყველა ობიექტს. დღეს იშვიათად მოიძებნება მიწათსარგებლობა, რომელსაც ტერიტორიის სრულყოფილი გეგმა გააჩნია – ადგილზე არსებული და გეგმაზე ნანევენები სიტუაციური ელემენტები ადეკვატურია და გეგმას თავისი ფუნქციის შესრულება შეუძლია. ეროვნული მეურნეობის ამ მეტად მნიშვნელოვანი სამართავი ბერკეტის – მიწათმოწყობის საქმის აღორძინება და გაძარტვა, მართლაც გადაუდებელი ღონისძიებაა. მითუმეტეს დღეს, როდესაც საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული კანონის “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ” კერძო საკუთრებაში უნდა გადავიდეს 230 ათასი ჰა. სახნავი, 27 ათასი ჰა. მრავალწლიანი

ნარგავები და 46 შა. სათიბი, ასევე გაუცემელი მიწებიდან 128 ათასი შა. სახნავი, 60 ათასი შა. მრავალწლიანი ნარგავი და 55 ათასი შა. სათიბი. ყველა ახლადწარმოქმნილი მიწათსაკუთრება მოითხოვს სამიწათმოწყობო სამუშაოების წარმოებას. სახელმწიფომ და თითოეულმა მიწათ-მოსარგებლემ უსუსტად უნდა იცოდეს რა ფართობს ფლობს, ვინაა მისი მოსახლდრე და სადამდე. რა სახისა და მოცულობის პროდუქცია შეუძლია აწარმოოს მოცემულ ტერიტორიაზე. მიწების გამოყენების, ეფექტიანობისა და შემოსავლიანობის რა გარანტიები გააჩნია. საადგილმამულო ურთიერთობათა ახალი ამოცანებისა და პირობების შესატყვისი სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის პროექტის შედგენის მეთოდები, ხერხები და პრინციპები. ჩვენი აზრით სამუშაოები შემდეგი თანმიმდევრობითა და ტექნოლოგიით უნდა შესრულდეს:

პირველი – სამართლის სუბიექტის, როგორც მიწათმესაკუთრისა თუ მიწათმოსარგებლის განსაზღვრა-გამოკვეთა. საქმის აღძვრა, მიწის მესაკუთრეს (მოსარგებლეს) და მიწის მიღების მსურველს შორის მოლაპარაკებით, ურთიერთშეთანხმება მიწის გასხვისების თაობაზე. ნებისმიერი მიწათსარგებლობის თუ მიწათსაკუთრების ტერიტორიის შექმნა-ფორმირება: სახელმწიფო საკუთრების მიწებიდან ფართობების გამოყოფით, მიწების მოკლევადიანი თუ გრძელვადიანი სარგებლობით გაცემა. სახელმწიფოს მიერ კერძო მესაკუთრეებიდან შესყიდული (ნამართმეული) მიწებიდან, კერძო მესაკუთრეების მიწებიდან კერძო საკუთრების იურიდიული პირების შექმნით (ფერმა, კოოპერატივი, ასოციაცია, შპს. და სხვა) ასევე საკომლო, საოჯახო მეურნეობების ტერიტორიების ფორმირება, მიწების ყიდვა-გაყიდვის, განუქების, სარგებლით გაცემის თუ სხვა სახის გარიგებათა ხარჯზე ოპტიმალური მეწათსაკუთრებისა თუ მიწათსარგებლობის ტერიტორიის ფორმირების პროცესში დაცული უნდა იქნას შემდეგი პრინციპები: საქართველოსა და მისი მოქალაქის ინტერესების გათვალისწინება, ინტენსიური მიწის სავარგულების მომჭირნეობით ხარჯვა, ეკოლოგიური გარემოს დაცვის უზრუნველყოფა, მყარი მიწათსარგებლობისა და მიწათსაკუთრების შექმნა ნათელი და გარკვეული საზღვრებით, წარმოების ეფექტიანობისა და ხელსაყრე-

ლი სოციალური პირობების შექმნის უზრუნველყოფა, მოსახლერის (მეზობლის) ინტერესების ხელყოფის გამორიცხვა და სოფლის მეურნეობის პრიორიტეტულობის დაცვა.

მეორე – სამოქმედო ობიექტის აგებვა – შესაბამის მასშტაბში, გეგმის დამზადება, ფართობის გამოანგარიშება, ტექნიკური და იურიდიული დოკუმენტების სათანადო ინსტანციებში წარდგენა და გაფორმება, მიწის მესაკუთრესა და მიმღებს შორის ანგარიშსწორება, გეგმის ნატურაში გადატანა, საზღურების დამყარება, მიწათსაკუთრებისა თუ მიწათსარგებლობის უფლების დოკუმენტის (აქტი, სერტიფიკატი) დამზადება და მომხმარებელზე ჩაბარება. ასეთი თანმიმდევრებითა და სისუსტით წარმოებული სამუშაო უნდა იყოს საიმედო და საგარანტიო დოკუმენტი მიწების რაციონალურად გამოყენების ორგანიზაციის უზრუნველყოფის საქმეში.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობას, როგორც სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს ტერიტორიის შიდა მოწყობის საიმედო პროცესს და წარმოების შემადგენელ ნაწილს, მნიშვნელოვანი დაბრკოლება შეუქმნა საქართველოში მიწის რეფორმის ჩატარებამ და მიწების განკერძოებამ. მსხვილი კოლმეურნეობების და მეურნეობების დაშლამ, სამექანიზაციო ფართობების დაჭრა-დაქუცმაცვებამ, ქვეყნის ეკონომიკურმა სიღუხჭირემ, ხელმოკლეობამ, სათანადო სახსრების უქონლობამ და სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის მოძველება-განიავებამ და სხვა ნეგატიურმა მოვლენებმა მკვეთრად შეაჩერა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების წინსვლა. კულტურული მიწათმოქმედების დანერგვა. გაქრა ტერიტორიის ორგანიზაციის ელემენტები, გაიხეხა ქარსაფრები, მოიშალა სარწყავი და დამშრობი სისტემები, საველე საგზაო ქსელი, დაიტაცეს საველე სადგომები, დაივიწყეს თესლბრუნვები, ბევრი მიწა დარსა დაუშუშავებელი და მაღალინტენსიური სავარგულები გადავიდა დაბალინტენსიურში და მნიშვნელოვნად შემცირდა პროდუქტიული მიწების ფართობი, იქლო მოსაველიანობამ. შედეგიც სახესუა თუ აშშ-ში მარცვლეული კულტურების საშუალო საექტარო მოსაველიანობა 5,7 ტონაა, გერმანიაში – 7,1, ეკვიპტეში – 7,3, საფრანგეთში – 7, უნგრეთში – 5, საქართველოში – 2 ტონაა. კარტოფი-

ლის წარმოება ჰექტარზე ბევრ ქვეყანაში 40 ტონას აღწევს, ჩვენთან 11 ტონაა და ა.შ. მიუხედავად საქართველოს ბუნებრივ პირობათა ხელსაყრელობისა და სიკეთისა. ჩვენ ხშირად ვსაუბრობთ მცირემიწიანობაზე არადა ჩვენი მიწის რესურსების შესაძლებლობებთან მიახლოებაც კი შექმნიდა ქვეყნის სასურსათო მომარაგების ყველა პირობას. სადაა გამოსავალი? – უპირველესად საჭიროა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების გამოცოცხლება, ძველი ტრადიციული მიწათმოქმედების კულტურის აღდგენა-ამაღლება, სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ინტენსიფიკაციის რელსებზე გადაყვანა და სასურველი შედეგების მიღწევა. ვფიქრობთ, უკვე დროა სახელმწიფომ და ხალხმა ერთად იზრუნონ საქართველოს სოფლის მეურნეობის აღორძინებაზე. აწ უკვე კარძო საკუთრების მიწებზე, ოპტიმალური ზომის მეურნეობების შექმნაზე – საწარმოების შექმნაზე, რომელთაც ექნებათ პირობები და საშუალება მათ ხელთ არსებულ ფართობებზე მოაწიონ თესლბრუნვები, გააშენონ მრავალწლიანი ნარგავები, განალაგონ სათიბი და საძოვარი ნაკვეთები. რა თქმა უნდა დღეს საძოვრები ბევრ შემთხვევაში საერთო, სათემო სარგებლობისაა აქ მათი გამოყენების ორგანიზაციისა და მოწყობის საკითხები ერთობ გართულებულია. საქმე გვაქვს უსისტემო, უნორმო გამოყენებასთან და თუ აღნიშნული საკითხები არ მოგვარდა ბუნებრივი საკვები სავარგულები კიდევ უფრო დაკნინდება, განიცდის დეგრადაციას, ფართოდ დამკვიდრდება ნიადაგის ეროსია და შემცირდება პროდუქტიულობა.

დღეს ქართულ მეცნიერებას საკმაოდ მაღალ დონეზე აქვს დამუშავებული ტერიტორიის ორგანიზაციისა და მიწათმოქმედების კულტურის ამაღლების საკითხები. გააჩნია სხვადასხვა სახის თესლბრუნვების მოწყობის, მრავალწლიანი ნარგავების კვარტლების და თარგების დაპროექტების, სათიბ-საძოვრების მოწყობა, ეროზია-საწინააღმდეგო ღონისძიებების დაპროექტება-განხორციელებისა და სხვა სასიკეთო მოქმედებათა წარმოების მწყობრი და დახვეწილი სისტემები, მთავარია შეიქმნას სათანადო ზომის ფართობების მქონე მეურნეობები – იყოს ტექნიკა, სასუქები, სათესი მასალა და დაინტერესება ეფექტური მომგებიანი სასოფლო-

სამეურნეო წარმოების აღორძინება-განვითარებასე. საწარმოს შიდასამეურნეო მიწათმოქმედების პროექტში თუ ამის შესაძლებლობას მოგვეცემს მისი ფართობი და პირობები თანამედროვე მოთხოვნილებების რეალიზაციის მიზნით უნდა გადაწყდეს შემდეგი საკითხები: დასახლებული ადგილების განთავსება, სავარგულების ტერიტორიის ორგანიზაციამოქმედება, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განლაგება, ბუნება დაცვითი ღონისძიებების დაპროექტება, მიწის ფასისა და გადასახადის სიდიდის განსაზღვრა, მიწების გამოყენების სოციალურ-ეკონომიკური და ეკოლოგიური ეფექტიანობის განსაზღვრა. რა თქმა უნდა დღეს საწარმოს ფართობებისა და სპეციალიზაციის შეზღუდულობის გამო ბევრ შემთხვევაში საჭირო იქნება წარმოების გარკვეული, ზოგან თითოეული ნაწილის დაპროექტება ერთ ან რამდენიმე ტესტბრუნვის, ერთი ან რამდენიმე ჯურისა და ჯიშის ხეხილის გაშენება-წარმოება, ერთი სახის პირუტყვის მოშენება შესაბამისად საკვები სავარგულების ტერიტორიის მოქმედება პირუტყვის განლაგება და ა.შ. ყველაფერი დამოკიდებულია სპეციალიზაციაზე, პროდუქციის საბაზრო მოთხოვნილებაზე. მეურნეობაში, სადაც ამის პირობები იქნება შიდასამეურნეო მიწათმოქმედების პროექტი უნდა დამუშავდეს ყველა მისი შემადგენელი ნაწილებისა და ელემენტების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში მოგვიწევს სამუშაო პროექტების შედგენა – კულტურული სამუშაოების, მიწების ათვისების, დატერასების, კულტურული საძოვრების შექმნის, მიწების რეკულტივაციის, გამოწიანების, მორწყვის, დაშრობის, გამარილიანების და სხვათა ხაზით. სამუშაო პროექტის ნაწილებს შეადგენს: ტერიტორიის ორგანიზაცია, ტექნიკური ნაწილი, სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია, ეკონომიკური ეფექტიანობის გაანგარიშება, მშენებლობის ორგანიზაცია და სამუშაოების წარმოება. შიდასამეურნეო მიწათმოქმედების პროექტის თუ სამუშაო პროექტის შედგენისათვის საჭიროა დეტალურად იქნეს შესწავლილი ფაქტორები: ბუნებრივი – ნიადაგები, რელიეფი, კლიმატი, ჰიდროგრაფიკული ქსელი, ჰიდროლოგიური პირობები, სივრცობრივი – დასახლებული პუნქტების განლაგება, საველე სადგომები, სიმაღლე ხდვის დონიდან, ფართობიანი ობიექტები – მინდორი, საშუალო

ნაკვეთი, კვარტალი, თარგი, საძოვარი ნაკვეთი, ნაკვეთის 'სომა, სიგრძე, სიგანე, კონფიგურაცია, ნაკვეთის გვერდების თანაფარდობა; ხაზობრივი ობიექტები — გ'სა, არხი, ქარსა-ფარი, საზღვარი, ელექტრო გადამცემი ხაზი, მათი სიგრძე-სიგანე, განფენილობა, გამტარუნარიანობა, თვითონ სამუ-შაო პროექტი არის დოკუმენტი, შემდგარი წერილობითი და გრაფიკული ნაწილებისაგან. დასაბუთებული ორგანიზაცი-ულ-ტერიტორიული, ტექნიკური, ტექნოლოგიური, სოცია-ლურ-ეკონომიკური და სამართებრივი ასპექტების მიხედვით.

საპროექტო ობიექტის არსებითად შესწავლის კვალობა-ზე შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროცესში ასახული უნდა იქნას ახალი მიწების ათვისების, მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის გაუმჯობესების, ტერიტორიული განლაგე-ბის, მიწების ხარისხის გაუმჯობესების, ეროსიასაწინააღ-მდეგო ღონისძიებების დანერგვისა და პროექტის ეფექტია-ნობის 'სრდის მანუენებლები. ასევე მიწების კონსოლიდაცი-ის შესაძლებლობები. შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პრო-ექტის ხანგრძლივი დროით საზღვრავს მიწების გამოყენე-ბის წესს, თითოეული კონკრეტული შემთხვევის მიხედვით. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს არსებული და-მუშაებადი კერძო საკუთრების თუ სხვადასხვა სახის სარ-გებლობის ნაკვეთების ირგვლივ მდებარე მცირედი ზომის ნაკვეთების მიერთებისა და მასიური, მოწესრიგებული სამუ-შაო ნაკვეთების ფორმირების საკითხებს. მიწის რეფორმის შედეგად დიდძალი ფართობი დაიკავა საველე გზებმა, ღო-ბეებმა, დროებითმა სარწყავმა არხებმა. ტერიტორიის ორგა-ნიზაციის დროს მაქსიმალურად უნდა იქნეს გათვალისწინე-ბული მათი მოწესრიგება, დაპროექტება-გამოყენების პირო-ბების გაუმჯობესებისა და ფართობების ეკონომიკურად ხარჯვის ხაზით. საკმაოდ ბევრი ნაკვეთია სახნავ მიწებში ჩაქსაქსული (საძოვრები, დაქვიანებული და გაბუნქნარებუ-ლი ფართობები), რომლებიც ათვისებას ექვემდებარება და გასათვალისწინებელია მიწების ტრანსფორმაციის დროს.

ამდენად, მიწათმოწყობის სრულყოფილად წარმოების ორგანიზაცია-მიწების დაცვის, რაციონალურად გამოყენე-ბის და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების ერთ-ერთი მთავარი, საიმედო და უტყუარი ღონისძიებაა.

3.7. მიწის ბაზარი

3.7.1 მიწის ბაზრის თეორიული ასპექტები

ყოველისმომცველი და უკიდვებანო სამყარო უხედაა დატვირთული ადამიანისთვის საჭირო მატერიალური და არამატერიალური ფასეულობებით. ადამიანი კი ნებისმიერი სიკეთის არსებობის ახრს თავის საკეთილდღეოდ გამოყენებაში ხედავს. უსახდერო და მუდამ მზარდია მისი მოთხოვნილებების არეალი. მათი დაკმაყოფილების როულ პროცესში თანმიმდევრულად ყალიბდება თვისებრივად და რაოდენობრივად ახალი მოთხოვნილებები, რაც, თავის მხრივ, ხშირ შემთხვევაში, იწვევს შეზღუდული ან იშვიათი საქონლის წარმოებისა და მომსახურებისათვის საჭირო და აუცილებელი რესურსების კლებას. ადამიანი იძულებული ხდება დღენიდაგ იფიქროს და იზრუნოს ბუნებრივი, ადამიანური და ადამიანის მიერ წარმოებული რესურსების სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების სრულყოფის პრობლემებზე. აღნიშნული ეკონომიკური რესურსებიდან მატერიალურს მიეკუთვნება მიწა და კაპიტალი, ხოლო ადამიანურ რესურსებს – შრომა და ადამიანის სამეწარმეო უნარი – ინტელექტი. ბევრი ეკონომიკური რესურსი იშვიათია (ნაკლები, ვიდრე საჭიროა) ან შეზღუდული, სახელდობრ, სასარგებლო წიაღისეული, სახნავი მიწა, სამუშაო ძალა და ა.შ.

მოთხოვნილება აუცილებელი საჭიროებაა პიროვნებისა და მთელი სასოგადოების ცხოველქმედებისა და განვითარებისათვის. პირველად მოთხოვნილებას მიეკუთვნება უმნიშვნელოვანესი სასიცოცხლო საჭიროებანი – ბინა, ტანსაცმელი, საკვები და ა.შ. მეორადს – ყველა დანარჩენი – კინო, თეატრი, სპორტი და ა.შ.. მატერიალურ მოთხოვნილებებს მიეკუთვნება მომსახურებაც, რომელიც საქონლის მსგავსად აკმაყოფილებს ჩვენს მოთხოვნებს – მანქანის შეკეთება, გულის ოპერაცია და სხვა.

ადამიანის მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების უზრუნველყოფაში მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს ისეთ ეკონომიკურ კატეგორიას, როგორცაა ბაზარი. სწორედ ბაზარია

ყოველგვარი სიკეთის, მატერიალური და სულიერი ფასეულობების შექმნა-გასხვისების საუკეთესო და საიმედო ინსტრუმენტი — მეტად რთული, მრავალმხრივი და მრავალწახნაგოვანი მოვლენა. ბაზრის, როგორც ეკონომიკურ აგენტებს შორის სხვადასხვა სიკეთის ყიდვა-გაყიდვის გზით გაცვლის ეკონომიკური ურთიერთობების ორგანიზაციის ფორმის წარმოქმნა განაპირობა ეკონომიკური რესურსების ბუნებრივმა იშვიათობამ და ადამიანის საწარმოო შესაძლებლობამ, მათ უსაზღვრო მოთხოვნებთან შედარებით. ადამ სმიტის თქმით, ბაზრის წარმოქმნის მიზეზი იყო: "იშვიათი, შესაძლებელი რესურსები, სხვადასხვაგვარ სიკეთეს ადამიანთა განუსაზღვრელი მოთხოვნა." [1]

ნებისმიერი ნიჭისა და უნარის მქონე ადამიანი კვალიფიციურად მოქმედებს და შრომობს ერთ ან რამდენიმე სფეროში. მას არ ძალუძს აწარმოოს ყველა საჭირო საქონელი თუ მომსახურება. მისი მოთხოვნილება კი უამრავი დასახელების სამომხმარებლო სიკეთეს ითვლის, რაც თავისთავად გულისხმობს შრომის განაწილებისა და სხვადასხვა სახის ნაწარმის ურთიერთგაცვლის აუცილებლობას. ეკონომიკური რესურსების შესაძლებლობა თვითონ კარნახობს ადამიანს შესაბამისი სუბიექტური ქცევების შემეშავების აუცილებლობას სამეურნეო სისტემაში.

წარმოების ფაქტორის შესაძლებლობა გაელენას ახდენს საწარმოო შესაძლებლობებზე. პირველადი ეკონომიკური რესურსის გამოყენება ერთ რომელიმე სფეროში გამოირიცხავს მის იმავდროულ გამოყენებას სხვა სფეროში. მიწა, როგორც ეკონომიკური რესურსი, შესაძლებელი და იშვიათია იმ თვალსაზრისით, რომ მისი თითოეული კონტურის ერთდროულად გამოყენება შეუძლებელია მხოლოდ ერთ დარგში — სასოფლო-სამეურნეო კულტურების წარმოება, მშენებლობა და ა.შ. მიუხედავად მასზე დიდი მოთხოვნისა, გამოირიცხულია მისი იმავდროულად გამოყენება სხვა სფეროში.

ბაზრის, როგორც ეკონომიკური კატეგორიის, მთავარი და უპირველესი ფუნქციაა ფასწარმოქმნა.

ფასწარმოქმნა-არის ბაზარზე საქონლისა და მომსახურების, მოთხოვნისა და მიწოდების შესაბამისად, ფასებზე

სახელმწიფოს ზემოქმედებით, კონკურენციული გავონასწორებული ფასის დადგენის პროცესი. ფასი შეიცავს ოპერატიულ, ვრცელ და კომპაქტურ ინფორმაციას ბაზრის გაჯერებისა და დეფიციტის არსებობის, წარმოების დანახარჯების დონის და ტექნოლოგიების შესახებ. ფასებში აისახება მეწარმის წარმატება და წარუმატებლობა, მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ქმედითუნიანიანობა. სწორედ ფასების ჩამოყალიბების მექანიზმია გამყიდველისა და მყიდველის ურთიერთობის, მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთქმედების პროცესი. საქონლის სიტყარბისას ფასი მცირდება, საქონლის სიმცირისას კი ფასი იმატებს. მიწოდებისა და მოთხოვნის ფასობრივი წონასწორობის მექანიზმი არეგულირებს ბაზარს – განსაზღვრავს ყველა საქონლისა და მომსახურების ფასს. ფული ეკონომიკის სფეროში არსეების გაკეთების უალტერნატივო მოტივაციაა.

საბაზრო კონკურენცია არის წარმოებაში ახალ შესაძლებლობათა აღმოჩენის უტყუარი პროცესი, ახალი და იაფი საქონლის წარმოების წესების დადგენის საშუალება. კონკურენცია მოითხოვს მაღალი საქმიანი აქტივობის შენარსუნებას, ეკონომიკური ზრდის ახალი შესაძლებლობის მუდმივ ძიებას. ფაქტობრივად, ეს არის წინსვლის, წარმოების აღმავლობისა და არცთუ იშვიათად, საწარმოს ნგრევის საფუძველთა საფუძველი. ბაზრის, როგორც მონაწილეთა ურთიერთკავშირების ორგანიზაციის ყველაზე ეფექტური სისტემის, საშუალებით წყდება ეკონომიკური პრობლემები – რა? როგორ? ვისთვის?

ეკონომიკა ეს საქონლის მასიური ნაკადის მუდმივი მოძრაობაა. ის იწარმოება და მიეწოდება მომხმარებელს ნებისმიერ საჭირო ადგილზე. საქონლის ნაკადში ერთმანეთს ენაცვლება სამომხმარებლო პროდუქტები და საწარმოო დაწინწულების კაპიტალი.

მოთხოვნა-მიწოდების უმნიშვნელოვანესი ორიენტორია და პირიქით, მიწოდება და მოთხოვნა იდენტურად ურთიერთქმედებს. ხშირად საბაზრო სისტემის მოქმედების მარეგულირებელ მექანიზმად გვევლინება სახელმწიფო, რომელიც გამოსცემს საკუთრების უფლების კანონებს, ადგენს სამეწარმეო საქმიანობის ფორმის ინდივიდუალურად არსევის

უფლებას, იძლევა პირადი ინტერესების და ეკონომიკური მოტივაციის პრიორიტეტის გარანტიას, ფასებისა და შემოსავლის კონკურენციული მექანიზმის გამოყენების უფლებას, ზღუდავს ეკონომიკაში მონოპოლიას. მეტწილად, სახელმწიფოს ნარევა საჭიროა ისეთ სფეროებში, როგორცაა ენერგეტიკა, წყალმომარაგება, მედიორაცია და სხვა. საბაზრო მექანიზმმა უნდა უზრუნველყოს ნაკლები დანახარჯები ერთი და იმავე შედეგის მისაღებად.

საბაზრო ეკონომიკის საფუძველთა საფუძველი, სხვადასხვა ტიპებითა და ფორმებით, კერძო საკუთრებაა. საკუთრების ეკონომიკური ურთიერთობები გამოიხატება ამ საქმიანობაში ნართულ ცალკეულ მონაწილეთა შორის წარმოქმნილ ურთიერთობებში, თითოეული მათგანის დამოკიდებულებაში სახელმწიფოსთან. საკუთრების ფორმებისა და ურთიერთობების გავლენა კონკურენციაზე, როგორც ბაზრის მართვის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ელემენტზე, აისახება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სარესურსო პოტენციალის გამოყენებით საქონელზე მოთხოვნა-მიწოდების წინასწორობის დაცვის უზრუნველყოფაში. კონკურენციის ხასიათი და ფორმები განსხვავებულია სხვადასხვა საბაზრო სისტემაში. მისთვის დამახასიათებელი თვისებებიდან მთავარია საწარმოთა რაოდენობა და ზომა, შემოთავაზებული პროდუქციის სახე, ფასებზე კონტროლის დონე, დარგებში შესვლისა და დარგიდან გამოსვლის შესაძლებლობა, ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა. საბაზრო სტრუქტურა მოიცავს მთელი ეროვნული მეურნეობის საბაზრო ორგანიზაციის უამრავ მომენტს. მისი პირველი ტიპია სრულყოფილი კონკურენცია, მეორე – მონოპოლია, მესამე – მონოპოლისტური კონკურენცია და მეოთხე – ოლიგოპოლია. თითოეული მათგანი განსხვავდება ბაზრის კონკურენციულობის ხარისხით, ანუ საწარმოს გავლენით ბაზარსა და ფასებზე. რაც ნაკლებია ზეგავლენა, მით უფრო კონკურენციულია ბაზარი.

საბაზრო სტრუქტურის თითოეული ტიპისათვის დამახასიათებელია სრულყოფილი კონკურენცია – მრავალი მცირე საწარმო, ერთგვაროვანი პროდუქცია, გათანაბრებული

ფასები, ნებისმიერ საწარმოს შეუძლია შევიდეს ბაზარში და დატოვოს იგი, ფასს არეგულირებს მოთხოვნა-მიწოდება.

მონოპოლისტური კონკურენცია – აქ პროდუქტების დიფერენციაცია განსაზღვრავს ბაზრის მონოპოლიზაციის ხარისხს. არის პატარა საწარმოთა სიმრავლე, მსხვილი ფირმები აწარმოებენ სხვადასხვა ხარისხისა და სხვადასხვაგვარ პროდუქციას. ბაზარზე შესვლა თავისუფალია. რამდენადაც ერთგვაროვანია პროდუქცია, მით უფრო ძლიერია კონკურენცია და რაც უფრო დიფერენცირებულია საქონელი, მით უფრო ნაკლებია კონკურენცია – ადვილია მათზე მონოპოლისტური ფასის დადგენა, ინფორმაციის გავრცელებაში კი სხვა სახის უფრო მეტი დაბრკოლებაა.

ოლიგოპოლია – დომინირებს რამდენიმე მსხვილი საწარმო, საწარმოთა რაოდენობა მცირეა, აწარმოებენ ერთგვაროვან ან განსხვავებულ პროდუქციას, ბაზარზე შესვლა შეზღუდულია. ახალი საწარმოს დამკვიდრებას ესაჭიროება კაპიტალი, ახალი ტექნოლოგია და სხვა.

მონოპოლია – საწარმო უშვებს უნიკალურ პროდუქციას, ბაზარზე შეღწევა ძნელია, რადგან საწარმო კარნახობს თავის პირობებს, მთლიანად აკონტროლებს ბაზრისათვის საქონლის მიწოდებას, ადგენს მაქსიმალური მოგების მომტან ფასს. სოფ შემთხვევაში ადგილი აქვს ფასების დისკრიმინაციას – როდესაც ერთი და იგივე საქონელი სხვადასხვა ბაზარზე იყიდება სხვადასხვა ფასში. სხვადასხვა შემოსავლის მქონე ადამიანებს შეუძლიათ გადაიხადონ ერთსა და იმავე საქონელში სხვადასხვა ფასი.

მოთხოვნა საბაზრო ფასწარმოქმნის პროცესის ერთ-ერთი მხარეა. მოთხოვნის კანონი უზენებეს უკუდამოკიდებულებას საქონელსა და ფასს შორის, მოთხოვნის კლებას მოცემულ საქონელსა და მომსახურებაზე. მოთხოვნის კანონით, სხვა, თანაბარ პირობებში ნაყიდი საქონლის და მომსახურების რაოდენობა დამოკიდებულია მათი ფასის დონეზე. რაც მეტია ფასი, რაც უფრო აშკარაა მისი ზრდის ტენდენცია, მით უფრო ნაკლებ საქონელს იყიდის მყიდველი. ფასის ზრდა იწვევს საქონლის გასაღების შესაძლებლობის შემცირებას. თუ საქონელი დეფიციტურია, ფასი, ცხადია, იზრდება, საქონლის სიჭარბისაგან კი ფასი იკლებს. ფასის

‘სრდით ბაზარ’ზე მეტი გასაყიდი საქონელი შედის და პირიქით, მიწოდებული საქონლის ფასების ღონე’სეა დამოკიდებული ამონაგები, შემოსავალი, მოგება. რაც მეტია ის, მით უფრო სწრაფად იზრდება ბაზრისათვის საქონლის მიწოდება. საქონლის საბაზრო მიწოდებისათვის დამახასიათებელია პირდაპირი დამოკიდებულება ფასსა და გასაღების ოდენობას შორის. საუკეთესოა საქონლის წარმოებაში ისეთი რესურსის დაბანდება, რომელიც დახარჯულ რესურსებს საქონელთა ფასებით აანაზ-დაურებს, რომელსაც არის მოთხოვნა და იყიდება. ბაზარზე გაწონასწორებული ფასის დადგენა ხდება მოთხოვნის და მიწოდების სპეციფიკური თავისებურებების გათვალისწინებით. იმპიათობისა და შეხედულობის კანონი საბაზრო ეკონომიკის ერთ-ერთი ფუძემდებლური კანონია. ისმის კითხვა: გაანჩია თუ არა ღირებულება მიწას, წიაღისეულს, წყალს, ჰაერს (ქანგბადს) და სხვა თვითნაბად, ბუნების მიერ ნაბოძებ ნივთებს?

ამ საკითხზე დიდი ხანია მსჯელობენ მსოფლიო მასშტაბის ცნობილი მოაზროვნენი. მეცნიერულ შრომებში გამოკვეთილია ჭეშმარიტების დადგენის ორი მიმართულება:

პირველი – დ.რიკარდოს და კ.მარქსის მიერ შემუშავებული და აღიარებული დებულება: “ღირებულება დანახარჯების ფუნქციაა” (ღირებულების კანონი). ე. ი. ნებისმიერი ნივთის (საგნის) ღირებულება განისაზღვრება მასზე გაწეული ყველა სახის დანახარჯის ჯამით. ახრი ნათელია და დამატებით კომენტარს არ საჭიროებს.

მეორე – ესაა ადამ სმიტის მიერ შემუშავებული დებულება, რომლის ირგვლივ ხშირად მსჯელობენ (კამათობენ) ცნობილი მეცნიერები: “ღირებულება (ფასეულობა) არის საქონლის და მომსახურების სარგებლიანობის ხარისხის ფუნქცია”. საბაზრო ფასი ყალიბდება მოთხოვნისა და მიწოდების კვალობაზე. მეიდველის მიერ მოხმარებული სიკეთის ‘ხდერული სარგებლიანობა, ანუ ფასეულობა, ჩვენი წარმოდგენის გამოხატვის სუბიექტური ფორმაა იმის შესახებ, თუ რამდენად შეესაბამება იგი ჩვენს საჭიროებას.

საკითხის გასარკვევად – აქვს თუ არა ბუნების მიერ ნაბოძებ თვითნაბად ნივთებს (საგნებს) რაიმე ღირებულება, გამოგვადგება ლევან ავალიანის მიერ მდ. ტეხურის ნაპირ-

ზე, სილაში ნაპოვნი ოქროს ზოდის ისტორია (ნამდვილი ამბავი). 1943 წელს ცხელი საფხული იღვა. ლევანი ზდ. ტეხურის ნაპირზე თხებს მწყემსავდა. მან სილაში შენიშნა 230 გრამიანი ოქროს ზოდი, რომელიც მეორე დღესვე გასაყიდად ჩაიტანა ქ. ქუთაისში, დათიკო ოქრომჭედელთან. ოქროს ზოდში აღებული საკმაოდ დიდი თანხით, იმ ბედუქუდმართობის დროს, ლევანის ოჯახმა სული მოითქვა და არაერთი სიკეთეც შეიძინა. [34] მაგალითი ცხადყოფს, რომ ლევანმა ისარგებლა ოქროს ზოდით, რომლის შექმნაზეც მას არანაირად არ უშრომია – იპოვა, აიღო და გაყიდა, ე.ი. ოქროს ზოდს გარკვეული სარგებლიანობა, ანუ ღირებულება ჰქონდა. მსგავსი შემთხვევები მრავლადაა ადამიანის ცხოვრებაში. იგივე უნდა ითქვას მიწის, წყლის და სხვათა შესახებ. მიწა ადამიანთან ურთიერთობის პროცესში მუდამ იყო და არის ყიდვა-გაყიდვის და სხვა სახის გარიგებათა ობიექტი. მისი ღირებულება ყოველთვის ფასდებოდა ხარისხის, ადგილმდებარეობისა და სხვა პირობების გათვალისწინებით. საბჭოთა კავშირის არსებობის დროსაც კი, როდესაც მიწის ყიდვა-გაყიდვა კანონით იკრძალებოდა, ის ფარულად იყიდებოდა შენობა-ნაგებობებთან ერთად, უმეტეს შემთხვევაში, მიწის ფართობის ინტერესით. მიწის, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალებისა და ადამიანის კეთილდღეობის ქვაკუთხედის, მოსაპოვებლად იბრძოდნენ და დღესაც იბრძვიან ადამიანები, ცალკეული ეთნიკური ჯგუფები, სახელმწიფოები. დიდი და გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მიწით სარგებლობის ხარისხს. (ქ. ტოკიოსა თუ სხვა დიდი ქალაქების ხალხმრავალი უბნები და სხვა). ღირებულება გააჩნია წყალს, ჰაერს, აგრეთვე ბუნების მიერ ნაბოძებ თვითნაბად საგნებს, ადამიანთან ურთიერთობის პროცესში გამოყენების შემთხვევაში.

რაც შეეხება ამა თუ იმ სიკეთის ღირებულების განსაზღვრას მისი სარგებლიანობის ხარისხის თუ წარმოებაზე გაწეული ხარჯების სიდიდის მიხედვით, შეიძლება მოვიშველიოთ ამგვარი მაგალითი: თუ ჩვენ ტყეში დავამსადებთ 1მ³ მასალას წაბლის ხისგან და 1მ³-ს თხმელის ხისგან, მათი ბაზარზე გაყიდვისას აღმოჩნდება, რომ წაბლის ხის მასალა გაცილებით მეტად ღირებულია, ვიდრე თხმელის ხისა,

მიუხედავად დამსაღების ხარჯების ერთნაირობისა. ე.ი. მოქმედებს სარგებლიანობის ხარისხი და არა დანახარჯების სიდიდე. რა თქმა უნდა, საქონლის თუ მომსახურების ღირებულებაზე დიდ გავლენას ახდენს მისი იშვიათობა და შესლუღულობა. აქ შეიძლება მოვიყვანოთ წყლის, ჰაერის და ოქროს ღირებულების მაგალითი. მიუხედავად იმისა, რომ წყალი და ჰაერი ადამიანის სიცოცხლისა და არსებობის აუცილებელი პირობაა, მათი ფასი დაბალია ადვილად მოპოვების შესაძლებლობის გამო, ხოლო ოქროსი, როგორც იშვიათი და მეტად შესლუღული ნივთის – უფრო მაღალი. ნათლად მოქმედებს აქ მიწოდებისა და მოთხოვნის კანონი. წყლის, ჰაერის და ოქროს რაოდენობის თანაბრობის პირობებში, რასაკვირველია, წყალი და ჰაერი, როგორც ადამიანის სიცოცხლის და არსებობის აუცილებელი პირობა, გაცილებით მეტი ეღირებოდა, ვიდრე – ოქრო. სწორედ სარგებლიანობის ხარისხის პრინციპზეა დაფუძნებული პროფ. ვ. ბურკაძის და შემდგომ ჩვენს მიერ შემუშავებული მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდოლოგია – მიწის ფართობის ღირებულება განსაზღვრულია ფართობის ერთეულიდან მიღებული წმინდა შემოსავლის ნამრავლით კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე. ე.ი. იმ სარგებლიანობით, რისი მოტანაც შეუძლია მიწის ფართობს – მიღებული მთლიანი სიკეთის ღირებულებას აკლდება დანახარჯების საერთო ჯამი. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, მიწის ფასია შემოსავალი, რომლის მოტანა შეუძლია მიწას მისი მომსახურების და საწარმოო გამოყენების შედეგად. აქ, უპირანი იქნება, რამდენიმე სიტყვით აღვნიშნოთ მიწის ბაზრისა და ბაზარზე ფასწარმოქმნის სოციურთი თავისებურება: მიწა, როგორც (ფარდობითად) უძრავი სხეული, თავისი ბუნებრივი სიმდიდრით – ნიადაგით, წყლით, ჰაერით, ფლორითა და მზის სითბური ენერგიით – გამოიყენება იქ, სადაც დევს. შეუძლებელია მისი გადაადგილება ერთი სივრციიდან მეორეში, როდესაც სხვა, სოციურთი უძრავი ქონებაც კი (შენობა-ნაგებობები, მიღგაყვანილობა და სხვა), შეიძლება გადაიტანო და გამოიყენო სხვა ადგილზე. სწორედ მიწის, როგორც კაპიტალური საქონლის, სპეციფიკური თავისებურებები – განსაზღვრულობა, შეუნიკვლებადობა, ფარდობითი უძრავობა, ადამი-

ანის არსებობის აუცილებელი პირობა, სახელმწიფოს მიერ მრავალი შეხედვის დაშვების შესაძლებლობა – განსაზღვრავს მიწის ბაზრის და ბაზარზე ფასწარმოქმნის თავისებურებებს – თვითონ ბაზრის აგენტების მოქმედების შეხედულობას, მიწის, როგორც საქონელბრუნვის ობიექტის, დაბალ ხვედრით წილს საერთო საქონელბრუნვაში როგორც შიდა, ისე გარე ბაზარზე. არაერთ უცხო ქვეყნის მოქალაქეს აქვს სურვილი შეიძინოს ჩვენი მიწა-წყალი, მგრამ სხვადასხვა მიზეზებისა და პირობების გამო იძულებულია არ წავიდეს რისკზე და უარი თქვას. ეს სპეციფიკური თავისებურებები მნიშვნელოვნად ზღუდავს მიწის ბაზრის ფუნქციონირებას და ფასწარმოქმნის ლიბერალიზაციას.

ბაზარზე გაწონასწორებული ფასის დამყარება ექვემდებარება ფიქსირებული (განსაზღვრული) დროის ერთეულს. მაგალითად, წყლის ფასი რწყვის პერიოდში. თუ მოთხოვნასა და მიწოდებას შორის არის სხვაობა, მაშინ იწყება შესაბამისი ძალების მოქმედება და აღდგება წონასწორობა. ფასი ასრულებს გამაწონასწორებელ ფუნქციას. საქონლის დეფიციტის დროს სტიმული ეძლევა მიწოდების ზრდას. წონასწორობა ყოველი კონკურენციული ბაზრის კანონია. კონკურენციულ სისტემაში მოთხოვნისა და მიწოდების ფარდობა ყველა ბაზარზე წონასწორობამდე მიჰყავთ. სწორედ საბაზრო პროცესში მონაწილეთა ეკონომიკური ქცევის კლასიკური პრინციპია თავისი შრომის შედეგების მომგებიანობის და ეკვივალენტურ საწყისებზე გაცვლის საშუალება – “უხილავი ხელი”, რომელიც აგენტის ნების გარეშე არეგულირებს გაცვლის სამართლიანობისა და მიზანშეწონილობის პროცესს.

უპიროვნო – უსახო ძალა, ბუნების ობიექტური კანონების მიხედვით, ადამიანის ყოველგვარი ნება-სურვილის გარეშე, თვითონ არეგულირებს ბაზარზე საქონლის გაცვლის პროცესს. რეალურად აფასებს ამა თუ იმ საქონლის ღირებულებას მის შექმნაში ჩადებული დანახარჯების ზომისა და ბუნების მიერ ნაბოძები სიკეთის ღირსების მიხედვით, უფარდებს ერთმანეთს და უშეცდომოდ აწარმოებს გაცვლის პროცესს.

ნებისმიერი ეკონომიკური სისტემის ნორმალური ფუნქციონირებისთვის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს სახელმწიფო. შერეული ეკონომიკა გულისხმობს, თუ რა პროპორციებით უნდა შეთავსდეს სახელმწიფო და საბაზრო რეგულირება; როგორი უნდა იყოს სახელმწიფოს ჩარევის სახედვრები სრული სახელმწიფო მონოპოლიიდან უკიდურეს ეკონომიკურ ლიბერალიზაციამდე, როდესაც სრულიად შეუხდუდავია მესაკუთრე; სახელმწიფოს შეუძლია იძულებითი უფლების და შესაძლებლობების გამოყენება.

სახელმწიფო ბაზრის დარეგულირების ერთ-ერთ ეკონომიკურ ბერკეტად იყენებს გადასახადს. დაბეგვრა ვლინდება საქონლის ფასის ზრდასა და საქონლის წარმოების მოცულობის შემცირებაში, ანუ ფასებში ჩარევა და კონტროლი შეუძლია მხოლოდ სახელმწიფოს ან მონოპოლისტურ სტრუქტურებს – კონკრეტული ფასწარმოქმნის ბლოკირებით ინგრევა საბაზრო ფასწარმოქმნის მექანიზმი და ფასი ვარდება საბაზრო ეკონომიკის მანუენებელზე ქვევით. ფასების კონტროლი ქმნის დეფიციტს, იკვეცება წარმოება და წარმოიქმნება ჩრდილოვანი ეკონომიკა.

მიწის საბაზრო საქონელბრუნვის თავისებურებათა მიუხედავად, მასზე მოთხოვნასა და მიწოდებას იგივე ფასები, კანონი და მექანიზმი მართავს, რაც საერთოს, მაგრამ მიწის, როგორც წარმოების ფაქტორის, მითვისება, განაწილება და გამოყენება უფრო ღრმა სასოგადოებრიუ-ეკონომიკურ ურთიერთობებს ეხება. საქმე გვაქვს სამეურნეო საქმიანობის ისეთ უმნიშვნელოვანეს საქონელთან, როგორცაა მიწა, თავისი ბუნებრივი სიმდიდრით. წარმოების ამ ფაქტორის მოძრაობა უზრუნველყოფილია ფულისა და ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით. ცხადია, მიწა – წარმოების განსაკუთრებული და პირველადი რესურსი, სპეციალურ საკანონმდებლო რეგულირებას მოითხოვს. მიწისა და მისგან წარმოებული ფაქტორების საბაზრო ბრუნვაში ჩართვა შესაძლებელია მხოლოდ კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლებით. ისეთი სიკუთის, როგორიც მიწაა, საბაზრო შეფასება ფასეულობების გამოხატვის ერთ-ერთი შესაძლებელი საშუალებაა. მიწაზე, როგორც კაპიტალურ აქტივზე, სწორედ მიწის ბაზარი აწესებს ფასს.

3.7.2 მიწის ბაზრის ფორმირებისა და ფუნქციონირების თანამედროვე მდგომარეობა

როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ, სოციალისმის დროს მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებლობით აკრძალული იყო მიწაზე ყოველგვარი გარიგების წარმოება, ფარულად მიწის ბაზარი მაინც არსებობდა. მიწას იძენდნენ შენობა-ნაგებობებთან ერთად და შენობის სახელით. მას შემდეგ რაც მიწა გახდა კერძო საკუთრების ობიექტი, საქონელბრუნვის საგანი, წარმოიქმნა და მყარად დაფუძნდა მიწის ბაზარი თავისი ყოვლისმომცველი კონიუნქტურით. დაწესდა მიწის ნორმატიული ფასი, ამუშავდა მიწის საბაზრო და გასაყიდი ფასების ინსტიტუტი. შეიქმნა შესაბამისი კანონმდებლობა, მიწაზე გარიგებათა წარმოების იურიდიული და ტექნიკური დოკუმენტაციის ფორმები, დადგინდა გაფორმების და რეგისტრაციის წესები. მიწის ბაზარმა როგორც ეკონომიკურმა კატეგორიამ მყარად შემოღვა ფეხი ქართულ სინამდვილეში და დაიწყო ფუნქციონირება ბაზრის კანონების სრულ შესაბამისობაში, წამყვანი როლი დაისაკუთრა ქართველი ხალხის ყოფა-ცხოვრებაში. მიწის გამოყენების მუდმივობა და მისი ნაყოფიერების გაუმჯობესების შესაძლებლობა განაპირობებს მის პრიორიტეტულობას წარმოების სხვა საშუალებებს შორის. მიწის პრიორიტეტულობასთან ერთად (პროდუქციის წარმოება) დაფუძნდა მიწიდან ფულადი სახსრების შემოსავლის შანსი და საიმედოობა. მიწა გახდა ფულადი შემოსავლების სოლიდური წყარო, როგორც სახელმწიფო ბიუჯეტის შევსების სახით, ასევე მოქალაქეთა ფულადი შემოსავლების საიმედო გარანტი. მიწა მუშაობს ერთი და იგივე ნაკვეთზე გარიგება წარმოებს რამოდენიმეჯერ. შეიძინა ერთმა, დიდძალი მოსაკრებლები შევიდა ბიუჯეტში, იგივე ნაკვეთი შეიძინა მეორემ, უფრო ძვირად ხელახლა შევიდა მოსაკრებლების თანხა ბიუჯეტში და ა.შ. მთავარია აწყობილი, მოწესრიგებული და გაადვილებული იყოს გარიგებათა წარმოების პროცესი. საზღვარგარეთიდან შემოდის დიდძალი ინვესტიციები. შენდება სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, ტერმინა-

ლი, გზები, პაეროდრომები, პიდროელექტროსადგურები და სხვა. ხელს ითბობს გამყიდველი, მყიდველი, მოქალაქე და სახელმწიფო. მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტი ადამიანის თავისუფლების უტყუარ და შეუნაცვლებელ გარანტიად წარმოხნდა. 2003 წლის სტატისტიკური მონაცემებით მიწის გადასახადიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში შემოსულია 25 მლნ. ლარი, ხოლო ბაზრის განვითარების ტენდეციები ნათლად მეტყველებს მიწის ბაზრის განვითარებისა და ეფექტიანობის განუხრელად ამადლების საიმედოობაზე.

3.8 მიწის გადასახადი

3.8.1 საერთო დახასიათება და ცნება.

საფასურს, რომელსაც ადამიანი იხდიდა და იხდის მიწის გამოყენებისათვის, ჯერ კიდევ მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრების წყალობით განხდა უხსოვარი დროიდან. საადგილმამულო ურთიერთობის ამ მეტად მნიშვნელოვანმა ნაწილმა ნათლად წარმოაჩინა მიწის საშუალებით ადამიანთა ურთიერთდამოკიდებულების შინაგანი ბუნება. ის ვინც მიწას იყენებდა და იყენებს რაიმე სახით გადასახადს უხდის და უხდიდა მიწათმესაკუთრე ფიზიკურ პირს, სახელმწიფოს ან ვიღაც გადამთიელ მოქალაქე დამკერობელს. მიწის გადასახადი იყო და დარჩა შემოსავლის სოლიდური წყარო, განსაკუთრებით ფეოდალური წყობილების წიაღში. არა ნაკლები რაოდენობის გადასახადები და მოსაკრებლები იყრის თავს, სახელმწიფო ბიუჯეტში საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. მიწა მუდმივია, უცვლელი. ოპერაციები და გარიგებები მიწაზე უამრავი, მოძრავი და ცვალებადი. მოკლე დროში შესაძლებელია მიწის ერთი და იგივე ნაკვეთი რამდენიმეჯერ გაიყიდოს, შეიცვალოს ფუნქცია (კატეგორია) მესაკუთრე, მომხმარებელი, სახელმწიფო ბიუჯეტში შევიდეს სხვადასხვა სახის მოსაკრებლები, ანუ მიწას შეუძლია განუწყვეტლივ წარმოქმნას მატერიალური დოვლათი, ფული-გაზარდოს ბიუჯეტი. ამდენად, მიწიდან მიღებული გადასახადი და მოსაკრებელი მეტად მნიშვნელოვანია, საჭიროა მისი ამოღების სწორად წარმართვის

ცოდნა და რეალიზაცია—მიწამ უნდა იმუშაოს, დააკმაყოფილოს ადამიანის მხარდი სულიერი და ეკონომიკური მოთხოვნილებები.

3.8.2 მიწის რენტა

მიწის რენტა, როგორც ეკონომიკური კატეგორია, საშუალებას იძლევა რეალიზაცია უკეთ მიწის საკუთრებას. სხვანაირად რომ ეთქვათ, მიწის პატრონს აუნაზღაუროთ მიწის საკუთრების ფასი, რენტა გვევლინება, როგორც არაშრომითი შემოსავალი, რომელსაც ითვისებს მიწის პატრონი. ის თვითონ მიწასე არ შრომობს, პროდუქციას არ აწარმოებს, არც წარმოების პროცესის ორგანიზაციაში დებულობს რაიმე მონაწილეობას. მოიჯარე, რომელიც მიწას იღებს იჯარით, ვაღდებულება მიწის მესაკუთრეს გადაუხადოს ზედმეტი ღირებულების ნაწილი.

ფეოდალურ საზოგადოებაში საადგილმამულო ურთიერთობა წარმოდგენილია სამი ფორმის რენტის სახით: შრომათიგებითი რენტა (ყმა გლეხს უნდა ემუშავეს ბატონის მამულში კვირაში 2–3 და მეტი დღე). რენტა პროდუქტით (გლეხი იხდიდა გადასახადს ნატურით, პროდუქტების სახით—მარცვლეულს, ხორცს, ყველს და ა.შ.), ფულადი რენტა (იხდიდა გარკვეულ თანხას).

კაპიტალისტურ წყობაში ფუნქციონირებს ორი ძირითადი ფორმის რენტა—აბსოლუტური და დიფერენცირებული (განსხვავებული).

ფეოდალური მიწის რენტა გამოხატავს ორი კლასის მემამულეებისა და ყმა გლეხების წარმოებით ურთიერთობას. ხოლო კაპიტალისტური რენტა—ბურჟუაზიული საზოგადოების სამი კლასის წარმოებით ურთიერთობას—დაქირავებული მუშების, მიწათმფლობელებისა და კაპიტალისტ—მოიჯარეთა ურთიერთობას.

კაპიტალიზმის დროს შექმნილი მთელი პროდუქტი იყოფა სამ ნაწილად: ერთ ნაწილს იღებს მუშა (გლეხი), მეორე ნაწილს (საშუალო მოგება) კაპიტალისტი— მოიჯარე და მესამე ნაწილს—(რენტა) მიწათმფლობელი. (საშუალო მოგება და რენტა—ზედმეტი პროდუქტია).

მიწის კაპიტალისტური რენტა ეს არის სასოფლო-სამეურნეო მეწიეების მიერ შექმნილი სუბსტანციური ღირებულების ნაწილი, გარდამეტი საშუალო მოგებაზე, რომელსაც მიწაზე კერძო საკუთრების უფლებებით ითვისებს მიწათმფლობელი-მემამულე.

დიფერენციალური რენტა არის დამატებითი მოგება, რომელიც იქმნება ნებისმიერი წარმოების სფეროში, სადაც საშუალოზე უკეთესი პირობებია, განსაკუთრებით, კი მიწათმოქმედებაში, ვინაიდან ნიადაგის ნაყოფიერება მრავალფეროვანია, მიწის კატეგორიები სხვადასხვაა, გვაქვს კარგი, საშუალო და ცუდი ნიადაგები. სხვანაირად რომ ვთქვათ. განსხვავებაა პროდუქციის წარმოების ინდივიდუალურ ფასსა და წარმოების იმ ფასს შორის, რაც უცუდესი მიწის ნაკვეთზე წარმოების პირობებით განისაზღვრება.

არსებობს დიფერენცირებული რენტის ორი ფორმირენტა პირველი და რენტა მეორე. რენტა პირველი არის საშუალო მოგებაზე ნამეტი (ნაჭარბი) მოგება, რომელსაც დუბულობს მეურნეობა, რომელიც პროდუქციას აწარმოებს შედარებით უკეთეს პირობებში. ე.ი. რენტა პირველი არის სხვაობა წარმოების საზოგადოებრივ ფასსა (განისაზღვრება ცუდი ხარისხისა და არახელსაყრელ პირობებში განლაგებული მიწის ნაკვეთებზე შექმნილი წარმოების პირობით) და საშუალო, უკეთეს მიწებზე წარმოების ინდივიდუალურ ფასს შორის.

ამ შემთხვევაში მიწის საკუთრების ფორმას მნიშვნელობა არა აქვს, ვინაიდან რენტა წარმოიქმნება იმის შედეგად, რომ შრომის სხვადასხვა მწარმოებლობის პირობებში შექმნილი პროდუქტები ბაზარზე იყიდება უცუდეს მიწებზე ნაწარმოები პროდუქციის ფასით (უცუდეს მიწებზე არსებული წარმოების პირობებში მოიჯარე იძულებულია დიფერენციალური რენტა პირველი მისცეს მიწის მესაკუთრეს, თვითონ დაიტოვოს საშუალო მოგება).

დიფერენციალური რენტა მეორე წარმოიქმნა ერთსა და იმავე ნაკვეთზე დამატებითი კაპიტალის თანდათანობით დაბანდების შედეგად. კაპიტალის დაბანდებას მიწის კონკრეტულ ნაკვეთზე აქვს სხვადასხვა ეფექტი. იმის გამო, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების საზოგადო-

ებრივი ფასი განისაზღვრება უმცირესი კაპდაბანდებით, მიღებული პროდუქციის ღირებულებით, უფრო მეტ ეფექტურ კაპდაბანდებას მოაქვს გარდა საშუალო მოგებისა, კიდევ — შემოგება. ვადის დამთავრებამდე შემოგება რსება მოიჯარეს, ხოლო ხელშეკრულების განმეორებით გაფორმებისას მიწის მფლობელი ზრდის საიჯარო ქირას, ამით რენტა მეორესაც თვითონ ითვისებს.

ამრიგად, რენტა პირველი დამოკიდებულია ნიადაგის ნაყოფიერებაზე, ხარისხთა სხვაობაზე, ნაკვეთის ადგილმდებარეობაზე, პროდუქციის გასაღების პუნქტების სიახლოვეზე, სატრანსპორტო საშუალებებზე და ა.შ. ხოლო რენტა მეორე წარმოიქმნება დამატებითი კაპიტალის დაბანდებისა და შრომის ხარჯვის გადიდებით ერთსა და იმავე ნაკვეთზე, დიფერენციალური რენტა პირველი არის ექსტენსიური, ხოლო მეორე — ინტენსიური სოფლის მეურნეობის შედეგი.

აბსოლუტური რენტა დაკავშირებულია მიწის კერძო საკუთრების მონოპოლიასთან. უცუდეხი მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს ყოველთვის უნდა ქონდეს საშუალო მოგებაზე მეტი (ნაჭარბი), რომელსაც გადაუხდის მიწის მფლობელს. წინააღმდეგ შემთხვევაში ის მეურნეობას არც გაახნის და არც დახურავს. ნაჭარბი წარმოიქმნება იმიტომ, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის საბაზო ფასი მეტია უცუდეხს ნაკვეთზე წარმოებული პროდუქციის წარმოების ღირებულებაზე.

როგორც ცნობილია, კაპიტალის ორგანული შედგენილობა სოფლის მეურნეობაში უფრო დაბალია ვიდრე მრეწველობაში. ამიტომ თანახლორი სიდიდის კაპიტალს უფრო მაღალი მოგება მოაქვს სოფლის მეურნეობაში, ვიდრე მრეწველობაში. მიწათმოქმედების პროდუქტთა ღირებულება აღემატება მათი წარმოების ფასს, ხოლო ზედმეტი ღირებულება — მოგებას. ზედმეტი ღირებულების ეს ნაშეტი მოგებაზე არის აბსოლუტური რენტის წყარო.

ამრიგად, აბსოლუტური რენტა არის ღირებულების ნაშეტი (ნაჭარბი) სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ფასს ზევით. აბსოლუტური რენტის წარმოქმნის მიზეზია მიწის კერძო საკუთრების მონოპოლია.

მონოპოლისტური რენტა. გარდა ზემოთ ნამოთვლილი ფორმებისა, წარმოებაში კიდევ ვკხედება მონოპოლიური რენტა. როდესაც განსაკუთრებულ ხელსაყრელ პირობებში წარმოებული პროდუქციის ფასი აღემატება მის ღირებულებას, ე.ი. სხვაობაა საბაზრო ფასსა და მის ღირებულებას შორის. მაგალითისათვის შეიძლება ავიღოთ ღვინო მანაყის მწვანის წარმოება, მისი რეალიზაციის საკითხი. ადგილი, სადაც დასახელებული ღვინო მზადდება, განსაკუთრებული მიკროკლიმატისა და წარმოების პირობების ნაკვეთია, აქ მიიღება განსაკუთრებული არომატისა და ხარისხის ღვინო. თავისი სპეციფიკურობით ის ბევრად განსხვავდება იმავე ჯიშის ეურძნისაგან დამზადებული, მაგრამ სხვა ფართობზე გაშენებული ვაზისაგან მიღებული ღვინის ხარისხისაგან. ბაზარზე მისი ფასი მეტია, მეიდველიც მეტი ეყვს. ასეთივე მაგალითი შეიძლება მოვიყვანოთ საფრანგეთში შამპანურზე, მესხური და გორული ვაშლის წვენი და სხვათა შესახებ.

საიჯარო ურთიერთობა სარენტო ურთიერთობასთან შედარებით უფრო ფართო შინაარსისაა, ვინაიდან მისი ობიექტი პროდუქციისა და შემოსავლის მხრივ მეტი მასაა, ვიდრე სარენტო ურთიერთობის დროს. აქ გარდა მიწისა ანაზღაურებას ექვემდებარება მიწაზე მყარად დამაგრებული წარმოების სხვა საშუალებების გამოყენებაც.

3.8.3 მიწის გადასახადის განაკვეთები

დღეს, საქართველოს სინამდვილეში, მიწაზე გარიგებათა ნებისმიერ პროცესს მართავენ მიწის გადასახადი, სახელმწიფოს მიერ შემუშავებული ნორმატიული მანუქნებლების მიხედვით.

დასაბუჯრი ობიექტებია: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები. დასაბუჯრი მიწის ფართობი მოიცავს შენობა-ნაგებობით დაკავებულ და მათი ფუნქციონირებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთებს, ასევე შენობა-ნაგებობების მომსახურე სანიტარულ-ტექნიკურ ზონას.

მიწის გადასახადის დაბეჯერის პრინციპებია:

ფართო გაგებით გადასახადის სიდიდით განსაზღვრის საფუძველი არის მიწის კონკრეტული ნაკვეთის ფასი. გადასახადის დაწესება ხდება მიწის ფართობის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტის მიხედვით.

—შენობა—ნაგებობით დაკავებულ მიწების ნაკვეთზე, რომელიც რამდენიმე ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაში ან სარგებლობაშია, გადასახადი გადაიხდება თითოეულის მიერ დაკავებული შენობის წილის პროპორციულად —(ვალ—(ვალკე).

—მიწის გადასახადის რაოდენობა არ არის დამოკიდებული მიწის გადასახადის ეკონომიკური საქმიანობის შედეგებზე. დგინდება ფიქსირებული წლიური გადასახადის სახით—მიწის ფართობის ერთეულზე.

—მიწის გადასახადი დიფერენცირდება მიწის ხარისხისა და ადგილმდებარეობის მიხედვით.

სხვა სახელმწიფოებრივი სარგებლობის უფლებით გაცემული მიწის ნაკვეთი იბეგრება იმავე წესით, თუ მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებაში სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის საბაზისო განაკვეთები დიფერენცირებულია ადმინისტრაციული ერთეულების მიხედვით, დადგენილია ერთ ჰექტარზე გაანგარიშებით ლარებში. სახნავე და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებულ მიწებზე დადგენილია: კარგი ხარისხის მიწისათვის 57 ლარიდან (თბილისი, მარნეული) 13 ლარამდე—(შუახევი, ონი, ხარაგაული, ჭიათურა, ლენტეხი, მოსატაური, მესტია, ყაზბეგი, ჯავა); მწირი ხარისხის მიწისათვის 31 ლარიდან — 8 ლარამდე; ამ რიცხვების მიხედვით გამოიყვანილია საშუალო რაიონული 47 ლარიდან—9 ლარამდე. ბუნებრივი სათიბ—საძოვრისათვის—წყულებრივი სათიბი 6 ლარიდან 2.5 ლარამდე, საძოვარი ლარიდან 1.5 ლარამდე. გაკულტურებული სათიბი 8 ლარიდან 4 ლარამდე, საძოვარი 4 ლარიდან 2 ლარამდე. [28]

—საქალაქო (სადამბო) ადმინისტრაციული ერთეულების ფარგლებში მოქცეული სასოფლო—სამეურნეო დანიშნულე-

ბის მიწის ნაკვეთისათვის გადასახადის განაკვეთი იზრდება 20 %-ით.

—გადასახადის სიდიდე მიწის ხარისხისა და ადგილმდებარეობის მიხედვით შეიძლება გადიდდეს ან შემცირდეს 20 %-მდე—ადმინისტრაციული ერთეულისათვის გადასახადის საერთო მოცულობის შეუცვლელად. კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გადასახადის სიდიდეს განსაზღვრავს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები.

—არასასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების მიწებისათვის გადასახადის განაკვეთია საბაზისო მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე 0.24 ლარი წელიწადში. მიწის ერთჯერადი გადასახადი ექველა კატეგორიის მიწისათვის ქალაქის საზღვრებში მიწის ახლად გამოყოფისას განისაზღვრება გადასახადის განაკვეთის ოცმაგი ოდენობით. ქალაქის საზღვრებში მიწის ერთჯერადი გადასახადი მიწის ნაკვეთით დროებითი სარგებლობისათვის ან იჯარის უფლების გადაცემისას განისაზღვრება გადასახადის განაკვეთის ოცმაგი ოდენობით.

—სასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადი გაიანგარიშება გადასახადის განაკვეთის გამრავლებით მიწის ფართობზე (1 კა), მიწის ხარისხისა და საეარგულების სახეების გათვალისწინებით.

—არასასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი გაიანგარიშება მიწის წლიური საბაზისო განაკვეთის (0.24 ლარი) გამრავლებით ტერიტორიულ კოეფიციენტსა და მიწის ფართობზე—ფორმულით:

$$T = M \times P \times R$$

T_გადასახდელი გადასახადის თანხა;

B_საბაზისო განაკვეთი (0.24 ლმ²);

R_ტერიტორიული კოეფიციენტი;

P_ნაკვეთის ფართობი მ² ;

მიწის გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტების დიფერენცირება ხდება ნაკვეთების ადგილმდებარეობისა და ზონების მიხედვით, ტერიტორიის ექსპერიმენტული სოციალურ—ეკონომიკური შეფასების საფუძველზე—დასახდებული პუნქტის განაშენიანების გეგმის ან სხვა დოკუმენტების მი-

ხედვით, რომლებსაც ამტკიცებს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო.

მიწის გადასახადით არ იბეგრება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც გადაცემული აქვს საბიუჯეტო ორგანიზაციას. გარდა სამეწარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული მიწებისა. იმ შემთხვევაში, როდესაც საბიუჯეტო ორგანიზაციაზე გამოყოფილი მიწის ფართობიდან შეუძლებელია ცალკე სამეწარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული მიწის ფართობის გამოყოფა მიწის გადასახადის დაბეგრის მიზნით, დასაბეგრი მიწის ფართობი განისაზღვრება საბიუჯეტო ორგანიზაციის ქონებაში სამეწარმეო საქმიანობის მიზნით გამოყენებული ფართის პროპორციულად ან ბიუჯეტიდან და სამეწარმეო საქმიანობიდან მისაღები შემოსავლიდან გასაწვევი ხარჯების პროპორციულად. მაგალითად: საბიუჯეტო სასწავლო დაწესებულება ახორციელებს სტუდენტთა როგორც უფასო, ასევე ფასიან სწავლებას, გამოყოფილი აქვს 10000 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, სწავლებაზე ხარჯი გათვალისწინებულია 350.0 ათასი ლარი, მ.შ. ბიუჯეტიდან (გამოყოფილი ასიგნებით) 200.0 ათ. ლარი, ხოლო ფასიანი სწავლებიდან მისაღები მისაღები შემოსავლიდან—150.0 ათასი ლარი, ამ შემთხვევაში გადასახადით დასაბეგრი მიწის ფართობი შეადგენს

$$\frac{15.0 \times 10000}{350} = 4285.7 \text{ m}^2$$

ასევე გადასახადიანაა განთავისუფლებული სასწავლო, საცდელი, ჯიშთგამოცდის, სამეცნიერო დაწესებულებები, სამკურნალო დაწესებულებები, ისტორიული ძეგლები, დაცვითი მნიშვნელობის მიწები, წყალსაცავები, დაზიანებული მიწები, სპეცდანიშნულების მიწები და სხვა, რაც გათვალისწინებულია კანონმდებლობით.

—მიწის გადასახადისაგან განთავისუფლების საფუძველია გადაამხდელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებენ საგადასახადო შეღავათების უფლებას. შედაეათი არ ხორციელდება იმ შემთხვევაში, თუ მიწათმესაკუთრემ ან მიწათმოსარგებლემ მიწის ნაკვეთი ან

შენობა—ნაგებობა იჯარით ან ქვეიჯარით გადასცა სხვა ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს.

—სასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი გადაიხდებოდა უნდა გადაიხადოს გასული წლის 1 ნოემბრამდე, ხოლო არასასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი გადაიხდის თანაბარწილად საანგარიშო წლის 15 აგვისტოსა და 15 ნოემბრამდე. მიწის გადასახადის გაწერა, ამოღება და შესაბამისი დოკუმენტების გაფორმება ხდება მთავრობის მიერ დადგენილი სპეციალური ფორმების მიხედვით.

გარდა ზემოთ ჩამოთვლილი გადასახადებისა მიწაზე წარმოებული გარიგების დროს აღებული მოსაკრებლები (გადასახადები) საკმაოდ სოლიდურ თანხას შეადგენს, კერძოდ საქართველოს 2004 წლის 29 დეკემბრის №987 კანონით გადახდილი უნდა იქნეს:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და ვალდებულებების, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 50 ლარი;

ბ) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია -10 სამუშაო დღის ვადაში – 30 ლარი;

გ) მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 3 სამუშაო დღის ვადაში -30 ლარი;

დ) იპოთეკის მოწმობის გაცემის, მასში ცვლილების, მასზე ნებისმიერი სამართლებრივი ხასიათის შენიშვნის რეგისტრაცია – 3 სამუშაო დღის ვადაში – 50 ლარი;

ე) ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 3 სამუშაო დღის ვადაში -20 ლარი;

ვ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ გარიგებაზე ხელმოწერის დადასტურება – დაუყოვნებლივ 5 ლარი;

2. საჯარო რეგისტრის ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებულია შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია შემდეგი საფასურის განაკვეთები:

ა) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება -1 სამუშაო დღის ვადაში -15 ლარი;

ბ) მოძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება - 1 სამუშაო დღის ვადაში -15 ლარი;

გ) საკადასტრო გეგმის მომზადება- 2 სამუშაო დღის ვადაში- 5 ლარი;

დ) საკადასტრო რუკის მომზადება-4 სამუშაო დღის ვადაში;

დ.ა) ქალაქზე შესრულებული ვერსია - 1 გვერდი - 10 ლარი;

დ.ბ) ელექტრონული ვერსია - 10000 მ²(1 ჰა)-ზე - 5 ლარი;

ე) ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის მომზადება - 1 სამუშაო დღის ვადაში - 7 ლარი;

ე) მოთხოვნის მომენტი სათვის ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლების შესღუდვის და ვალდებულებების, საჯარო სამართლებრივი შესღუდვის ან /და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადება -4 სამუშაო დღის ვადაში - 10 ლარი;

ზ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება - 4 სამუშაო დღის ვადაში -7 ლარი;

თ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადება -4 სამუშაო დღის ვადაში - 5 ლარი;

ი) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ცნობა-დახასიათების მომზადება -4 სამუშაო დღის ვადაში -5 ლარი;

კ) არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება -4 სამუშაო დღის ვადაში - 1 გვერდი -0,50 ლარი;

ლ) ორთოფოტოს გაცემა -4 სამუშაო დღის ვადაში;

ლ.ა) ქალაქზე შესრულებული ვერსია -1 გვერდი -10 ლარი;

ლ.ბ) ელექტრონული ვერსია - 10000 მ² (1 ჰა)-ზე - 5 ლარი.

„ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა ამონაწერი მზადდება რეგისტრაციის შედეგად,

ხოლო „გ“ ქვეპუნქტი - როცა საკადასტრო გეგმა მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებდაურევისტრერებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად.

დანქარებული მომსახურება

1. სააგენტოს დანქარებულ მომსახურებას ახორციელებს შემდეგ ვადებში და შემდეგი საფასურით:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შესღუდვის და ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია - განცხადების შემოტანის დღეს - 200 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში - 150 ლარი;

ბ) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება - განცხადების შემოტანის დღეს - 50 ლარი;

გ) მოძრავ ნივთზე უფლების, მასში ცვლილებების და მისი შეწყვეტის რეგისტრაცია - განცხადების შემოტანის დღეს - 200 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში - 150 ლარი;

დ) მოთხოვნის მომენტისათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლების შესღუდვის და ვალდებულებების, საჯარო სამართლებრივი შესღუდვის ან/და საგადასახადო გირაენობის / იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადება-განსხადების შემოტანის დღეს - 30 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში - 20 ლარი;

ე) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ცნობა-დახასიათების მომზადება-განცხადების შემოტანის დღეს-20 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში-15 ლარი;

ვ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადება-განცხადების შემოტანის დღეს-20 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში-15 ლარი;

ზ) არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება-განცხადების შემოტანის დღეს-5.5 ლარი;

თ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება-განცხადების შემოტანის დღეს- 30 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში-20 ლარი;

ო) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლის შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში გადაგზავნა—დოკუმენტაციის შემოტანის დღეს—10 ლარი.

—განსაზღვრული საფასური და ვადები არ ვრცელდება საჯარო დაწესებულების განცხადების საფუძველზე განხორციელებულ მომსახურებაზე.

საფასურის გადახდის წესი და პირობები

1. დაინტერესებული პირი ვალდებულია გადაიხადოს ამ კანონით დაწესებული საფასური.

2. საფასური გადაიხდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშწორებით (მათ შორის, ონლაინ გადახდით).

საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებულია:

1. უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია—4 სამუშაო დღის ვადაში;

2. რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზების შესწორება—ერთი სამუშაო დღის ვადაში;

3. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს ხელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებების უფლების შეზღუდვის და ვალდებულებების, ასევე მათ სასარგებლოდ დადებული საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის, ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია—3 სამუშაო დღის ვადაში;

4. საჯარო დაწესებულება საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობისათვის, გარდა ამონაწერის განახლებისა;

5. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში გადაგზავნა—3 სამუშაო დღის ვადაში.

გადახდილი საფასური ბრუნდება, თუ:

1. დაინტერესებულ პირს არ უსარგებლია გადახდილი საფასურის შესაბამისი საჯარო რეესტრის წარმოებით ან ხელმისაწვდომობით. ამ შემთხვევაში საფასური ბრუნდება სრულად;

2. საფასური გადახდილია ამ კანონით განსაზღვრულ განაკვეთზე მეტი ოდენობით. ამ შემთხვევაში ბრუნდება სხვაობა გადახდილ თანხასა და ამ კანონით განსაზღვრულ განაკვეთს შორის;

3. საფასური გადახდილია ამ კანონის შესაბამისად საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული პირის მიერ. ამ შემთხვევაში საფასური ბრუნდება სრულად.

4. სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველია ნივთსე ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესე მოთხოვნის იდენტიური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა. ამ შემთხვევაში საფასური ბრუნდება სრულად.

5. დანქარებული მომსახურება ვერ განხორციელდა მარეგისტრირებული ორგანოს მიწესით. ამ შემთხვევაში დაბრუნებას ექვემდებარება საფასურის სხვაობა დანქარებული მომსახურებისა და დანქარების გარეშე მომსახურების დადგენილ საფასურებს შორის.

6. საფასური ბრუნდება დაინტერესებული პირის მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. მოთხოვნა უნდა შეიცავდეს გადახდილი საფასურის ნაწილობრივ ან სრულად დაბრუნების კანონიერი საფუძვლის არსებობის დასაბუთებას. მოთხოვნა წარდგენილ უნდა იქნეს საფასურის გადახდიდან ერთი თვის ვადაში. ამ ვადის გასვლის შემდეგ გადახდილი საფასური დაბრუნებას არ ექვემდებარება. ამ ვადის გაგრძელება ან გაშვებული ვადის აღდგენა დაუშვებელია.

7. სარეგისტრაციო წარმოების და საჯარო რეესტრის ხელომისაწვდომობის შეწყვეტის ან უარის თქმის შემთხვევაში, გარდა მეოთხე ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, გადახდილი საფასური დაბრუნებას არ ექვემდებარება. სადაო საკითხს წყვეტს სასამართლო.

3.9 მიწის დაცვისა და გამოყენების კონტროლი

3.9.1 მაკონტროლებელი ორგანოები

კონტროლს მიწების დაცვასა და გამოყენებაზე ახორციელებს უპირველესად მიწის უზენაესი მესაკუთრე-სახელმწიფო. მის კონტროლს ექვემდებარება ქვეყნის მიწის ფონდი მთლიანად. თავის მხრივ, კონტროლს ახორციელებს კერძო მესაკუთრე ფიზიკური და იურიდიული პირები. კონტროლის საწარმოებლად შექმნილია სახელმწიფო კონტრო-

ლის ერთიანი ორგანო—გარემოს დაცვის ინსპექცია. ინსპექციის ამოცანებია: სახელმწიფო კონტროლის განხორციელება მიწების დაცვისა და უკანონოდ სარგებლობის აღკვეთის თაობაზე, სამინისტროს მიერ გაცემული ღირებულების პირობების შესრულებაზე, საქართველოს მიერ მიწების დაცვის სფეროში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა პრევენციასა და გამოვლენაზე, კანონმდებლობის შესრულების მონიტორინგის წარმოებაზე, მიწის დაცვის სახელმწიფო კონტროლის სფეროში მეთოდური და სახელმძღვანელო დოკუმენტების მომზადებაზე, ასევე სასოგადოების ინფორმირების თაობაზე. სახელმწიფო კონტროლის ინსპექცია, თავისი ქვედანაყოფებით ფუნქციონირებს სამინისტროს, საქალაქო და რაიონული მასშტაბით. გარემოს დაცვის სამინისტროს დაქვემდებარებულ დანაყოფებთან ერთად მიწების გამოყენების კონტროლში ჩართულია იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავისი ქვედანაყოფებით.

392 ინსპექციის უფლებამოსილებანი

ინსპექცია უფლებამოსილია მიწების დაცვის სახელმწიფო კონტროლის განხორციელების მიზნით შეამოწმოს ობიექტები, საჭიროების შემთხვევაში მოითხოვოს ახსნა—განმარტებები, მიიღოს ყველა ზეპირი და წერილობითი ინფორმაცია, სასლავარგარეთ, კვალიფიკაციის ასამაღლებლად მიაგლინოს სპეციალისტები, შექმნას საექსპერტო ჯგუფები, სატელეფონო „ცხელი ხაზი“, უსრუნველყოს შემოსული შეტყობინებების განხილვა.

ინსპექციის თანამშრომელი ვალდებულია: კეთილსინდისიერად შეასრულოს მოქმედი კანონმდებლობა, სამართლებრივი აქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები: დაიცვას მოქალაქის კანონიერი უფლება, გაუფრთხილდეს მასზე გადაცემულ ქონებას, განიხილოს შემოსული განცხადებები, საჩივრები, განხორციელოს შესაბამისი რეაგირება დარღვევაში მხილებულ პირთა პასუხისმგებლობის საკითხის გადასაწყვეტად. სათანადო მასალები გადააგზავნოს შესაბამის ორგანოში. თანამშრომელს უფლება აქვს ატაროს და

გამოიყენოს საშტატო იარაღი. თანამშრომელს აქვს სპეციალური ტანსაცმელი, პირადობის მოწმობა, ლუქი და ბეჭედი, ასევე ვეშუ და სხვა მკურავ საშუალებებზე ინსპექტირების განხორციელებისათვის სპეციალური ვიშკელი.

ინსპექციის უფროსს უფლება აქვს დაამტკიცოს შინაგანაწესი, ინსპექციის თანამშრომლებს დააკისროს დისციპლინარული პასუხისმგებლობა, მათ მიმართ გამოიყენოს წამახალისებელი ზომები, მიეღინება გაუფორმოს თანამშრომელს, გაწეული სამუშაოს შესახებ ანგარიში ნააბაროს მინისტრს.

ინსპექციის უფროსი პასუხს აგებს ინსპექციის საქმიანობის სწორად წარმართვისათვის, უფლადი სახსრების და ქონების მიზნობრივად და კანონიერად ხარჯვისათვის. უფროსს ეავს მოადგილეები, მათ შორის ერთი პირველი. პირველი მოადგილისა და მოადგილეების უფლებამოსილებანი განისაზღვრება ინსპექციის უფროსის ბრძანებით. ინსპექციის უფროსის არ ყოფნის შემთხვევაში მის მოვალეობას ასრულებს პირველი მოადგილე. ინსპექციის თანამშრომელს ინსპექციის უფროსის წარდგინებით თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ანთავისუფლებს მინისტრი.

393 ინსპექტორის უფლება—მოვალეობა

— სახელმწიფო კონტროლის განხორციელების მიზნით ან მიწისდაკვეთი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევის ნიშნების არსებობისას, დადგენილი წესით შეამოწმოს ფიზიკური და იურიდიული პირები (ორგანიზაციულ—სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად, მათ შორის სამხედრო და სხვა სპეციალური დანიშნულებისა), რომლებიც თავიანთ საქმიანობას ახორციელებენ საქართველოს ტერიტორიაზე და შეადგინოს აქტი მიწისდაკვეთი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესრულების შემოწმების შესახებ; კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევის ფაქტის გამოკვლევის შემთხვევაში შეადგინოს ოქმი ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ, განიხილოს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევათა საქმე, გამოიტანოს დადგენილება ადმინისტრაციული სახდელის დადების შესახებ“.

—კანონმდებლობით დადგენილი წესით დალუქვის ობიექტი, დანადგარი, აგრევატი, ასევე დააყენოს საკითხი შესაბამისი ორგანოს წინაშე კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებულ მიწის შემდგომი სარგებლობის შეჩერების შესახებ. კანონმდებლობით დადგენილი წესით დააყენოს საკითხი ლიცენზიის/ნებართვის გაუქმების თაობაზე. გარემოს დაბინძურებით, მიწის უკანონო გამოყენებით სახელმწიფოსათვის მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებლად რეგულირების ობიექტს წარუდგინოს მოთხოვნა, ხოლო მისი დაუკმაყოფილების შემთხვევაში წარუდგინოს შესაბამისი სარჩელი სასამართლოში; ისარგებლოს კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებებით; სამსახურებრივი მოვალეობების შესრულებისას მინიჭებული უფლების ფარგლებში კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენოს ფიზიკური იძულება, სპეციალური საშუალებები, სამსახურებრივ-სამტატო იარაღი; შეადგინოს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევათა ოქმი და გადასცეს შემდგომი რეაგირებისათვის ამისათვის უფლებამოსი პირს; აღკვეთოს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა და კანონით დადგენილი წესით, როცა ამოწურულია ზემოქმედების სხვა ზომები, პიროვნების დასადგენად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა ოქმის შესადგენად, თუ ოქმის შედგენა აუცილებელია, მაგრამ მისი ადგილზე შედგენა შეუძლებელია, განახორციელოს ადმინისტრაციული დაკავება, პირადი გასინჯვა, ნივთების გასინჯვა, ნივთებისა და დოკუმენტების ჩამორთმევა. სამართალდარღვევების შესახებ საკმარისი მონაცემების არსებობისას უკანონოდ მოპოვებული ბუნებრივი რესურსების, ასევე სამართალდარღვევის ჩადენის იარაღებისა და საშუალებების ამოღების (ჩამორთმევის) მიზნით, მოახდინოს ნივთებისა და საგნების დათვალიერება, ასევე ნებისმიერი სატრანსპორტო საშუალების განერება—დათვალიერება, ასევე მოქალაქის პირადობის დამადასტურებელი საბუთების შემოწმება. შემოწმების პროცესში რეგულირების ობიექტების საქმიანობის შესწავლისა და ლაბორატორიული სინჯების აღების მიზნით მოიწვიოს ექსპერტები და სპეციალისტები; განახორციელოს მიწებისდაცვითი მონიტორინგის მაღალი

ეკოლოგიური რისკის მქონე ტრანსსასაზღვრო ობიექტებზე მშენებლობისა და ოპერირების პერიოდში; სამსახურებრივ მოვალეობათა შესრულებისას, კანონით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში გამოიყენოს ფიზიკური იძულება, სპეციალური საშუალებები და სამსახურებრივ-სამტატო იარაღი; კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეადგინოს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევათა ოქმი, განიხილოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა საქმეები და გამოიტანოს დადგენილება ადმინისტრაციული სასჯელის დადების შესახებ; აღკვეთოს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა და კანონით დადგენილი წესით, როცა ამოწურულია ზემოქმედების სხვა ზომები, პიროვნების დასადგენად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევათა ოქმის შესადგენად, თუ ოქმის შედგენა ადგილზე შეუძლებელია, განახორციელოს ადმინისტრაციული დაკავება, პირადი გასინჯვა, ნიეთების გასინჯვა, ნიეთებისა და დოკუმენტების ჩამორთმევა. კანონმდებლობით დადგენილი წესით დააყენოს საკითხი ლიცენზიის/ნებართვის გაუქმების თაობაზე; თავის გამგებლობასა და ფუნქციებს მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით, დადგენილი წესით, მიიღოს საჭირო ინფორმაცია სხვადასხვა დაწესებულებებიდან, აგრეთვე ფიზიკური და იურიდიული პირებიდან; სამართალდარღვევების შესახებ საკმარისი მონაცემების არსებობისას უკანონოდ მოპოვებული ბუნებრივი რესურსების, ასევე სამართალდარღვევის ჩადენის იარაღებისა და საშუალებების ამოღების (ჩამორთმევის) მიზნით, მოახდინოს ნიეთებისა და საგნების დათვალიერება, ნებისმიერი სატრანსპორტო საშუალების განერება-დათვალიერება, ასევე მოქალაქის პირადობის დამადასტურებელი საბუთების შემოწმება; ქვეყნის და ქვეყნის გარეთ შესაბამის ორგანოებთან და საერთაშორისო ორგანიზაციებთან, იურიდიულ და ფიზიკურ პირებთან თავისი კომპეტენციის ფარგლებში დაამყაროს ურთიერთობები და გააფორმოს ხელშეკრულებები; მონაწილეობა მიიღოს ქვეყანაში მოქმედი მიწების დაცვის ნორმებისა და წესების საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობაში მოყვანის საქმიანობაში; მონაწილეობა მიიღოს უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოების მიერ მიღებული (გამოცემული) იმ

სამართლებრივი აქტების პროექტთა მომზადებაში, რომელიც უშუალოდ ეხება ინსპექციის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებს; შესაძლებლობის ფარგლებში მოამზადოს სარეკლამო და შემეცნებითი მნიშვნელობის სხვა მასალა, მოახდინოს მათი ტირაჟირება როგორც ქვეყნის შიგნით, ასევე მის ფარგლებს გარეთ; მიწების დაცვისა და გამოყენების სახელმწიფო კონტროლი უზრუნველყოფს მიწის ფონდის დაცვასა და მის რაციონალურად გამოყენებას.

ყველა ზემოთ განხილული საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი მექანიზმი, მისი სათანადო დონეზე წარმოება ქვეყნის მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსული პოტენციალის სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების უტყუარი და საიმედო ქვაკუთხედი.

თაზი IV

მიწის რესურსების მართვის ორგანიზაციული სტრუქტურა

4.1 საერთო მიმოხილვა

ქვეყნის საბაზრო ეკონომიკაზე გადაყვანამ, მიწაზე და წარმოების სხვა ძირითად საშუალებებზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებამ, რადიკალურად შეცვალა საზოგადოებრივი ცხოვრების სოციალურ-ეკონომიკური, პოლიტიკურ-ფსიქოლოგიური და სამართლებრივ-ორგანიზაციული ასპექტები, საკმაოდ კრიზისული მდგომარეობა შექმნა ცხოვრების ბევრ სფეროში. განსაკუთრებით გაველენა იქონია მიწის ფონდის მართვის ორგანიზაციულ სტრუქტურაზე. გაუქმდა ისტორიულად ჩამოყალიბებული სამიწათმოწყობო სამსახური-მიწების დეპარტამენტი, სახელმწიფო სამიწათმოწყობო ინსტიტუტები და ლაბორატორიები. შეწყდა მიწის რესურსების აღრიცხვისა და ნიადაგების შესწავლა-გამოკვლევის სამუშაოები. აღნიშნულის აღდგენის, საქმის წარმოების განახლების გარეშე მიწის რესურსების რა-

ციონალურად გამოყენების ორგანიზაცია წარმოუდგენელია. დღეს, საბაზრო ეკონომიკის გათვალისწინებით, შექმნილია მიწის მართვის ახალი სტრუქტურა, რომელიც, რა თქმა უნდა ნაწილობრივ და არა სრულად უზრუნველყოფს მიწის ფონდის მართვას. ქვემოთ მოტანილია მიწის მართვის აღნიშნული ორგანიზაციული სტრუქტურის მონაცემები.

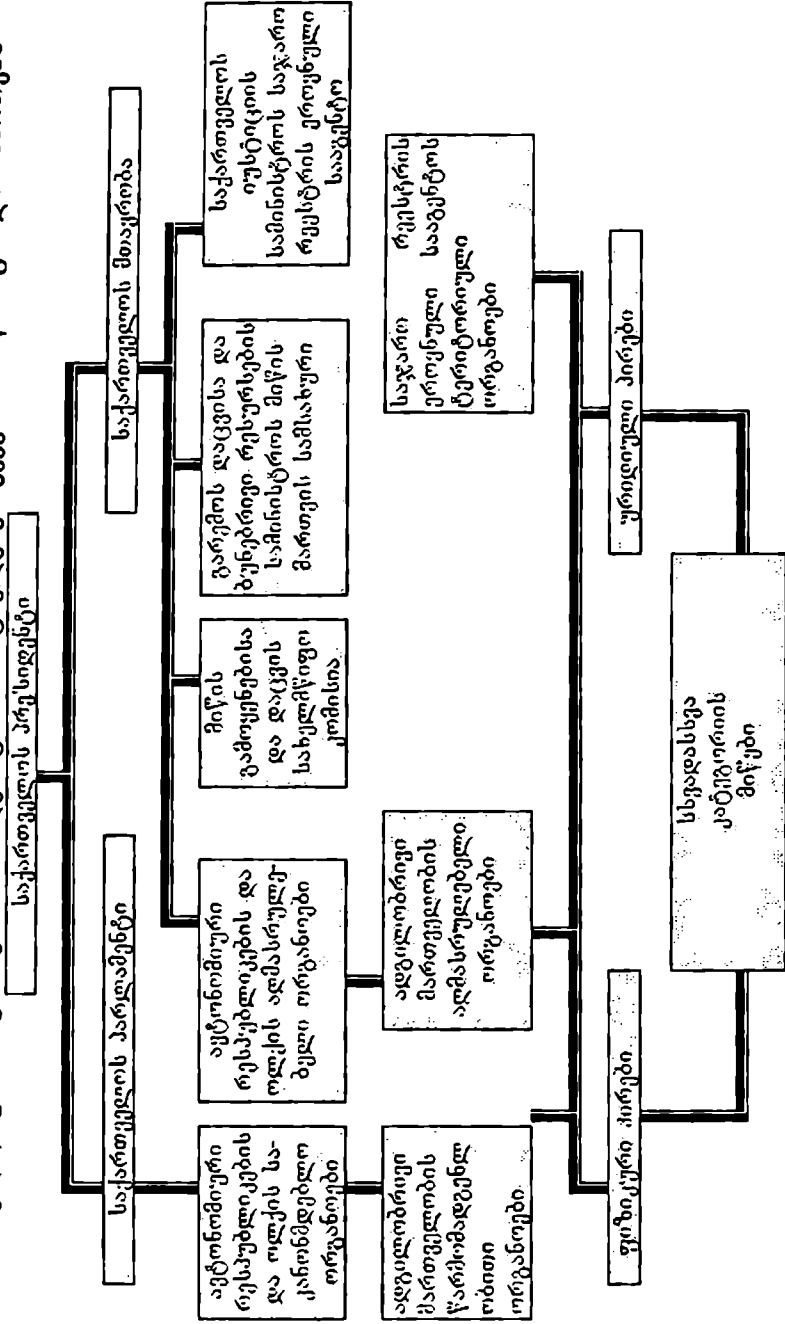
როგორც წესი, მიწის რესურსების მართვის სახელმწიფო სისტემამ, მიწის კანონმდებლობის დაცვითა და მიწის მოვლა-პატრონობით ყველა სხვა სახის ღონისძიებების გატარებით უნდა უზრუნველყოს მიწების დაცვა, სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენება. სახელმწიფო მართველობის სისტემა დაყოფილია ორ ნაწილად—საერთო და დარგობრივი მართველობა. საერთო სახელმწიფო მართველობა ხორციელდება საკანონმდებლო, აღმასრულებელი და სამმართველო სახელისუფლებო ორგანოების მიერ.

ავტონომიური რესპუბლიკებისა და ოლქის საკანონმდებლო ხელისუფლების კომპენტეციაში შედის ადგილობრივი პირობების გათვალისწინებით მიწის ფონდის მართვა საქართველოს კონსტიტუციის სრულ შესაბამისობაში. საკანონმდებლო ორგანოების მიერ მიღებული საკანონმდებლო აქტებისა და ქვეაქტების საფუძველზე აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოები ანხორციელებს მიწის ფონდის პრაქტიკულად მართვას. მართვაში მონაწილეობს სამინისტროები თავიანთი დანაყოფებით, როგორც სამთავრობო, ასევე ადგილობრივი—საქალაქო და რაიონულ ჭრილში. მიწის მართვის პროცესში განსაკუთრებით აქტიურადაა ჩართული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს, ეკონომიკის სამინისტროსა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამისი განყოფილებები.

ქვემოთ მოტანილი გვაქვს ქვეყნის მიწის რესურსების მართვის სახელმწიფო ორგანოების სქემა №2.

სახელმწიფო ორგანოები, რომლებიც ანხორციელებენ ქვეყნის მიწის ფონდის მართვას

სქემა 2.



საქართველოს მთავრობის კომპენტენციაში შედის: საქართველოს საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად სამართლებრივი აქტების მიღება, რომლებიც არეგულირებენ საადგილმამულო ურთიერთობებსა და მიწების გამოყენების ტერიტორიალურ დაგეგმვას, აწარმოებენ განსაკუთრებულად დაცული ტერიტორიების სახელებების დადგენას, მიწების დაცვისა და გამოყენების გეგმების შედგენას, მიწათმესაკუთრებისა და მიწათმოსარგებლეების უფლებების დაცვას, მიწების ჩამორთმევას და მიზომვას.

მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ავტონომიური რესპუბლიკების და ოლქის სამთავრობო ორგანოები ადგილობრივი პირობების გათვალისწინებით აწარმოებენ შესაბამის სამუშაოებს.

აქ ცალ-ცალკე გვინდა განვიხილოთ მიწის მართვის პრაქტიკულად შემსრულებელი თითოეული უფლებამოსილი ორგანოს საქმიანობა.

4.2 საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისია.

კომისია თავის საქმიანობაში ხელმძღვანელობს საქართველოს კანონებით. იგი ანგარიშვალდებულია საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე.

კომისიის ძირითადი ამოცანები და ფუნქციებია: მიწათსარგებლობის წესების, მიწის რეფორმის, მიწის დაცვისა და ეფექტიანად გამოყენების ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება და მისი განხორციელებისათვის ზრუნვა. საადგილმამულო ურთიერთობათა მოწესრიგების, მიწის რაციონალურად გამოყენების და მისი ეფექტიანობის გასაღიდებლად პირობების შექმნის, მიწის კადასტრის, მიწების რეგისტრაციის, მიწის მონიტორინგის, მიწათსარგებლობის, სახელმწიფო ფონდიდან მიწების განკარგვის, მიწის გამოყენებისა და დაცვის, აგრეთვე იურიდიული პირების ურთიერთობაში მიწათსარგებლობასთან დაკავშირებით წამოჭრილი საკითხების განხილვა და სათანადო გადაწყვეტილებების მიღება, სახელმწიფოსა და მოქალაქეთა ინტერესების დაცვა, მიწის ფონდების, მათ შორის სხვადასხვა დანიშნულების მიწის ფონდის შექმნის პროგნოზირებისა და პროგრა-

მირების შემუშავების, მიწათსარგებლობისა და მიწის რეფორმის განხორციელების, საკანონმდებლო აქტების პროექტების შემუშავების ღონისძიებათა განხორციელების საერთო ხელმძღვანელობა. ქალაქების, რაიონული ცენტრების, კურორტების, დაბებისა და სოფლების პერსპექტიული სასდერების დამტკიცება, სხდომებზე მირებული გადაწყვეტილებების შესრულების კონტროლი.

კომისიის უფლებამოსილებებია: მიწის რაციონალურად გამოყენების დაცვისა და მიწათსარგებლობის წესრიგის დამყარების მიზნით კანონმდებლობის დარღვევისას იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს შეუწყვიტოს მიწის გამოყენების უფლება და საჭიროების შემთხვევაში გადასცეს სამართალდამცავ ორგანოებს, სათანადო რეაგირებისათვის; კომისიის სხდომაზე მოიწვევს დაინტერესებულ სამინისტროებს, უწყებებს და ორგანიზაციების წარმომადგენლებს. მოითხოვს საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი იურიდიული და ფიზიკური პირისაგან საჭირო ინფორმაციას, წერილობით ან სიტყვიერი ახსნა-განმარტებით კომისიის კომპენტეციაში შემავალ საკითხებზე, შეამოწმოს მათი სისუსტე.

კომისიას ყავს თავმჯდომარე და ორი მოადგილე. თავმჯდომარე ხელს აწერს კომისიის გადაწყვეტილებებს. კომისიის არსებობის შეწყვეტის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს პრეზიდენტი.

4.3 საქართველოს გარემოს დაცვის და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს მიწის მართვის სამსახური

4.3.1 სამსახურის ფუნქციები, ამოცანები და უფლებამოსილებანი.

მიწის რესურსების მართვისა და მიზნობრივი გამოყენების სფეროში თავისი კომპენტენციის ფარგლებში სახსახურის ფუნქციებია:

მიწის რესურსების მართვისა და მიზნობრივი გამოყენების სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელებაში მონაწილეობა;

სარეკრეაციო ტერიტორიების, ქალაქ თბილისისა და ქალაქ ბათუმის საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის პროცედურების განხორციელება და შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების პროექტების მომზადება კანონმდებლობით დადგენილი წესით; [31]

სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწებიდან ფართობების ამორიცხვისა და სახელმწიფო ტყის ფონდში ფართობების ჩარიცხვის პროცედურების განხორციელება და შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების მომზადება;

სახელმწიფო ტყის ფონდისა და დაცული ტერიტორიების მიწების სპეციალური ტყითსარგებლობით გაცემასთან დაკავშირებული პროცედურების უზრუნველყოფა და შესაბამისი სამართლებრივი აქტების პროექტების მომზადება;

საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის სხდომებისათვის მასალების მომზადება, განსახილველად წარდგენა და კომისიის მუშაობის ორგანიზება;

-მიწის რესურსების მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის ძირითადი მიმართულებების შემუშავებაში და განხორციელებაში მონაწილეობის მიღება;

- მიწის რესურსების მართვის სფეროში სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამების შემუშავებისა და მათი შესრულების კოორდინაციაში მონაწილეობა;

-მიწის რესურსების მართვის სფეროში საკანონმდებლო და ნორმატიულ-მეთოდური დოკუმენტების პროექტების შემუშავებასა და განხილვაში მონაწილეობა;

„საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უწყებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის, მე-3 პუნქტის “ე” ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიწის ნაკვეთების გამოყოფაში, საზღვრების დადგენასა და გამოიჯანაში მონაწილეობის მიღება;

-ნიადაგის ნაყოფიერების აღდგენის ღონისძიებებში მონაწილეობა;-მიწათმოწყობის, მიწის მიზნობრივი გამოყენების, მიწის ათვისებისა და დაცვის და ნიადაგის ნაყოფიერების გაზრდის ღონისძიებების შემუშავებასა და განხორციელებაში მონაწილეობის მიღება;

-მიწის მიწნობრივი გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კონტროლის უზრუნველყოფაში მონაწილეობის მიღება, სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებასთან-გარემოს დაცვის ინსპექციასთან და ტერიტორიულ ორგანოებთან ერთად დადგენილი წესით და პირობებით;

-მიწათსარგებლობის სფეროსთან დაკავშირებული პროგრამებისა და პროექტების განხილვასა და ექსპერტიზაში მონაწილეობის მიღება.

-საშიში ნივთიერებებით და ნარჩენებით დაბინძურებული მიწებისა და ნიადაგების ინვენტარიზაციის განხორციელებაში მონაწილეობა;

-დაბინძურებული, დეგრადირებული, ეროსირებული და სარეკულტივაციო მიწების აღდგენის ღონისძიებების შემუშავებაში და მის განხორციელებაში მონაწილეობის მიღება;

-„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში, (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის № 525 ბრძანებულებით განსაზღვრული ადგილობრივი თვითმართეულობის კომისიების მუშაობაში მონაწილეობა;

-მიწათსარგებლობასთან დაკავშირებით სამინისტროში შემოსული კორესპოდენციების განხილვა და საჭიროებიდან გამომდინარე სათანადო პასუხების ანდა დასკვნების მომსაღება;

დაკისრებული ფუნქციების და ამოცანების შესრულებისას სამსახური თავისი კომპენტაციის ფარგლებსი უყლებამოსილია:

ა) კანონმდებლობით დადგენილი წესით და სამინისტროს მეშვეობით მოითხოვოს სახელმწიფო დაწესებულებებისა და სხვა პირებისაგან საქიანობისათვის საჭირო ინფორმაცია;

ბ) მოამზადონ წინადადებები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მიწის მიწნობრივი გამოყენებისა და დაცვის კუთხით არამართლსომიერი გადაწყვეტილებების გაუქმების თაობაზე.

სამსახურის უფროსი: ხელმძღვანელობს და წარმართავს სამსახურის საქმიანობას;

წარმოადგენს სამსახურს დაკისრებული უფლება-მოვალეობების განხორციელებისას;

ზედამხედველობს სამსახურის საჯარო მოსამსახურეების მიერ თავიანთი სამსახურებრივი მოვალეობის ჯეროვან შესრულებას, ახორციელებს მათ მიერ სამინისტროს შინაგანაწესის შესრულების კონტროლს;

თავის კომპენტენციის ფარგლებში, ხელს აწერს სამსახურში მომზადებულ დოკუმენტებს;

წელიწადში ერთხელ მინისტრს (კურატორ მინისტრის მოადგილეს) წარუდგენს ანგარიშს სამსახურის მიერ გაწეული საქმიანობის შესახებ;

უსრუნველყოფს ამ დებულებით სამსახურებისათვის დაკისრებული ფუნქციების შესრულების ორგანიზებას, რითაც წარუდგენს მინისტრს წინადადებებს ცალკეული საკითხების მოწესრიგებისა და გადაწყვეტის თვალსაზრისით;

წარუდგენს სამინისტროს ხელმძღვანელობას წინადადებებს სამსახურის შიდა სტრუქტურის, შტატების, მუშაობის ორგანიზაციის, სამსახურის საჯარო მომსახურეებისათვის წახალისების ან მათთვის დისციპლინარული პასუხისმგებლობის დაკისრების შესახებ;

შუამდგომლობს იმ სახსრების, მოწყობილობებისა და ინვენტარის გამოყოფაზე, რაც აუცილებელია სამსახურის წინაშე მდგარი ფუნქციებისა და ამოცანების შესასრულებლად;

სამსახურის სახელით ამზადებს დასკვნებს;

შუამდგომლობს სამსახურის მოსამსახურეთა კვალიფიკაციის ამაღლებისა და გადამზადების თაობაზე;

ახორციელებს ამ დებულებით, მინისტრის სამართლებრივი აქტებითა და კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფუნქციებსა და დავალებებს.

სამსახურის უფროსის არყოფნის შემთხვევაში მის მოვალეობას ასრულებს სამსახურის მთავარი სპეციალისტი.

4.4 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

4.4.1 ზოგადი დებულებები

ეროვნული სააგენტო თავის საქმიანობაში ხელმძღვანელობს საქართველოს კონსტიტუციით, საერთაშორისო ხელშეკრულებებითა და შეთანხმებებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის“, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონებით, სხვა შესაბამისი ნორმატიული აქტებით და ამ დებულებით.

ეროვნული სააგენტოს მიზანია:

– საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანიჭითო უფლებების, ასევე მოძრავ ნივთებზე სარგებლობის, საგარანტიო და სხვა უფლებების, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 215-ე მუხლის მიხედვით ბინის მესაკუთრეთა შორის დადებული შეთანხმებების სახელმწიფო რეგისტრაცია ამ უფლებების აღიარებისა და დადასტურების მიზნით;

– უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა ბაზის შექმნა და მისი განახლების სამუშაოთა ორგანიზაცია-განხორციელება;

– საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისტემატიზაცია, უსაფრთხო შენახვა, საკადასტრო მონაცემთა ბაზის შექმნა და მისი მუდმივი განახლება;

– საჯარო რეესტრის მონაცემთა ხელმისაწვდომობა და ინტერესებული პირებისათვის;

– უნიფიცირებული, თანამედროვე საჯარო რეესტრის შექმნისათვის შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება;

– თავისი ფუნქციების განხორციელებით უძრავი და მოძრავი ნივთების ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობა [30].

ეროვნული სააგენტოს ფუნქციები:

– უძრავ და მოძრავ ნივთებზე რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა პირველადი და შემდგომი რეგისტრაცია;

–საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 315-ე მუხლით განსაზღვრული წინასწარი ჩაწერის რეგისტრაცია;

–ბინის მესაკუთრეთა შორის დადებული შეთანხმებების რეგისტრაცია;

–უძრავ და მოძრავ ნივთებზე ყადაღის არსებობის შესახებ ინფორმაციის აღრიცხვა და გაცემა;

–საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაციის საგადასახადო ორგანიზებისათვის მიწოდება;

–საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისტემატიზაცია, კომპიუტერიზაცია და უსაფრთხოდ შენახვის უზრუნველყოფა;

–ადმინისტრაციულ–ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციული საზღვრების აღრიცხვა;

–საჯარო რეესტრის მონაცემთა ხელმისაწვდომლობის უზრუნველყოფა;

–უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა ბაზის შექმნა და მუდმივი განახლების უზრუნველყოფა;

–უძრავ ნივთებზე საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემების, აგრეთვე მოძრავ ნივთებზე სარეგისტრაციო მონაცემების საფუძველზე ანალიტიკური, საინფორმაციო და საცნობარო ბიუდეტიზების, თემატური ატლასების, ტერიტორიების სივრცითი და ინფორმაციული მდებარეობის, ასევე სხვა დოკუმენტაციის მომზადება, რომელიც შეიძლება არ წარმოადგენდეს სარეგისტრაციო მომსახურების უშუალო თანმდევ შედეგს;

–საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემების გამოყენებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მომხმარებელთა კონსულტირება;

–საქმიანობის სფეროსთან დაკავშირებით საერთაშორისო ორგანიზაციებთან, დონორ ქვეყნებთან ერთიერთობების დამყარება, პროექტების შემუშავება და განხორციელება;

–ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების საერთო ხელმძღვანელობა, კოორდინაცია, სამართლებრივი, მეთოდურ–საინფორმაციო და მატერიალურ–ტექნიკური (რესურსული) უზრუნველყოფა;

–ეროვნული სააგენტოსა და მისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების საშტატო ნუსხების დამტკიცება;

მათი ანგარიშგების განხილვა, საქმიანობის კონტროლი და მატერიალურ-ტექნიკური, ფინანსური უზრუნველყოფა;

—ეროვნული სააგენტოს სისტემის მოსამსახურეთა შერჩევისა და საკვალიფიკაციო გამოცდის ნატარების უზრუნველყოფა;

—ეროვნული სააგენტოს ბიუჯეტის პროექტის, ანგარიშების და ინფორმაციების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში წარდგენა;

—სარეგისტრაციო-საინფორმაციო მომსახურეობის საზღაურის ოდენობისა და გადასახადის წესის შესახებ აუცილებელი ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთებისა და წინადადებების მომზადება;

—ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხებზე მოქალაქეთა განცხადებების, საჩივრების, წინადადებების განხილვა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება;

—სახოგადოებასთან, საინფორმაციო საშუალებებთან მჭიდრო ურთიერთობის უზრუნველყოფა;

—სხვადასხვა უწყებებიდან სპეციალისტების, აგრეთვე დამოუკიდებელი ექსპერტების მოწვევა;

—ქვეყნის ტერიტორიის საკადასტრო აღწერებთან დაკავშირებული სამუშაოების ორგანიზება, ხარისხისა და სისრულის კონტროლი, შედეგების მიღება, შენახვა, გამოყენება და საინფორმაციო მომსახურება;

—ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურებში საფინანსო-სამეურნეო, საორგანიზაციო საქმიანობისა და არსებული წესით დადგენილი ფუნქციების შესახებ კონტროლის განხორციელება;

—კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება და თავმჯდომარისათვის წარდგენა; ეროვნული სააგენტოს სახსრების ხარჯვაზე შიდა აუდიტის ნატარება, შიდასაუწყებო საფინანსო კონტროლის უზრუნველყოფა;

—რეესტრის ინფორმაციული მართვის ცენტრის ძირითადი ამოცანაა ეროვნული სააგენტოს შიდა და გარე ინფორმაციული უზრუნველყოფა; ციფრული ინფორმაციის განახლება, დაცვა, არქივირება; ეროვნული სააგენტოსათვის სპე-

ციალური პროგრამული უზრუნველყოფის შემუშავება ტექნიკური მომსახურება; ეროვნული სააგენტოს მონაცემთა ბაზების, ლოკალური და გლობალური ქსელების, კომპიუტერული ტექნიკისა და პროგრამული უზრუნველყოფის გამართული მუშაობის უზრუნველყოფა; ეროვნულ სააგენტოში ახალი ტექნოლოგიების დანერგვა; საინფორმაციო სისტემის უსაფრთხოების დაცვა;

—ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების ძირითადი ამოცანებია თავისი კომპეტენციის ფარგლებში:

1. უძრავ და მოძრავ ნივთებზე რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა პირველადი და შემდგომი რეგისტრაცია;

2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 315-ე მუხლით განსაზღვრული წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაცია;

3. ბინის მესაკუთრეთა შორის დადებული შეთანხმებების რეგისტრაცია;

4. უძრავ და მოძრავ ნივთებზე ყადაღის არსებობის შესახებ ინფორმაციის აღრიცხვა და გაცემა;

5. საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემების საფუძველზე მიწის ნაკვეთების შესახებ ინფორმაციის საგადასახადო ორგანოსათვის მიწოდება;

6. საჯარო რეესტრის მონაცემთა და შესაბამისი ინფორმაციის სისტემატიზაცია და უსაფრთხოდ შენახვის უზრუნველყოფა;

7. ადმინისტრაციულ—ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციული საზღვრების აღრიცხვა;

8. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის, სარეგისტრაციო მოწმობის, საკადასტრო რუკებისა და გეგმების გაცემა და შესაბამის მონაცემთა ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა;

9. საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემების გამოყენებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მომხმარებელთა კონსულტირება;

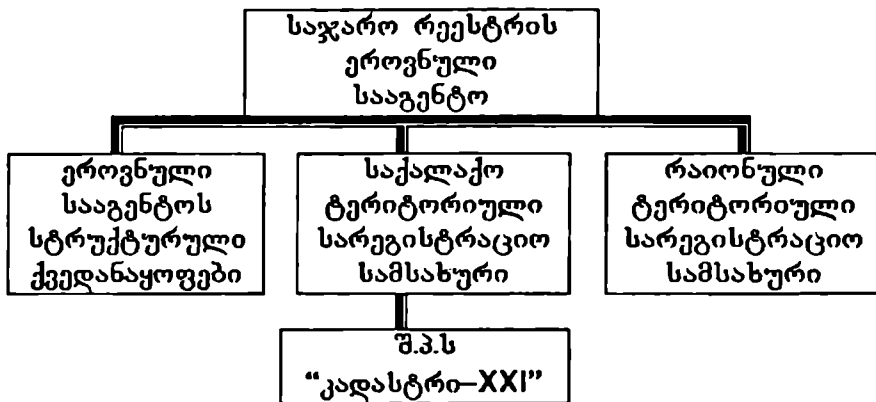
10. კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება.

4.4.2 ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურა

ეროვნული სააგენტოსათვის უფლებამოსილების განხორციელებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების მშვეობით.

სქემა №3

სქემა 3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ორგანიზაციული სტრუქტურა



ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებია:

1. თავმჯდომრის აპარატი;
2. რეგისტრაციის სამსახური;
3. კადასტრის სამსახური;
4. საარქივო სამსახური;
5. საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის სამსახური;
6. იურიდიული სამსახური;
7. საფინანსო-ეკონომიკური სამსახური;
8. სამეურნეო-ტექნიკური სამსახური;

9. შესყიდვების სამსახური;
10. მარკეტინგის სამსახური;
11. კადრებისა და ტრენინგის სამსახური;
12. კანცელარიის სამსახური;
13. სასოგადოებასთან და მასმედიასთან ურთიერთობების სამსახური;
14. შიდა კონტროლისა და აუდიტის სამსახური;
15. რეესტრის ინფორმაციული მართვის ცენტრი;

ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებია:

1. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;
2. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;
3. ქედის სარეგისტრაციო სამსახური;
4. ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
5. შეახვეის სარეგისტრაციო სამსახური;
6. ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახური;
7. ხულოს სარეგისტრაციო სამსახური;
8. სოხუმის სარეგისტრაციო სამსახური;
9. გაგრის სარეგისტრაციო სამსახური;
10. გუდაუთის სარეგისტრაციო სამსახური;
11. გუღორიფშის სარეგისტრაციო სამსახური;
12. ონამირის სარეგისტრაციო სამსახური;
13. გალის სარეგისტრაციო სამსახური;
14. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახური;
15. სუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური;
16. აბაშის სარეგისტრაციო სამსახური;
17. მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახური;
18. მესტიის სარეგისტრაციო სამსახური;
19. სენაკის სარეგისტრაციო სამსახური;
20. ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახური;
21. წალენჯიხის სარეგისტრაციო სამსახური;
22. ხობის სარეგისტრაციო სამსახური;
23. ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური;
24. წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახური;
25. ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური;
26. ტყიბულის სარეგისტრაციო სამსახური;

27. ბადღათის სარეგისტრაციო სამსახური;
28. ვანის სარეგისტრაციო სამსახური;
29. ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახური;
30. თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახური;
31. სამტრედიის სარეგისტრაციო სამსახური;
32. სანხერის სარეგისტრაციო სამსახური;
33. ხარაგაულის სარეგისტრაციო სამსახური;
34. ხონის სარეგისტრაციო სამსახური;
35. ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
36. ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახური;
37. ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახური;
38. ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახური;
39. ლენტეხის სარეგისტრაციო სამსახური;
40. ონის სარეგისტრაციო სამსახური;
41. ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახური;
42. რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახური;
43. ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახური;
44. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური;
45. დმანისის სარეგისტრაციო სამსახური;
46. თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახური;
47. მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახური;
48. წაღკის სარეგისტრაციო სამსახური;
49. კასპის სარეგისტრაციო სამსახური;
50. გორის სარეგისტრაციო სამსახური;
51. ქარელის სარეგისტრაციო სამსახური;
52. ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახური;
53. ერედვის სარეგისტრაციო სამსახური;
54. ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური;
55. ცხინვალის სარეგისტრაციო სამსახური;
56. ჯავის სარეგისტრაციო სამსახური;
57. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
58. ახალგორის სარეგისტრაციო სამსახური;
59. დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
60. თიანეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
61. ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახური;
62. თელავის სარეგისტრაციო სამსახური;
63. ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური;

64. გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახური;
65. დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახური;
66. ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახური;
67. საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახური;
68. სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახური;
69. ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახური;
70. ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახური;
71. ადიგენის სარეგისტრაციო სამსახური;
72. ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახური;
73. ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახური;
74. ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური;
75. ნინოწმინდის სარეგისტრაციო სამსახური;

ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფები-
სა ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს
თანამდებობაზე ნიშნავს თავმჯდომარე მინისტრთან შეთან-
ხმებით, ხოლო თანამდებობიდან ათავისუფლებს თავმჯდო-
მარე მინისტრთან შეთანხმებით ან მინისტრი.

4.4.3 ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების ამოცანები.

– თავმჯდომარის აპარატის ძირითადი ამოცანაა თავ-
მჯდომარის ორგანიზაციული, ინფორმაციულ-სტატისტიკუ-
რი და ანალიტიკური უზრუნველყოფა; თავმჯდომარის მიერ
ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ერთეულების საქმიან-
ობის კოორდინაციის უზრუნველყოფა; სხდომების გამარ-
თვის, განსახილველი საკითხების და დღის წესრიგის პრო-
ექტების მომზადების ორგანიზება, თავმჯდომარის ცალკეუ-
ლი და ოპერატიული დავალებების შესრულება; თავმჯდო-
მარის ფოსტის დამუშავება და მოქალაქეთა მიღების ორგა-
ნიზება.

– რეგისტრაციის სამსახურის ძირითადი ამოცანაა უძრავი და მოძრავი ქონების საჯარო რეგისტრის ერთიანი უნიფი-
ცირებული სისტემის ორგანიზაცია, წარმართვა, მეთოდოლოგ-

რი და ინფორმაციის საჯაროობისა და ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისადმი კონტროლის განხორციელება.

—კადასტრის სამსახურის ძირითადი ამოცანაა საკადასტრო სამუშაოების ჩატარების ორგანიზაცია და განხორციელების ზედამხედველობა; საკადასტრო მონაცემთა დოკუმენტირების, რუკების (გეგმების) დამუშავების, გამოქვეყნების, შენახვისა და გაერცელების უზრუნველყოფა.

—საარქივო სამსახურის ძირითადი ამოცანაა ტექნიკური აღრიცხვის (ინვენტარიზაციის) საქმიანობის ორგანიზაცია და წარმართვა, მონაცემთა სისტემატიზაცია, უნიფიცირება და გაახლება; საარქივო საქმის წარმართვა.

—საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობების სამსახურის ძირითადი ამოცანაა ეროვნული სააგენტოსათვის მინიჭებული უფლება—მოვალეობების შესაბამისად საერთაშორისო ორგანიზაციებთან და დონორ ქვეყნებთან თანამშრომლობა, ურთიერთობების დამყარება და მიმდინარე პროექტების კოორდინაცია; მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებთან, არასამთავრობო და სხვა საზოგადოებრივ ორგანიზაციებთან ეროვნული სააგენტოს ურთიერთობის უზრუნველყოფა და ხელშეწყობა, საზოგადოების ინფორმირება ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საქმიანობის განხორციელების მიმდინარეობისა და მდგომარეობის შესახებ.

—იურიდიული სამსახურის ძირითადი ამოცანაა ეროვნული სააგენტოს სისტემის სამართლებრივი მომსახურებით უზრუნველყოფა; ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებული აქტების და სხვა დოკუმენტების პროექტების მომზადებაში მონაწილეობა, მათი ვიზირება და სხვა ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა. სამსახურებრივი და სააგენტოს საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა დავებისას დასკვნების მომზადება; სასამართლო ორგანოებში ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლობის უზრუნველყოფა.

—საფინანსო-ეკონომიკური სამსახურის ძირითადი ამოცანაა სისტემაში საფინანსო-ეკონომიკური და ბუღალტრული აღრისხვის ორგანიზაცია და წარმართვა; საფინანსო და საბუღალტრო საქმიანობის ანალიზი, კრებსითი ბალანსე-

ბის, ანგარიშების მომზადება, ეროვნული სააგენტოს ბიუჯეტისა და ხარჯთა ნუსხის პროექტების შემუშავება, ოპერატიული მართვა, სისტემაში ძირითადი საშუალებების, ფულადი სახსრებისა და საფინანსო-მატერიალური ფასეულობების ინვენტარიზაციის ჩატარების ორგანიზება, კვარტალური და წლიური საფინანსო და სტატისტიკური ანგარიშების შედგენა და მათი წარდგენა სამინისტროში და ხანძარში.

—სამეურნეო-ტექნიკური სამსახურის ძირითადი ამოცანაა ცენტრალური აპარატისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების ფუნქციონირების მატერიალურ-ტექნიკური უზრუნველყოფა, ცენტრალური მობარაგების ორგანიზება, სამეურნეო საქმიანობის წარმართვა.

—მარკეტინგის სამსახურის ძირითადი ამოცანაა ეროვნულ სააგენტოში არსებულ და მის მიერ შექმნილ საბუთებზე მოთხოვნათა შესახებ ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი, სისტემატიზაცია, პროგნოზირება და გაერკველება; საკადასტრო და სხვა სამუშაოთა მიმდინარეობის მონიტორინგი, საექსპერტო დასკვნების წარმოდგენა;

—შესყიდვების სამსახურის ძირითადი ამოცანაა სისტემასი სახელმწიფო შესყიდვების ორგანიზება; სახსრების რაციონალური ხარჯვის უზრუნველყოფა.

—კადრებისა და ტრენინგის სამსახურის ძირითადი ამოცანაა სისტემასი კადრების აღრიცხვა, მონიტორინგი და მისი ანალიზი; თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში ეროვნული სააგენტოს სისტემის მომსახურეთა და მოსამსახურეთა დანიშვნა-გათავისუფლების შესახებ ბრძანებების მომზადება, მათი პირადი საქმეების შედგენა, შრომის წიგნაკების აღრიცხვა-წარმოება, ეროვნული სააგენტოს მოსამსახურეთა პროფესიული მომზადების, გადამზადებისა და კვალიფიკაციის ამაღლების, მათი საკვალიფიკაციო გამოცდების მომზადება-ჩატარების ორგანიზაცია, კადრების რეზერვის შექმნა; სააგენტოს ფარგლებში სამოქალაქო თავდაცვისა და სამობილიზაციო ღონისძიებების განხორციელება; შრომის შინაგანაწესის შემუშავება და მისი შესრულების, აგრეთვე შრომის დისციპლინის კონტროლი.

– კანცელარიის ძირითადი ამოცანაა საქმის წარმოების ერთიანი წესების შესაბამისად, ცენტრალურ აპარატში საქმის წარმოების ორგანიზება, შესაბამისი სამართლებრივი აქტების, სხვა საკონტროლო დავალებების და თავმჯდომარის ადმინისტრაციული აქტების შესრულების შემოწმებისა და კონტროლის უზრუნველყოფა; საჯარო ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა.

– სასოგადოებასთან და მასმედიასთან ურთიერთობების სამსახურის ძირითადი ამოცანაა მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებთან, საზოგადოებრივ ორგანიზაციებთან ეროვნული სააგენტოსა და თავმჯდომარის ურთიერთობის უზრუნველყოფა და ხელშეწყობა, სასოგადოების ინფორმირება ეროვნული სააგენტოს კომპენტეციას მიკუთვნებული საქმიანობის განხორციელების თაობაზე.

– შიდა კონტროლისა და აუდიტის სამსახურის ძირითადი ამოცანაა ეროვნული სააგენტოს მომსახურეთა მიერ დისციპლინისა და კანონიერების დაცვის სამსახურებრივი გადაცდომის ფაქტების გამოვლენა, თავიდან აცილება, პროფილაქტიკა, აღნიშნულ ფაქტებზე სამსახურებრივი მოკვლევა; თავისი კომპენტეციის ფარგლებში ეროვნული სააგენტოს მომსახურეთა მიერ გაწეული მუშაობის ანალიზი, თავმჯდომარის დავალებით ეროვნული სააგენტოს სამსახურების საქმიანობის შემოწმება; შესაბამისი განცხადებებისა და საჩივრების შემოწმება და მათზე რეაგირება, სამსახურებრივი მოკვლევის შედეგების შესახებ დასკვნების შედგენა.

4.4.4 ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელი

– ეროვნულ სააგენტოს ხელმძღვანელობს ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარე, რომელსაც თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი.

– თავმჯდომარეს ყავს სამი მოადგილე, მათ შორის ერთი პირველი მოადგილე.

– თავმჯდომარის პირველ მოადგილესა და მოადგილეებს თავმჯდომარის წარდგინებით თანამდებობაზე ნიშნავს

და თანამდებობიდან ათავისუფლებს მინისტრი. მინისტრი უფლებამოსილია თავმჯდომარის პირველი მოადგილეები თანამდებობიდან გაანთავისუფლოს საკუთარი ინიციატივით.

თავმჯდომარის პირველი მოადგილისა და მოადგილეების უფლებამოსილება განისაზღვრება თავმჯდომარის ბრძანებით.

თავმჯდომარის არყოფნის შემთხვევაში მოვალეობას ასრულებს თავმჯდომარის პირველი მოადგილე.

ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარე წარმოადგენს ეროვნულ სააგენტოს:

– პასუხისმგებელია საქართველოს კონსტიტუციის, სხვა საკანონმდებლო აქტების, საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებების, მინისტრის ბრძანებების და დავალებების სესრულებისათვის იმ სფეროში, რომელიც ეროვნული სააგენტოს საქმიანობას ეხება;

– უზრუნველყოფს ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების საქმიანობის კონტროლს და მეთოდურ ხელმძღვანელობას;

– მინისტრს წარუდგენს შესათანხმებლად პირველი მოადგილისა და მოადგილეების კანდიდატურებს და განისაზღვრავს მათ უფლებამოსილებას;

– თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს ეროვნული სააგენტოს თანამშრომლებს (გარდა ამ დებულებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა), მათ მიმართ გამოიყენებს წახალისებისა და დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომებს;

– კანონმდებლობის შესაბამისად გამოსცემს ინდივიდუალურ-სამართლებრივ (ადმინისტრაციულ) აქტებს;

– უფლება აქვს მოიწვიოს სპეციალისტები ხელსეკრულების საფუძველზე კონკრეტული საქმიანობის განსახორციელებლად;

– სამინისტროსთან შეთანხმებით ამტკიცებს ეროვნული სააგენტოს საშტატო ნუსხას;

– ამტკიცებს ეროვნული სააგენტოს შინაგანაწესს;

– ანაწილებს მოვალეობებს ეროვნული სააგენტოს თანამშრომლებს შორის, აძლევს მათ სათანადო მითითებებს

და დაეაღებებს, აკონტროლებს ეროვნული სააგენტოს თანამშრომელთა მიერ სამსახურებრივი მოვალეობების შესრულებას;

–ატარებს ეროვნული სააგენტოს თანამშრომელთა თათბირებს და ისმენს მუშაობის შედეგებს;

–სამინისტროს წარუდგენს წინადადებებს ეროვნული სააგენტოს დებულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის, საჯარო რეესტრის სისტემის რეგულირებისა და მისი სრულყოფის შესახებ;

–ასრულებს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ფუნქციებს.

ეროვნული სააგენტოს დაფინანსების წყაროებია:

–საქართველოს ცენტრალური ბიუჯეტიდან გამოყოფილი მიზნობრივი სახსრები;

–სარეგისტრაციო მომსახურების გაწევით მიღებული შემოსავლები;

–მიზნობრივი კრედიტები და გრანტები;

–საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული სხვა შემოსავლები;

სახელმწიფო კონტროლი

ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფო მაკონტროლებელი ორგანოა სამინისტრო, რომელიც უზრუნველყოფს ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის კანონიერებასა და მიზანშეწონილობას, აწერებს მისი უკანონო აქტის ან მოქმედების შესრულებას;

თავი V.

სახელმწიფო კონტროლის ადმინისტრაციის შემადგენელი სახელმწიფო უსაფრთხოება და რეგულირებაში

როგორც ცნობილია ისტორიულად საადგილმამულო ურთიერთობის განვითარება ერთი სისტემიდან მეორეზე გა-

დასველა შეიძლება განხორციელდეს, როგორც ევოლუციური მოძრაობის, ასევე ნახტომისებური სახით. უკანასკნელს, ჩვეულებრივად ადგილი აქვს საზოგადოებრივი სტრუქტურების ეკონომიკისა და პოლიტიკის რადიკალურად შეცვლის შემთხვევაში. ასეთი ფორმით ჩატარდა მიწის რეფორმა საქართველოში 1870-იან წლებში, 1921 წელს და 1992 წელს.

საადგილმამულო ურთიერთობათა ევოლუცია, უმეტეს კაპიტალისტურ ქვეყნებში ბოლო 200 წლის განმავლობაში ატარებდა შედარებით მშვიდ ხასიათს. ცვლილებები საკანონმდებლო და საშემსრულებლო ხელისუფლებაში არ შეხებია საზოგადოებრივი წყობილების პოლიტიკურ და სოციალურ-ეკონომიკურ საფუძვლებს. საადგილმამულო ურთიერთობები იცვლება რეალური ეკონომიკური პრაქტიკის კვალობაზე, ხანდისხან გარე ბაზრის გავლენის უპირატესობით, დარეგულირების მეთოდები ყოველთვის მიმართული იყო არა შექმნილი მოდელების დარღვევაზე, არამედ მათ გაუმჯობესებაზე. შედეგმა დააგროვა გამოცდილება სახელმწიფოს ჩარევით საქმის სრულყოფის შესახებ.

კაპიტალისტური ქვეყნების საადგილმამულო ურთიერთობებში სახელმწიფოს ჩარევის ფაქტები წარმოიხდა 19-ე საუკუნის ბოლოს, როდესაც ხელისუფლებამ დაიწყო თავისუფალი მოლაპარაკებების შესღუღვა, რომელსაც აწარმოებდნენ მიწის მესაკუთრეები. 1881 წელს, დიდი ბრძოლის შემდეგ ინგლისის პარლამენტმა გამოსცა კანონი ირლანდიაში სასოფლო-სამეურნეო იჯარის შესახებ, რომელშიდაც შეტანილი იყო მეიჯარის დაცვის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმების პირობები, იჯარის ხანგრძლივობის სიმეორე, საიჯარო ქირის შემცირების და სიმტკიცის საკითხი, მეიჯარის ვალდებულება აუნახდაუროს მოიჯარეს მიწებისა და სხვა საქმიანობის გაუმჯობესებაზე დახარჯული თანხა. 1886 წელს გერმანიაში კანონით შემოღებული იქნა გლეხური მეურნეობის ერთმეურნეობა. იგივე იყო დადგენილი 1909 წელს საფრანგეთში. 1909 წელს მიღებული იქნა პირველი კანონი დიდ ბრიტანეთში საცხოვრებელი მშენებლობის დაგეგმარების შესახებ, რომელიც მოითხოვდა ქალაქის ხელისუფლებისაგან მშენებლობის გეგმის დამტკიცებას და მისი დაცვის კონტროლს.

მეორე სამამულო ომის შემდეგ მიწის საკუთრების საკითხებში სახელმწიფოს ჩარევა გაძლიერდა, რაც გამყარებული იყო რიგი ქვეყნების კონსტიტუციებით. ასე, იტალიის კონსტიტუციამ 1947 წელს კერძო საკუთრების მიწის რაციონალურად გამოყენებისა და უფრო სამართლებრივი სოციალური ურთიერთობების შექმნის მიზნით დააკისრა რიგი ვალდებულებები დიფერენცირებული სასოფლო-სამეურნეო სონების მიხედვით საკუთრების სდერული ნორმა, მედიონრაციის აუცილებლად გატარება, ლატიფუნდიების გარდაქმნა და საწარმოო ერთეულების რეკონსტრუქცია, წვრილი და საშუალო მიწების საკუთრების პრიორიტეტულობა. გერმანიის ფედერალური რესპუბლიკის კონსტიტუციაში 1949 წელს ნათქვამია მასზე, რომ საკუთრება მომხმარებელს ავალდებულებს ისარგებლოს მხოლოდ საერთო სიკეთის შესაბამისად და გაითვალისწინოს მისი გარდაქმნის შესაძლებლობა საერთო საკუთრებად. ანალოგიური პირობებია მოტანილი იტალიის კონსტიტუციაშიდაც. კონსტიტუციაში გათვალისწინებელია საადგილმამულო ურთიერთობების დარეგულირება სპეციალური კანონებით, მიძღვნილია იჯარისადამი, მიწის ნაკვეთების გაყიდვისადამი, მემკვიდრეობის წესებისადამი, მიწის გამოყენების დაგეგმვისადამი, ასევე სასოფლო-სამეურნეო და ურბანული კოდექსებისადამი. მრავალ ქვეყანაში იქნა მიღებული კანონები მიწის ხარვესიანობის აღმოფხვრის ანუ მიწათმოწყობის ჩატარების თაობაზე. სასდერგარეთული კანონმდებლობის ანალიზი საშუალებას გვაძლევს გამოვავლინოთ ძირითადი გსები, რომლითაც ხდება საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირება და სამოქალაქო სამართლით რეგულირებასთან შედარებით გაანჩია თავისი სპეციფიკა. ერთი მათგანია მიწების გამოყენების დაგეგმვა. ამ შემთხვევაში გამოყენებულია სხვადასხვა ტერმინები: დიდ ბრიტანეთში „ქალაქისა და სოფლის ტერიტორიის დაგეგმვა“, გერმანიაში „ტერიტორიის მოწესრიგება“, საფრანგეთში „ტერიტორიის მოწყობა“, ამერიკის შეერთებულ შტატებში „ზონირება“.

მიწების ტერიტორიალური დაგეგმვის პროცესი სასდვარგარეთის ქვეყნებში შეესაბამება საქართველოში მიწების კატეგორიებად დაყოფას მათი მიზნობრივი დანიშნულების

მიხედვით. ასე მაგალითად საფრანგეთში ტერიტორიალური დაგეგმვის პროცესში ხდება ტერიტორიის ზონირება ურბანული მიწების გამოყოფით; ტყით დაკავებული მიწების, ნაკრძალების და სპეციალური მოდულოების ზონების გამოყოფით. კანონით მოცემულ ზონებში განსაზღვრულია ნებართვის გაცემის წესები მშენებლობაზე და კონტროლი მათზე.

მიწების გამოყოფა მესაკუთრეების მიერ შეკაცრად უნდა შეესაბამებოდეს ზონების სამართლებრივ რეჟიმს. თემ(კარეგულირება ხდება სხვადასხვანაირად. მაგალითად, შოტლანდიაში მესაკუთრე, რომელიც დაარღვევს წესებს, კარგავს მიწას, სამოერთმევა აღმინისტრაციული წესით. ამერიკაში ამ ტიპის დარღვევის დროს, მოქმედებს საჯარიმო სისტემა. გერმანიის ნორმატიული აქტებით სასოფლო-სამეურნეო სავარჯელის ყველა მესაკუთრე ვალდებულია მიწა დაამუშაოს მისი ექსპროპრიაციის შიშით, რომელიც შეიძლება მოხდეს აუნაზღაურებლად. ავსტრიის კანონმდებლობის შესაბამისად მიწაზე ნებისმიერი გარსებების პროცესში (ანაზღაურებით თუ აუნაზღაურებლად) აუცილებელია სპეციალური ორგანოს ნებართვა. გერმანიის ფედერაციულ რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო მიწებზე ყველა სახის გარიგება წარმოებს სპეციალური ნებართვით. შეიძლება უარიც ეთქვას (მიწის ნაკვეთის დაჭრა-დაქუცმაცების შემთხვევაში ან თუ ფასი არ შეესაბამება ნაკვეთის რეალურ ღირებულებას). ასევე კანონით განსაზღვრულია მიწის ყიდვის უპირატესი უფლება პირის მიერ, რომელიც ცხოვრობს ნაკვეთის განლაგების მახლობლად და პირების, რომლებსაც გააჩნიათ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის გამოცდილება და შეადგენს მის ძირითად საქმიანობას.

სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე საიჯარო ურთიერთობათა დასარეგულირებლად ბევრმა ქვეყანამ მიიღო და გამოიყენა შემდეგი მეთოდები: წინასწარი თანხმობა ხელშეკრულების დადებაზე ან მისი შემდგომში დასტური უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ, ხელშეკრულებაში მხარეთა სურვილების მიუხედავად ვალდებულებების შეტანა მიწის სახელმწიფო პოლიტიკის შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ განსაზღვრული მინიმალური და მაქსიმალური საიჯარო ქირის გამოყენება, სპეციალური სასამართლოების

შექმნა საიჯარო დაეების გადაწყვეტის თაობაზე. ასევე დადგენილი იყო საფუძვლებების ჩამონათვალი, რომელთა მიხედვითაც შეიძლებოდა საიჯარო ხელშეკრულების დარღვევა შეიჯარის მიერ, შეიჯარის უპირატესი უფლება მიწის ნაკვეთის შექენაზე და შემდგომში მისი იჯარით აღებაზე.

მრავალი ქვეყნის კანონმდებლობა ოჯახურ (ფერმერულ) მეურნეობაში მიწაზე საკუთრებას ითვალისწინებს მხოლოდ ერთ პირზე. ამიტომ გერმანიაში, ავსტრიაში, საფრანგეთში და ნორვეგიაში დამყარებულია მიწაზე ერთი მემკვიდრის პრინციპი მხოლოდ იმ პირობით, რომ მემკვიდრე პირი უნდა ფლობდეს შესაბამის კვალიფიკაციას. ავსტრიაში შენარსუნებელია მხოლოდ ანდერპის სოციერთი თავისუფლება. უმეტეს ქვეყნებში ერთ მემკვიდრეობის შემთხვევაში გათვალისწინებულია კომპენსაციის განსაზღვრა სხვა მემკვიდრეებზე. თუმცა რამდენადაც ეს მნიშვნელოვნად ამძიმებს სოფლის მეურნის მდგომარეობას აქ გათვალისწინებულია შესლუღვა. მაგალითად, ნორვეგიაში მემკვიდრის მიერ გასაღები გამოსასყიდი გადასახადის ხომა თანამემკვიდრეების სასარგებლოდ არ უნდა აღემატებოდეს მთელი სამემკვიდრო ქონების ღირებულების 25 %-ს. გერმანიაში ერთმემკვიდრე ვალდებულია ორგანიზაცია გაუკეთოს (გადაუხადოს) თანამემკვიდრის სწავლებას მეურნეობის შესაძლებლობებისა და საჭიროების მიხედვით და დააკმაყოფილოს ისინი სრულყოფამდე.

გარიგებას მიწაზე არეგულირებს რამდენიმე სტრუქტურა—გერმანიაში შინაგან საქმეთა სამინისტრო, ავსტრიაში მიწების რეგისტრაციის ბიურო, შოტლანდიაში მიწების რეგისტრაციის დამოუკიდებელი ბიურო. შვეიცარიაში ტყის ფართობების შესყიდვაზე შესლუღულია იურიდიული პირების უფლება.

საკუთრება და იჯარა ერთად განიხილება, როგორც მიწაზე ხანგრძლივი უფლების ფორმები, თუმცა მათი თანაფარდობა სამართლის საერთო მიხედვით ერთი და იგივე არაა. მაგალითად, დიდ ბრიტანეთში, გერმანიაში და შვეიცარიაში საკუთრება ძირითადი და მეტად გაერცყელებული ფორმაა, გამოყენებულია გრძელვადიანი იჯარა. გერმანიაში იჯარა გრძელდება 99 წლამდე. ბოლო მოიჯარეს აქვს მისი

გაგრძელების უფლება. გერმანიაში აგრარული სამართალი კრძალავს მემკვიდრეობით დატოვებისა და მესაკუთრის შეკვლის დროს ოჯახური მეურნეობის მიწებისა და ტყის მიწების ნაკვეთების დაჭრა-დაქუცმაცებას, ასევე სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენებას არამიწნობრივი დანიშნულებით და არაპროდუქტიულად. იქ დღეს კერძო საკუთრებაში ირიცხება მიწების 95 %, რომელიც მონაწილეობს სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში. დანარჩენი მიწები ეკუთვნის სათემოს, ფედერალურ მიწებს, ეკლესია-მონასტრებს, სასწავლო და სხვა დაწესებულებებს.

საკუთრების უფლება მიწაზე ღვინდება მხარეების მიერ საკუთრების უფლების გადაცემის დამოწმებულ შეთანხმებაზე ხელის მოწერით და ამ ფაქტის საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციით.

უფლების გადაცემის შეთანხმების გასაფორმებლად განაცხადი უნდა გაკეთდეს კომპეტენტურ ორგანოში ორივე მხარის თანდასწრებით (სანოტარო სამსახურის პასუხისმგებელი თანამშრომლის წინაშე) არ შეიძლება მას თან ახლდეს რაიმე პირობა ან დროებითი შეზღუდვა. მემკვიდრეობის შემთხვევაში საკუთრების უფლება ძალაშია ანდერძის დამტოვებლის სიკვდილის შემდეგ. იძულებითი გაყიდვის შემთხვევაში უფლების გადაცემა მიწის საკუთრების შესახებ ფორმდება აუქციონზე.

კანონში შეტანილია პუნქტები, რომელთაც ითვალისწინებს გარიგების შესახებ უარის თქმას ოფიციალურ ნებართვაზე, კერძოდ:

– სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და სატყეო მიწების გასხვისების დროს მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული პროდუქციის მწარმოებელთა პრიორიტეტულობა – ოჯახური (ფერმერული) მეურნეობა, უნდა გამოირიცხოს (მიწების „არაჯანსაღი გადანაწილება“) პირველ რიგში ნებართვის გამცემი ორგანო აკმაყოფილებს ფერმერული მეურნეობის მოთხოვნას, ითვალისწინებს ადგილმდებარეობას, სპეციალისტთა კვალიფიკაციას და საერთო საზოგადოებრივ ინტერესებს. წინა პლანზე დგას მეურნე, რომელთა შემოსავლის 90% სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წილზე მოდის.

– მიწის მესაკუთრის გამოცვლის შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთი არაეკონომიკურად დანაწევრდა და შემცირდა (არაეკონომიკურია, როდესაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთი იყოფა ერთ ჰექტარზე უფრო წვრილ ნაკვეთებად. სატყეო მეურნეობაში 3,5 ჰექტარზე ნაკლებად). ანდა მიწის ფართობის გასხვისება იწვევს ტერიტორიის გეგმური აგრარული სტრუქტურის ფორმირების ხელის შეშლას.

– გარიგებისას მიწის ნაკვეთის ექვივალენტი (ფულადი ან ქონებრივი) უხეშ დისპროპორციაშია მის ნამდვილ (საბაზრო) ღირებულებასთან. აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტისას ფაქტობრივ საბაზრო ფასთან ერთად გათვალისწინებული უნდა იქნეს სარგებლიანობა, რომელიც იქმნება მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის, ნიადაგის ნაყოფიერების და სხვა მწარმოებლური მახასიათებლების კვალობაზე.

უხეში დისპროპორცია მიწის ნაკვეთის ღირებულებასა და ფულად ექვივალენტს შორის ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც გასაყიდი ფასი მეტია ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების 50%-ზე. გარიგების თავისებურების გათვალისწინებით ციფრი შეიძლება შეიცვალოს უმნიშვნელოდ გადიდების ან შემცირების კუთხით.

აკრძალულია უარის თქმა იმ გაყიდვაზე უხეში დისპროპორციის მიზეზით თუ მიწის ნაკვეთი იყიდება, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიზნით ან თუ ჩამოყალიბებული აგრარული სტრუქტურისათვის მისი გაყიდვით მოსალოდნელია არასასურველი შედეგები.

უარის თქმის საფუძველის არსებობის მიუხედავად ნებართვა უნდა გაიცეს, თუ გამყიდველისათვის უარის თქმა ნიშნავდა დაუშვებელ სიმკაცრეს. გარდა ამისა, გაყიდვის უფლება შეიძლება გაიცეს პირობით, რომ მყიდველი ამ მიწას გაცემს იჯარით, ან მიყიდის მას ფერმერს, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი გაყიდის ამ ნაკვეთს ტოლდიდად მიწის ნაკვეთის ფართობისა და ღირებულების მხრივ, სხვა ადგილზე.

პირველი პირობის შეუსრულებლობა იწვევს საჯარიმო სანქციის გაცემას – 1000 მარკის ოდენობით, მეორე პირობის დარღვევისას გარიგებით უფლების გადაცემა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას რე-

ესტრში, ვინაიდან ხელშეკრულებას იურიდიული ძალა არა აქვს. მთლიანად კანონი მიმართულია ტერიტორიის აგრარულ სტრუქტურის სრულყოფისაკენ. უპირატესად შესყიდვის უფლება ეძლევა მას ვინც ცხოვრობს და მექაობს ამ მიწაზე.

თუ მიყიდველი და გამყიდველი არ ეთანხმებიან მიღებულ გადაწყვეტილებას ორი კვირის ვადაში შეუძლიათ საქმე შეიტანონ სასამართლოში.

საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების მნიშვნელოვანი გამოცდილებაა დაგროვილი აშშ-ში, განსაკუთრებით იჯარის, დაგირავების და მიწის ბანკების საქმიანობის სფეროში. ქვეყნის ფედერალური მთავრობა ტერიტორიის 29%-ს მართავს, მის საკუთრებაშია 110 მლნ კა, – ყველა მიწების 13%. მიწას მართავს შინაგან საქმეთა სამინისტროს დაქვემდებარებული მიწათმოქმედების ბიუროები. ბიუროების ძირითადი ფუნქციებია:

მიწების საინფორმაციო სისტემების მართვა:

– საკადასტრო საქმიანობის წარმოება;

– მიწის არქივების მართვა;

– რეგიონალური განვითარების კონკრეტული გეგმების დამზადება;

– მიწების აგეგმვის წარმოება;

– ლიცენზიებისა და სხვა ნებართვების გაცემა მიწების გამოყენებაზე.

– ლიცენზიებისა და ნებართვების სწორად წარმოების ინსპექტირება;

– გზებისა და შენობა-ნაგებობების დაპროექტება;

– რესურსების მონიტორინგი;

ფედერალური მიწების ყიდვა-გაყიდვას სამიწათმოქმედო ბიუროს ფედერალურ ბიუჯეტში ყოველწლიურად შემოაქვს 800მლნ. დოლარი. შემოსავლის მთავარი წყაროებია – მიწების და ხეტყის გაყიდვა, საძოვრების იჯარით გაცემა, ნებართვების გაყიდვა და სხვა. ყოველწლიურად ბიურო გასცემს კონკრეტული ნაკვეთის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ 10 ათასი დოკუმენტის ასლს.

ბიუროს არქივი ცენტრალიზებულია, ყველა დოკუმენტი ინახება ერთად. თავისი არსებობის მანძილზე სამიწათმოქმედო

ობო ფედერალურმა ბიურომ კერძო პირებს და ორგანიზაციას საკუთრებაში გადასცა 1,1 მლრდ აკრი მიწა, მათ შორის 287 მლნ აკრი უსასყიდლოდ. 328 მლნ აკრი საზოგადოებრივი საკუთრების, სატრანსპორტო სისტემების და სხვა ობიექტებისათვის (აუნაზღაურებლად).

ბიუროს ფეოდალური მიწები გამოაქვს გასაყიდად იმ შემთხვევაში, როდესაც საკუთრება მათზე ხდება მთავრობის ან საზოგადოების დამამძიმებელ მოვლენად. ბიუროს შეუძლია გასაყიდად შეარჩიოს ცალკეული ნაკვეთები, თუ ისინი პასუხობს ერთერთ შემდეგ პირობას.

– მოცემული ნაკვეთი იზოლირებულია, არაეკონომიკურია და ძნელია სამართავად;

– ნაკვეთი იყო შექმნილი კონკრეტული მიზნისათვის და უკვე საჭირო აღარ არის;

– გაყიდული ნაკვეთი მომსახურებობას გაუწევს საზოგადოებრივი ამოცანების გადაწყვეტას. ნაკვეთის გასაყიდი ფასი არ შეიძლება იყოს საბაზრო ფასზე დაბალი და განისაზღვრება მიმდებარე ნაკვეთების ღირებულების მიხედვით.

არსებობს ფედერალური მიწების გაყიდვის სამი ფორმა: კონკრეტული სავაჭროები მოსაზღვრე მიწების მესაკუთრეების უპირატესი უფლებით; პირდაპირი მიყიდვა ერთ პირზე; ღია აუქციონი-მყიდველი შეიძლება იყოს მხოლოდ ამერიკის მოქალაქე და კორპორაცია. გაყიდული ფედერალური მიწა ხვდება კანონისა და შესზღუდვების ქვეშ, რომლებიც მოქმედებს მოცემულ ტერიტორიაზე. თანხმობას გარიგებაზე შეუძლია გაითვალისწინოს უფლების შენარჩუნება ფეოდალურ მთავრობაზე და პიროვნებაზე, ვისაც ეს მიწა ადრე აღებული ქონდა იჯარით.

საინტერესოა ამერიკული გამოცდილება ფერმერების მიერ მიწის იჯარით აღების შესახებ; მათი უმეტესობა არაა დამუშავებადი, მიწების მესაკუთრე ან იჯარით იღებს დამატებით ნაკვეთს. მათ იჯარა აწყობთ, იმ შემთხვევაში, თუ მიწის საბაზრო ღირებულება – საიჯარო ქირაზე მეტია.

არსებობს საიჯარო ხელშეკრულების რამოდენიმე ტიპი: დაფიქსირებული მოსავლის ნაწილის გადახდით ფერმერი უზრუნველყოფს ყველა მიმდინარე საქმიანობას, მიწისმესაკუთრე აძლევს უძრავ ქონებას და იხდის გადასახადს. მეტ-

წილად ეს ვარიანტი დომინირებს. იძლევა ორი მთავარი რისკის გაყოფის საშუალებას, რომელთაა(ც საქმე აქვს ემპტეს სასოფლო-სამეურნეო მწარმოებლებს – მოსავალი და ფასები. ფიქსირებული ფულადი ანაზღაურებით იჯარა მიღებულია მრავალ შტატში, მაგრამ მას ფერმერებისათვის თან სდევს დიდი რისკი, ვიდრე მიწის მესაკუთრისათვის.

ევროპაში იჯარა გრძელვადიანია, ამერიკაში კი ერთი წლით, შემდგომი გაგრძელებით. ურთიერთობა მხარეებს შორის აგებულია ნდობაზე. არის ფორმა როდესაც მოიჯარე ვალდებულია წლის ბოლოს მიწის მეპატრონეს ნააზროს განსაზღვრული რაოდენობის პროდუქცია, რაც თავის მხრივ მოსავლიანობის ცვალებადობის გამო მოიჯარისათვის სარისკო და ხშირად წამყვებია.

წარმატებით ფუნქციონირებს მიწის ნაკვეთის დაგირავების სისტემა. დამგირავებელი ღებულობს გარკვეული ოდენობის თანხას, იხდის პროცენტს გაწეული ხარჯების ასანაზღაურებლად და თუ დათქმულ დროში თანხას არ გადაიხდის კრედიტის გამცემს შეუძლია მიწის ნაკვეთის გაყიდვა აუქციონზე.

საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების დონისძიებათა სისტემა ორიენტირებულია ეკოლოგიურად ჯანსაღი ეკონომიკურად ეფექტური სასოფლო-სამეურნეო საქარმოების ხელსაყრელი პირობების შექმნაზე; ისინი შეიძლება დაიყოს ოთხ ტიპად.

ურთიერთობათა დარეგულირების სისტემა მიწათსაკუთრების თაობაზე;

წესები და მითითებები მიწების გამოყენებაზე;

საზოგადოებრივი მიწების მართვის პროცედურები (რომლებიც იმყოფება ფედერალური მთავრობისა და შტატების მთავრობის საკუთრებაში);

მიწების გამოყენების წესებისა და მითითებების შესრულების მაგარანტირებელი პროცედურები. ქვეყნები რომელთა საკანონმდებლო სისტემები ინგლისის საერთო სამართლიდან, მათ შორის შეერთებული შტატების მიწის კანონმდებლობიდანაა აღებული, მიწას თვლიან „რეალურ საკუთრებად“.

მიწა შეიძლება იყოს ერთი პირის, სახიარო და საერთო საკუთრებაში ან კორპორაციის, კომპანიისა და სხვა იურიდიული პირის საკუთრებაში. საკუთრების უფლებას აქვს გარკვეული ხასიათი. ნებისმიერი შეჭრა კერძო საკუთრების მიწაზე არის კანონის დარღვევა და ისჯება. სახელმწიფოს შეუძლია სასოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამოართვას მესაკუთრეს მიწა ანაზღაურებით ან მის გარემემიწის ყიდვა - გაყიდვა, განუქება, გადაცემა შეიძლება თავისუფლად. მიწები ზონირებულია დასახლების სიმჭიდროვისა და გამოყენების ხასიათის მიხედვით. მკაცრადაა აკრძალული მიწის დაბინძურება და გაჭუჭყიანება.

მესაკუთრის სიკვდილის შემთხვევაში მიწა ნაწილდება ანდერძის მიხედვით და თუ ანდერძი არ არსებობს მიწა მემკვიდრეებს ეძლევათ მემკვიდრეობის კანონის შესაბამისად. როგორც წესი ერთი მესამედიდან ნახევრამდე დებულობს დარჩენილი მეუღლე. დანარჩენი ნაწილდება ბავშვებს შორის, მშობლებზე, ძმებზე, დებზე და მათ ოფიციალურ მემკვიდრეებზე.

მიწის ბრუნვის ოპერაციებია ყიდვა-გაყიდვა, იჯარა, ნუქება, მემკვიდრეობა, დაგირავება, სერვიტუტი, უზურფრუტი, ჩამორთმევა და გაადგილება. ბევრ მათგანს თან ახლავს ფულის გადახდა, უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გადასვლა მეორე პირზე. ოპერაციების დროს გამოყენებული მეთოდები დასაველეთშიც ერთნაირი არაა.

ამერიკაში გამოყენებულია სახელმწიფო მიწების მრავალსაფეხურიანი იჯარა. ამ შემთხვევაში სახელმწიფო გამოდის ძირითად მეთჯარედ. მოიჯარეს უფლება აქვს მეორადი ხელშეკრულების გაფორმებით მიწა ქვეიჯარით გადასცეს სხვა პირს და ა.შ.

საფრანგეთში პრაქტიკაშია იჯარის რამოდენიმე სახე. ჩვეულებრივი—9 წლით; გრძელვადიანი 18—25 წლით; ყოველწლიური 6 წელიწადში; და სესონში აქტიური მუშაობით 25 წლით;

ავსტრიაში ნაკვეთის იჯარით გაცემის ხანგრძლივობა განისაზღვრება სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა სიცოცხლის ხანგრძლივობის მიხედვით. მაგალითად სავენახე ფართობი არ შეიძლება იჯარით გაიცეს 15 წელზე ნაკლებ

ბით. დანარსენ შემთხვევაში, საშუალოდ მიღებულა 5 წელი.

გერმანიაში მიწის იჯარით გაცემის ვადა 12-18 წელია.

მიწის წილი, რომელზედაც იცვლება მესაკუთრე - დანიაში 4 %-ია, ამერიკაში და ირლანდიაში 3 %, დიდ ბრიტანეთში, საფრანგეთში და იტალიაში 2 %. ბელგიაში-1.5 %. მიწის ბრუნვის სიმცირე გამოწვეულია სხვადასხვა მიზეზით. უფრო მეტი მესაკუთრე ამჯობინებს არ გაასხვისოს მიწა, ის მას მიიჩნევს, როგორც თვითმზარდ კაპიტალს. მიწის ფასის სრდის ტემპი საკმაოდ მაღალია. ხშირად მიყიდველი თავს იკავებს მიწის ნაკვეთის სიერცობრივად გადაადგილების შეუძლებლობის გამო. საცხოვრისი ადგილის შეცვლის არახელსაყრელობის გამო. ავსტრიაში მიწა სხვა ქვეყნის მოქალაქეს არ იყიდება. 2 პექტარზე მეტი ფართობის მქონე ნაკვეთის იჯარით გაცემა შეთანხმებული უნდა იქნეს მიწების კომიტეტთან. აკრძალულია გაყიდვა და იჯარით გაცემა მიწის ნაკვეთების, თუ მეურნე პროფესიით არაა ფერმერი. დანიაში მიწის მესაკუთრეებს არ შეუძლიათ გააერთიანონ თავიანთი მიწის ნაკვეთები თუ პერსპექტიული ფართობი აღემატება 50 პექტარს და თუ ის 100 პექტარამდე უნდა გაიზარდოს საჭიროა ცენტრალური ხელისუფლების ნებართვა. მიყიდველმა უნდა წარმოადგინოს სათანადო სიდიდის კაპიტალი. 40 წლამდე ასაკის მიწათმოქმედების მაღალი კვალიფიკაციის მქონე მიყიდველს შეუძლია ნაკვეთის ღირებულების 80 % თანხა აიღოს კრედიტით, შეხლუდვის საშუალებაა კრედიტის მაღალი პროცენტი, დიდი სომის გადასახადი, სიძნელეები კრედიტის გაფორმების დროს და სხვა.

კიდევ შევხერდეთ სამ ოპერაციაზე, რომლებიც სრულდება მიწის მიმართ-დანაწევრება, გამსხვილება და ჩამორთმევა. სოგიერთი სახელმწიფო თვალს ადევნებს მიწათსაკუთრებისა და მიწათსარგებლობის სომებს, ხლუდავს მიწის ნაკვეთების დაქვეცმა(ვებას, თუ ის იწვევს მიწაზე წარმოების მართვის, მანქანა-იარაღების ეფექტურად გამოყენების ხელშეშლას. პირველ რიგში აკრძალულია ოჯახური მეურნეობის დაყოფა. მიწის ნაკვეთების გამსხვილებისათვის (კონსოლიდაცია) ღებულობენ განსაკუთრებულ სომებს.

საფრანგეთში მიწების კონსოლიდაციის საკითხი გადაწყვეტილია 13 მლნ ჰექტარ ფართობზე. სხვადასხვა მანუერების მეშვეობით შეაერთეს დანაწევრებული მიწის ნაკვეთები. ნაკვეთების დანაწევრება მეტ შემთხვევაში ხდება გაყიდვის დროს.

ნაკვეთების ჩამორთმევა ხორციელდება იძულებითი წესით. შემთხვევებია, როდესაც მიწას იყენებენ არა მიზნობრივი დანიშნულებით. ასევე მიწის ჩამორთმევა დაკავშირებულია სახელმწიფოს საჭიროებისათვის. ეს ოპერაცია შეიძლება იყოს ანაზღაურებითი ან აუნაზღაურებლად (დამოკიდებულია არსებულ მდგომარეობაზე). აღნიშნული დიდ გავლენას არ ახდენს მიწის ფონდის საერთო ბრუნვაზე, ვინაიდან კავშირში არაა არც ყიდვა-გაყიდვასთან და არც საიჯარო ურთიერთობებთან.

სახელმწიფო ხმარობს ყველა საშუალებას შესლუდოს მასიურად მიწის ნაკვეთების თავმოყრა გადაამყიდველების ხელში, რამეთუ მიწის მართვის უკონტროლობას შეიძლება მოყვეს ბევრი სოციალური და ეკონომიკური პრობლემა. ამ მხრივ განსაკუთრებულ საშიშროებას წარმოადგენს ბანკი, რომელიც მიწის დაგირაებაში იძლევა იპოთეკურ კრედიტს. მათ ხელში თავს იყრის ბევრი მიწები, რომლებიც წლების მანძილზე რჩება დაუმუშავებელი. დიდი დროით ფერხდება მიწაზე ოპერაციების ჩატარება ყიდვა-გაყიდვა და იჯარით ვაკემა. საბანკო საქმეების წარმოებაში იხარჯება ბევრი თანხა და დრო. ბანკი ვალდებულია მის ხელში დარჩენილი მიწა გაყიდოს „ნორმალურ“ ფასში, რაც ხშირად გართულებულია.

საადგილმამულო ურთიერთობის დარღვევების საზღვარგარეთული გამოცდილებიდან შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

პირველი, ხდება მიწის, როგორც საკუთრებისა და როგორც მეურნეობრიობის ობიექტის სისტემატური განსხვავება.

მეორე, სულ უფრო გამოკვეთილად ჩანს მსხვილი და შედარებით მსხვილი აგრარული საწარმოების უპირატესობა, რომელიც, თავის მხრივ მოითხოვს შესაბამისი ფართობების არსებობას.

მესამე, საადგილმამულო ურთიერთობათა რეგულირების მთავარი აქცენტი გადატანილია მიწის საკუთრების ფორმებთან, უფლებებთან და მიწათმესაკუთრებისა და მიწათმოსარგებლეების მოვალეობებთან.

ამიტომ იყო, რომ აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებმა სოციალური წყობის გაუქმებისთანავე ნაატარეს მიწის რეფორმა და დაიწყეს საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირება. თავის მხრივ მიწის რეფორმამ პირველ ხანში დიდი სარალი მიაყენა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებას. დაიჭრა და დაქუცმა ცდა მსხვილი სამექანიზაციო ფართობები, დაიშალა შემოდებული თესბდრუნეები, განადგურდა შენობა-ნაგებობები და სხვა. დღეს ყველა ღონეს ხმარობენ, რათა მოახდინონ ნაკვეთების კონსოლიდაცია და შექმნან ხელსაყრელი ფორმის კოოპერატივები. ბევრ ქვეყანაში აკრძალულია მიწების გაყიდვა სხვა ქვეყნის მოქალაქეებს. გერმანიაში ბევრმა ფერმერმა აირჩია კოოპერატიული წარმოება: 4.5 ათასი ოჯახური მეურნეობიდან 75 % გაერთიანებულია კოოპერატივებში, ინარჩუნებენ მიწის მასივების ძველ სახლებებს. ჩინეთში მიწა ისევ საერთო სახალხო საკუთრებაა. მეურნეობები ორგანიზებულია კოოპერატიულ საწყისებს, აქვე პირადი სარგებლობის საკარმიდამო ნაკვეთები. აქ ყიდვა-გაყიდვას ექვემდებარება მხოლოდ მიწათსარგებლობის უფლება. მოქმედებს იჯარა, რის შედეგადაც მიწა ნართულია საბაზრო ბრუნვაში. მიწა გამოყენებულია სრულად და ეფექტურად. მრავალ ქვეყანაში სასოფლო-სამეურნეო კულტურების თესვა-მოყვანის საკითხი რეგულირდება მრავალი სტრუქტურით-სახელმწიფო კოოპერატივი, სამომხმარებლო საზოგადოება და ა.შ. მიწის ყიდვის უფლება მეტ წილად აქვს იმას, ვინც ეძღვება სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს და აქვს სათანადო მომზადება.

ფუნქციონირებს მიწის საკუთრებისა და მიწაზე მეურნეობრიობის უფლების ბაზრები. მათი განვითარების შანსი დამოკიდებულია მიწის ფონდის უფრო სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების უზრუნველყოფის ხარისხზე.

ქართული მიწა და მისი ბუნებრივი სიმდიდრე

თავი VI.

საქართველოს საზღვრები

6.1. საქართველოს ადრინდელი საზღვრები

ჟამთა სვლით, ქვეყნის შიდა და გარე მდგომარეობათა ორომტრიალში იცვლებოდა, ფართოვდებოდა თუ ვიწროვდებოდა ქართული ტომობრივი მოსახლეობის კუთვნილი მიწა-წყლის საზღვრები. იყო დრო ქვეყნის გაძლიერება-აღსევებისა და დაცემის. ქართველი ხალხისადმი ღეთის მიერ ბოძებული 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. ამ მხრივ საქართველო მართლაც გამორჩეული ქვეყანაა. სწორედ, ეს პირობები განსაზღვრავდა მცირედი ძალებით ქართული მიწა-წყლის დაცვას ურიცხვი, მომხედური და მოძალადე ურდოებისაგან. ქვეყნის ბუნებრივად დაცულობამ ააღებინა ხელი მეორე სამამულო ომის დროს გერმანელ ოკუპანტებს საქართველოს მიწა-წყლის დაპყრობაზე.

წინამდებარე ნაშრომში, მოკლედ გვინდა მიმოვიხილოთ საქართველოს საზღვრების ცვალებადობა, როგორც ისტორიულ, ასევე სადღეისო ასპექტში. ჩვენ განსაკუთრებით გვაინტერესებს საზღვრები, რომლითაც იყო შემოფარგლული ძირძველი, აბორიგენული ქართული მოსახლეობის კუთვნილი მიწა-წყალი, რა თქმა უნდა იმ მიწების გამოკლებით, რომლებიც იყო საქართველოს განკარგულებაში სხვადასხვა ხალხების ყმადნაფიცობის, მოხარკეების და გავლენის სფეროში არსებობის დროს. განსაკუთრებით (მე-11 და მე-12 საუკუნეებში) ცნობილი ქართველი, ბერძენი, რომაელი და სხვა (კვილიჩებულები ქვეყნების მეცნიერ-მკვლევარების

მიერ დაწერილი, არქეოლოგიური გათხრების შედეგად მიღებული აღმოჩენების შედეგად დადგენილი ცნობები საშუალებას იძლევა, აღვადგინოთ და დავადგინოთ ის ისტორიული საზღვრები, რომლებიც გააჩნდა ქართულ მიწას წარსულში.

ნრდილო-დასავლეთის საზღვარი იწყებოდა იქ, სადაც მდინარე ყუბანი ერთვოდა შავ ზღვას და იწყებოდა კავკასიონის მთავარი ქედი [23]. ვახუშტის თქმით უკვე მე-18 საუკუნეში საზღვარი აფხაზეთსა და ჯიქეთს შორის კაპუეტას წყლის (ბზიფი) ნრდილოეთით გადიოდა, ხოლო ჯიქეთის ნრდილო საზღვარი კავკასიონის მთავარ ქედს მიყვებოდა და მიდიოდა სვანეთამდე, რაჭის საზღვრამდე და გადადიოდა დვალთამდე. „არს ხეობა ესე ფრიად მაგარი და შეუვალი „ [4]. დვალეთი საქართველოს საზღვარში იყო. დვალეთს ნრდილოეთით გააჩნდა ერთი გადასასვლელი, ხოლო სამხრეთით-11. დვალეთიდან საზღვარი ისევ კავკასიონის მთავარ ქედს მიყვებოდა. მხოლოდ დარიალის ხეობასთან იგი ქედს იქით გადადიოდა და უფრო ნრდილოეთით იყო წაწეული, გაივლიდა მდ. თერგის სათავეებთან (ნრდილოეთით) და ჩადიოდა სადგურ ლარსამდე. შემდეგ უხვევდა სამხრეთ-აღმოსავლეთით, კვლავ მიყვებოდა კავკასიონის მთავარ ქედს (ხევის, ხევსურეთის, თუშეთის და ჰერეთის საზღვარს (დადესტნის მთები) ჩადიოდა მდ. იორისა და ალაზნის შესართავამდე, უხვევდა ნრდილო-დასავლეთის მიმართულებით; მიყვებოდა მდინარე მტკვარს მდ. ხრამის შესართავამდე, შემდგომ მიემართებოდა სამხრეთ-დასავლეთით მდ. აღსტაფას სათავემდე. აქედან სამხრეთის საზღვარი (საქართველოსა და სომხეთის გამყოფი ხაზი) მიყვებოდა ერეკნის (ბამბაკის) მთას. ყარაღაჯისა და ბერდუჯის მთების შესაყარიდან გასდევდა ბაბას მთას. ნილდირის (ნილდის) ტბასთან უხვევდა სამხრეთ-დასავლეთით, გაივლიდა მტკვრისა და ჭოროხის სათავეების თორთუმის (ნიხან), სპერიოს (ისპირ) სამხრეთით. შემდეგ უხვევდა ნრდილო-დასავლეთით მიყვებოდა რიზეს დასავლეთით ჩამდინარე წყალს შავ ზღვასთან შესართავამდე. დასავლეთის მხრიდან საზღვარი მიყვებოდა შავ ზღვას.

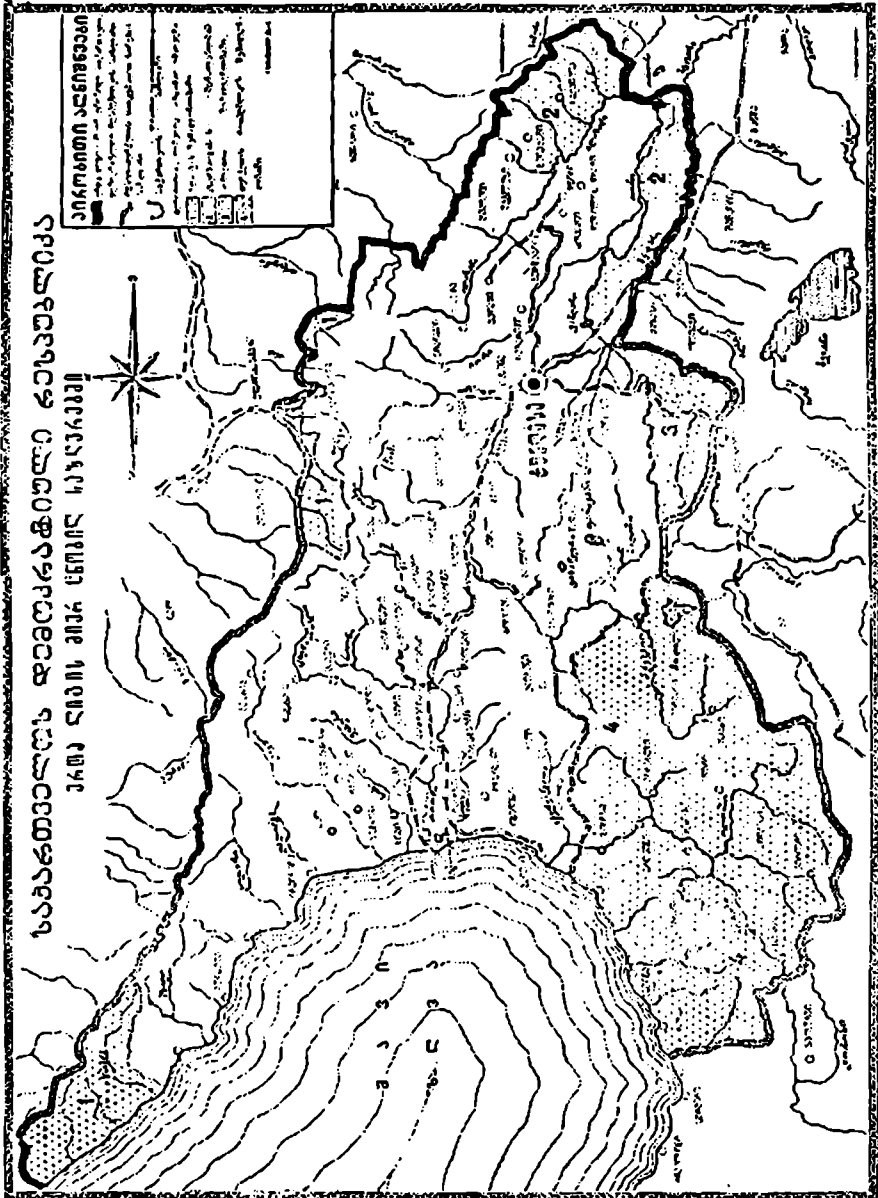
საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვრების რუკა

საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვრების რუკა



საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვრების რუკის სიმბოლოები

[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს საზღვარი
[Symbol: Thick solid line]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dashed line]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Thin solid line]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი
[Symbol: Dotted pattern]	საქართველოს ადმინისტრაციული საზღვარი



აღრინდელი საქართველოს საზღვრების მოხაზულობა ნათლადაა ასახული 1918 წელს ერთა ლიგის მიერ ცნობილ საქართველოს დემოკრატიული რესპუბლიკის საზღვრებში. იხ. ნახაზი -1. ნახვევებია აქედან რა ტერიტორიები უკავია თურქეთს, რუსეთს, სომხეთს და აზერბაიჯანს.

1919 წელს ერთა ლიგის მიერ აღიარებულ თავისუფალ საქართველოს საზღვრებში 93 000 კმ² მიწა ირიცხებოდა. ბრესტ-ლიტოვსკის ზავისა და ყარსის 1921 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე თურქეთს გადაეცა [38] ყოფილი ბათუმის ოლქის სამხრეთ ნაწილი (მაჭახელა, ბორნხა და მაკრიალა), ართვინის ოლქი, არდაგანის ოლქი-სულ 15 617 კმ² მიწა. საქართველოს რეკომის 1921 წლის დეკლარაციის საფუძველზე სომხეთმა მიიღო ვორთქოვი-ლორეს რაიონი (ბორნალის მაზრის სამხრეთ ნაწილი) - 2 367 კმ² და სსრკ ცაკის 1925 წლის დადგენილებით ლოკ-დარკარის ქედის ჩრდილო ფერდობი (ბორნალის მაზრა) - 208 კმ². სულ სომხეთმა საქართველოს ტერიტორიიდან მიიღო 2 575 კმ² ჰა. საქართველოს სსრ და აზერბაიჯანის სსრ რეკომის შეთანხმებითა და ამიერკავკასიის ცაკის დადგენილებით აზერბაიჯანმა მიიღო ზაქათალას ოლქში 3 994 კმ² ჰა გარეჯის ყელი და ქვემო ყარაიაზის სექტორი - 659 კმ², ულდარი (ხიდნალის მაზრა) - 547 კმ². სულ აზერბაიჯანმა საქართველოს ტერიტორიიდან მიიღო 5 199 კმ² მიწა. სსრკ ცაკის 1925 წლის დადგენილებით რუსეთის ფედერაციამ მიიღო კრასნოდარის მხარისათვის პოლენკოვი (აფხაზეთი) - 268 კმ² ფართობი, სსრკ ცაკის 1927 წლის დადგენილებით - მეღტეხი და ცეკარი ჩრდილო ოსეთსა და ჩეჩენ-ინგუშეთისათვის - 167 კმ². სულ რუსეთის ფედერაციამ მიიღო 435 კმ². ამიერკავკასიის ცაკის 1923 წლის დადგენილებით აზერბაიჯანის ტერიტორიიდან საქართველოს გადაეცა მინდარი (ალაზნის ველი-ზაქათალას მაზრა) - 188 კმ², ამიერკავკასიის ცაკის 1927 წლის დადგენილებით - ჩათმა (ყელი კახახის მაზრისა) - 133 კმ². სულ აზერბაიჯანიდან საქართველომ მიიღო 321 კმ² ფართობი. ამდენად „საქართველოს საზღვრების გასწორების“ შედეგად ნაცულად 93 000 კმ²-ისა დარჩა 7628,4 კმ² მიწა-წყალი.

6.2. საქართველოს საზღვარი 2008 წლის მდგომარეობით

საქართველოს მოსაზღვრე ქვეყნებიდან ყველაზე მეტი განფენილობის მოსაზღვრეობა რუსეთისაა—906 კმ. აქედან 79.5 კმ უჭირავს კრასნოდარის მხარის მონაკვეთს, 199 კმ ყარაჩაი-ჩერქეზეთს, 119 კმ—ყაბარდო-ბალყარეთს, 189 კმ სრდილო ოსეთს, 59 კმ—ინგუშეთს, 96 კმ ჩეჩნეთს და 165—დაღესტანს; მეორე ადგილზეა თურქეთის მოსაზღვრეობა—573 კმ. აქედან საზღვაო—315 კმ და სახმელეთო—258 კმ. მესამე ადგილზეა აზერბაიჯანი—458 კმ და მეოთხე ადგილზე სომხეთი—216 კმ.

საბჭოთა კავშირის არსებობის დროს განსაკუთრებული ყურადღება ექცეოდა კაპიტალისტურ ქვეყნებთან, ჩვენი პირობებისათვის თურქეთთან, სასაზღვრო საზის ზუსტად განსაზღვრას და ადგილზე დამაგრებას. რაც შეეხება საზღვრების დადგენასა და დამაგრებას მოკავშირე რესპუბლიკებს შორის, უფრო ნაკლები ყურადღება ექცეოდა. მეტი ინტერესით ეკიდებოდნენ საზღვრების გატარებას სასოფლო-სამეურნეო საეარგულების ფართობებზე. არადა, მეტი წილი საზღვრებისა, სწორედ არასასოფლო-სამეურნეო საეარგულების ფართობებზე გადის. ამ გარემოებამ განაპირობა ის, რო დღეს, საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, წარმოქმნილი დამოუკიდებელი სახელმწიფოების საზღვრები ბევრ ადგილებში სადავოა და მოითხოვს დაზუსტებას, სამართლიანობის აღდგენა—დადგენას და მყარი საზღვრების გატარებას. ამ სამუშაოების ჩატარება, საქმის ბოლომდე მიყვანა საჭიროებს დიდძალი ტექნიკური და სამართლებრივი ხასიათის სამუშაოების შესრულებას, დიდ დროს და მოთმინებით საქმის წარმოებას. სადღეისოდ ფუნქციონირებს და საქმეს აწარმოებს მოსაზღვრე სახელმწიფოებში შექმნილი საზღვრის დემილიტაციის კომისიები, რომლებიც ატარებენ მოსამზადებელ კამერალურ და საეელე სამუშაოებს. იქმნება საქმის წარმოების სამართლებრივი საფუძვლები, გროედება და შეისწავლება არსებული გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალა, რის მიხედვითაც უნდა დამთავრდეს ესოდენ რთული და საპასუხისმგებლო სამუშაო. საქართვე-

ლოს სახელმწიფო საზღვრის თანამედროვე მდგომარეობის მონაცემები ასეთია:

სახელმწიფო საზღვრების სასაზღვრო ხაზის საწყის წერტილად მისწვლია მდ. ფსოუს მთავარი კალაპოტის შუაზე გამავალი საზღვრის ხაზის გადაკვეთის წერტილი ხაზთან, რომელიც გატარებულია მდინარის შესართავის ზღვაში ყველაზე უფრო შეჭრილ ნაპირებს შორის—მოქცევის დროს (დემარკაციის მომენტისათვის). ეს წერტილი არის აგრეთვე ტერიტორიული წყლების გამიჯვნის წერტილი.

საწყისი წერტილიდან საზღვარი აუყვება მდ. ფსოუს შუა ხაზს, დინების საწინააღმდეგო მიმართულებით მის სათავემდე, რომელიც მდებარეობს გაგრისა და აცეტუკის ქედების შესაყართან.

მდინარე ფსოუს სათავიდან საზღვარი მიუყვება აცეტუკის ქედს და გასდევს წყალგამყოფს მის შეერთებამდე კავკასიონის მთავარ ქედთან 2561 მ სიმაღლის წერტილამდე—შემდეგი წერტილების გაელით: 2604 მ, 2828 მ, მთა აკეფსტა 3257 მ, 2951 მ, 2303 მ, უღელტეხილი ახუკდარა, სიმაღლეები 2336 მ და 2467 მ.

2561 მ სიმაღლის წერტილიდან საზღვარი მიყვება კავკასიონის მთავარ ქედს, სამხრეთ—დასავლეთის მიმართულებით, ქლუხორის უღელტეხილამდე (სიმაღლე 2658 მ, უღელტეხილი დამხუცი, სიმაღლე 2565 მ, მთა ჩმახარა 2664 მ, უღელტეხილი ჩმახარა და აძაპში, სიმაღლე 2791 მ, უღელტეხილები სანჩარო, ალაშტრახუ, მაგანა, ლაბა, ნაური, მარუხი; შემდეგ მთები მარუხბაში 3799 მ. ერცახო 3910 მ, სოფრუჯუ 3781 მ, ჯუგუტურლუნატი 3896 მ, ფტიში 3687 მ, მთები დომბაი—ულგენი 4046 მ, ხაკელი 3645 მ.

ქლუხორის უღელტეხილიდან საზღვარი გაივლის სიმაღლეებს—3499 მ, 3539 მ, 3512 მ გასდევს კავკასიონის მთავარ ქედს აღმოსავლეთის მიმართულებით, ჩიპერაზაუს უღელტეხილამდე.

აქედან საზღვარი ისევ მიყვება კავკასიონის მთავარ ქედს სამხრეთ—აღმოსავლეთის მიმართულებით, მამისონის უღელტეხილამდე (უღელტეხილი დონდუზ—ორუნბაში—სიმაღლეები: 3422 მ, 3558 მ, მთა გვანდა—3985 მ, უღელტეხილი დალარი—სიმაღლეები: 3988 მ, 3629 მ; უღელტეხილი ბენო—

სიმაღლე—4012 მ; მთა შხალდა—4368 მ; უღელტეხილები: გარვაში, მესტია, ლეხსირი, ლასხუდარი, ტვიბერი, კიტლო-დი; მთა ტიხტენგენი—4617 მ, მთა ლიალვერი: 4355 მ. მთა კა-ტინტაუ 4979 მ; პიკი პუშკინი—5033 მ; მთა შხარა 5069 მ, მთა აილამა 4547 მ, მთა ცურუნგალი 3523 მ; მთა შარიტაუ 3689 მ, ფასისმთა 3847 მ, მთა ლაბადა 4314 მ; მთა წითელი 4258; მთა თაიმაწივე(კვი) 3855 მ; უღელტეხილები: დებევ(კვი) და გურძიევ(კვი); მთა ყარაუგომი—4364 მ, მთა ჩანხახი 4461 მ და სიმაღლეები 4319 მ, 3363 მ).

აქედან საზღვარი, კავკასიონის მთავარ ქედის გაყოფე-ბით, გაივლის მთებს ბუბუხოხს (3245 მ), კოხიხოხს (3687 მ) და საუხოხს (3711 მ), შემდეგ ქედარის და ძედოს უღელტე-ხილების გავლით მიემართება აღმოსავლეთის და ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით სეკარის უღელტეხილამ-დე.

სეკარის უღელტეხილიდან, უღელტეხილ ბახბანდაგის 3037 მ; და მთების სოხის (3100 მ), რეხახოხის (3285 მ) კურფუტას (3264 მ გავლით, საზღვარი მიყვება კავკასიონის მთავარ ქედს ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით მთა ვაციგპარსამდე (3573 მ), რომელიც მდებარეობს კავკასიონის მთავარ ქედზე, სბავის უღელტეხილიდან არმოსავლეთით დაახლოებით 1.5 კილომეტრში.

აქედან საზღვარი სცილდება კავკასიონის მთავარ ქედს და გასდევს წყალგამყოფს ჯერ ჩრდილო-აღმოსავლეთის, შემდეგ აღმოსავლეთის მიმართულებით მთა ყაზბეგამდე 5034 მ (უღელტეხილების ავსანგანდაგის, თრუსოს; სიმაღ-ლეების: 3246 მ, 3619 მ; მთა სივერაუტის 3767 მ, 4462 მ და მთა ჯიმარას 4780 მ გავლით).

აქედან საზღვარის ხაზი მიემართება ჯერ ჩრდილოე-თის, ხოლო შემდეგ ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულე-ბით მთა კაიჯანამდე, სიმაღლით— 3915 მ.

მთა კაიჯანიდან საზღვარი, დაახლოებით 1.2 კილომეტ-რით ეშვება სერზე სამხრეთ აღმოსავლეთის მიმართულე-ბით, უხვევს აღმოსავლეთით, გაივლის რელიეფის მახასია-თებლებზე და გადაჰკვეთს ყაზბეგო-ვლადიკავკასის სააე-ტომობილო მაგისტრალს ჩრდილოეთით მდებარე გვირაბის შუაში, შემდეგ ჰკვეთს მდ. თერგს ე.წ. „შმაკის ხიდის“

გაეღიო (სადღარსთან) და აღის 3334 მ სიმაღლის წერტილზე. აქედან გასდევს ობკურის ქედს სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით და წერტილების 3304 მ, მთა მალენკორტი 3669 მ, მთა არზი 4116 მ, მთა შახი 4451 მ, მთა ბახახი 4291 მ და 3610 მ გაეღიო, მიღის 3970 მ სიმაღლის წერტილში.

შემდეგ საზღვარი მკვეთრად უხვევს და მიყვება წყალგამყოფს ნრდილოეთის მიმართულებით 3261 მ სიმაღლემდე (უღელტეხილი შებუღელე, სახარისმთა 3963 მ, უღელტეხილი საჯიხეისღელე, მარტინის მთა 3898 მ და 3568 მ). საიდანაც საზღვარი მიყვება წყალგამყოფს აღმოსავლეთის მიმართულებით, გადაჰკვეთს მდ. ასას, მოუხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით, მიღის 4007 მ სიმაღლემდე (მთა ტერხკორტი 3209 მ, და მთა მახისმაღალის 3991 მ გაეღიო).

აქედან საზღვარი აღმოსავლეთის მიმართულებით გაყვება კლდოვან სერს 3892 მ, 3075 მ სიმაღლეების გაეღიო მთა ცუხუნკორტამდე 3437 მ ეშეება სამხრეთით ქედზე 3209 მ სიმაღლის წერტილამდე, უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით, გასდევს სერს და დაახლოებით 4.2 კმ-ში კიდევ უხვევს ნრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით ალაქოს ხევამდე (მოიქცევეს საქართველოს საზღვრებში მოსახლეობის სასაფხულო სადგომებს და სამეურნეო ნაგებობებს), შემდეგ საზღვარი ჩაყვება ალაქოს ხევს მდ. არღუნამდე. აქედან 800 მ მანძილზე გაყვება მდ. არღუნს დინების საწინააღმდეგო მიმართულებით, შემდეგ მკვეთრად უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთით და მიემართება სწორი ხაზით 2.5 კმ მანძილზე, უფრო მკვეთრად უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთით და უერთდება მუცოს ქედს, 250 მეტრში 2913 მ სიმაღლის წერტილით. აქედან გასდევს მუცოს, მაისთის და თებულოს ქედებს, თებულოს უღელტეხილამდე (მთა მუცოსთაეი 3512 მ, მთა ქსონისთაეი 3644 მ, მაისთიმთა 4081 მ, თებულოსმთა 4493 მ, მთა მაციაჩკორტის 3746 მ გაეღიო).

შემდეგ საზღვარი მიემართება აღმოსავლეთის მიმართულებით, პირიქითა თუშეთის ქედის გაყოლებით დიკლოს მთამდე 4285 მ (მთა ყურუმასწვერი 3675 მ, მთა კაჩუ 3891 მ,

მთა კომიტო 4261 მ, დონოსმთა 4174 მ და სიმაღლეების 3895 მ, 4086 მ გაეღით).

დიკლოს მთიდან საზღვარი ეშეება სამხრეთის მიმართულებით ბუციბაჯის ქედზე მდ. ანდიისკოე კოისუმდე (პირიქითა ალაზანი), კვეთს მდინარეს და აუყეება მის შენაკადს 1759 მ სიმაღლემდე, შემდეგ აუყეება სერს ახატლის და ბეჟირას ქედების გადაკვეთამდე და ახატლის ქედს 3187 მ სიმაღლემდე.

აქედან მიდის დასავლეთის მიმართულებით მთა ენომდე—3304 მ, შემდეგ ეშეება ქედზე სამხრეთ—დასავლეთის მიმართულებით და შავიკლდის 3578 მ, აკრეთვე 3264 მ და 3115 მ სიმაღლეების გავლით უერთდება კაკასიონის მთავარ ქედს, შემდეგ სამხრეთ—აღმოსავლეთის მიმართულებით გასდევს კაკასიონის მთავარ ქედს მანხალროსოს უღელტეხილამდე, რომელიც არის საქართველო—რუსეთის სახელმწიფო საზღვრის ბოლო წერტილი (საზღვარი გაივლის წერტილებს: 3028 მ, 2933 მ, მთა სასამთლის წვერი 3101 მ, მთა მუხათ ციხე 2837 მ, მთა საქორის წვერი 3029 მ, მთა საჯიხევის თაეი 2872 მ, მთა ზურგის ძვალი 2667 მ, მთა ბეხოიანის ხეეი 2645 მ, მთა მუშაკი 2674 მ, მთა ლაყესთაეი 2722 მ, მთა ჩარასაღდის თაეი 3073 მ, უღელტეხილი ხიმრიკი, უღელტეხილი მსხალგორი, 2971 მ, მთა ხონაღდაეი 3428 მ და სიმაღლე 3301 მ).

აზერბაიჯანის მოსაზღვრედ საზღვრის ხაზი იწყება რუსეთის, საქართველოს და აზერბაიჯანის სასაზღვრო ხაზების შესაყართან—ტინოვროსის მთაზე (3301 მ ზ.დ.), აქედან მიემართება სამხრეთ—დასავლეთით, მიყეება ქედს 3044 მ სიმაღლის წერტილამდე. შემდეგ დაუყეება მდ. მაწიმის წყალს წნორი—ბელაქანის შარა გზით გადაკვეთამდე—ხიდს კვეთს შიკაში. სამხრეთიდან შემოუვლის ციხის ნანგრევებს მიდის 292 მ სიმაღლის წერტილამდე, მოუხევეს ჩრდილო—დასავლეთით, 3 კმ-ის მანძილზე მიდის სწორი ხაზით კეირია—წყლის მოხევეის წერტილამდე, რომელიც მდებარეობს 500 მეტრში 249 მ წერტილიდან. შემდეგ მდ. ალაზნისა და მდ. კეირია წყლის შესართაეიდან მიყეება მდ. ალაზნის ძველ კალაპოტს, შემოუვლის სოფ. ერისიმედს აღმოსავლეთის მხრიდან, მოაქცევეს საქართველოს საზღვრებში და

კვლავ დაყვება მდ. ალაზნის ძველ კალაპოტს, მიდის ალაზნისა და მდ. აჯისუს შესართავამდე. შემდეგ დასაველეთის მიმართულებით მდ. აჯისუმს 415 მ წერტილამდე. აქედან სახლვარი გადის სოფ. ბერენკობაჰის მიდამოებში, გასდევს იორის სარწყავი არხის ძველ კალაპოტს, მიდის სოფ. ქესამანის დასახლებამდე. შემდეგ სახლვარი მიყვება მდინარის ძველ კალაპოტს მდინარის დინების საწინააღმდეგოდ. უხვევს ჩრდილო-დასავლეთით და მიდის 504 მ სიმაღლის წერტილამდე. შემდეგ დასავლეთის მიმართულებით მთა ვოსიგეჰამდე. გაივლის ნობანდაღის ქედს, გაივლის 646 და 821 მ წერტილებს, მიდის მთა უნუკულთან (817 მ). აქედან ჩრდილოეთის მიმართულებით მიდის 470 მ სიმაღლის წერტილამდე. გადის ბატორის ქედზე 466 მ. წერტილამდე, შემდეგ უხვევს დასავლეთით, გადის ალაჯიჯის მთაზე (696 მ), გაივლის 615 მ სიმაღლის წერტილს, უხვევს ჩრდილო-დასავლეთით და მიდის 600 მ სიმაღლის წერტილამდე, რომელიც მდებარეობს ჯეინსტროოს დასახლების მიმდებარედ, გზების გადაკვეთაში. აქედან მთა ბაიდის (707 მ) გავლით, დასავლეთის მიმართულებით, მიდის მთა გეგტებესთან (829 მ), მიყვება იალაღაჯის ქედს ჩრდილო-დასავლეთით და გადის 639 მ სიმაღლის წერტილიდან-სამხრეთით 100 მეტრში, გაივლის მთა კეშიშლაგს (724 მ) და მიდის 517 მ წერტილამდე. აქედან სახლვარი მიემართება ჩრდილო-დასავლეთით, დასავლეთით და სამხრეთ-დასავლეთით შემოუვლის „საბერეებს“ (დავით გარეჯის ისტორიული კომპლექსის ნაწილი). შემდეგ უხვევს ჩრდილო-აღმოსავლეთით, გაივლის ქედის სამხრეთ კალთას (მთა უდაბნოს სამხრეთით), 2,2 კმ. სიგრძის სწორი ხაზით მიდის სახლვარისა და გზის გადაკვეთამდე, აქედან მიდის ასფალტირებულ გზამდე, გადაკვეთს ჯანდარას ტბას, გადის წყალსაქანთან, რომელიც მდებარეობს ჯანდარის ტბაში არხის შესასვლელთან 50 მეტრში, შემდეგ გადის „წითელი ხიდის“ გრძივ ლერძზე და წითელი ხიდის სამხრეთი კიდიდან მიემართება სამხრეთ-დასავლეთით მე-94 მ წერტილამდე. და მთა ბაბაქიარის 463 მ წერტილამდე, აქედან მიდის საქართველოს, აზერბაიჯანის და სომხეთის სასაზღვრო ხაზების შესაყართან.

სომხეთის მოსაზღვრედ, დაწეპებული საქართველოს, სომხეთის და აზერბაიჯანის საზღვრების შესაყარიდან, რომელიც მდებარეობს მთა ბაბაქიარიდან სამხრეთ-დასავლეთით 1050 მეტრში (სიმაღლე ზღვის დონიდან 700 მ. საზღვარი მიემართება სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით მიყვება ბაბაქარის მთას, გაივლის წერტილებს 737, 772 და მიდის მთა სართამდე, გაივლის წერტილებს 883, 959, 836 მ, აქედან უხევეს დასავლეთით მთა თანადალამდე (800 მ), შემდეგ უხევეს სამხრეთ-დასავლეთით, მიყვება ქემაშ კარის არხს, 16 კმ-ის მანძილზე აუყვება დინების საწინაარმდეგო მიმართულებით მდ. დებედას ქემაშკარის არხის გადაკვეთამდე. შემდეგ მიემართება ჯერ დასავლეთით, შემდეგ სამხრეთ-აღმოსავლეთით და მიდის მთა ყარათაშამდე (750 მ) მთა ვალიქიმდე (815 მ), აქედან მიემართება სამხრეთ-დასავლეთით, შემოუვლის დასახლებულ პუნქტს ბურდაძორი სამხრეთის მხრიდან, მიემართება სამხრეთ-დასავლეთით, გადაკვეთს ბუნუსნაის დელეს, სამხრეთიდან შემოუვლის ხოჯორნის დასახლებულ პუნქტს და მიდის 952 მ სიმაღლის წერტილამდე. უხევეს უფრო ჩრდილოეთით, მიდის მდ. შულავერის ჩრდილოეთისაკენ მკვეთრად მოხვევის წერტილში, მიყვება მდინარეს, შემოუვლის დასახლებულ პუნქტს-ჩანახჩი დასავლეთის მხრიდან და გაყვება მდ. შულავერს. შემდეგ სამხრეთიდან შემოუვლის პუჯარმის მონასტერს, სამხრეთის მხრიდან მოაქცევს საქართველოს საზღვრებში და მიდის დეზაქრის მთამდე (1636 მ). საზღვარი მიყვება სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით, გაივლის წერტილებს 1647, 1762 მ—4.4 კმ მანძილის გავლით და მიდის წერტილ 1826 მ-მდე. აქედან სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით მიყვება მთა ოსინოვკას (1826 მ), მთა ლოქს (1800 მ), (2141 მ) სომხეთის ქედით და მიდის ლოქის უღელტეხილამდე (1848 მ), შემდეგ ადის ასის გარლიკის მთამდე (1948 მ) და გადის მთა ბიუკუკეთამდე (1929 მ). შემდეგ უხევეს სამხრეთით, შემოუვლის 1583 მ მაღლობს და მიემართება ჩრდილო-დასავლეთით სააფლო-დემურნილარის საავტომობილო გზის გადაკვეთამდე, საიდანაც მიემართება დასავლეთით და მიდის 1755 მ სიმაღლის წერტილამდე, აქედან 11 კმ-ის მანძილზე სამხრეთ-დასავლეთით მიყვება ქედს და მიდის 1690

მ სიმაღლის წერტილამდე, უხვევს უფრო ჩრდილო-დასავლეთით და მიდის სომხეთის ქედამდე. 13 კმ-ის გავლით მიდის წერტილამდე, რომელიც მდებარეობს სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით ყიზილფაშაკისა და სოუკბულახის პუნქტებს შორის გასაზე არსებული რკინა-ბეტონის ხიდიდან 750 მეტრის დაშორებით, საიდანაც საზღვარი მიემართება 2209 მ წერტილამდე. აქედან უხვევს ჩრდილო-დასავლეთით და მიდის 2178 წერტილამდე, მობრუნდება სამხრეთ-დასავლეთით მთა ორთულ დაღამდე (2445 მ), უხვევს დასავლეთით და მიდის წერტილ 2547 მ-მდე. აქედან მიემართება სამხრეთ-დასავლეთით წერტილ 2568 მ-მდე. გაივლის წერტილ 2825 მ-ს, უხვევს დასავლეთით და მიდის წერტილ 2890 მ-მდე, შემობრუნდება უფრო სამხრეთ-დასავლეთით წერტილ 2903 მ-მდე, გაივლის წერტილ 2855 მ-ს, უხვევს ისევ დასავლეთით და ერთი კმ-ის მანძილით მიდის საქართველოს, თურქეთის და სომხეთის რესპუბლიკის საზღვრების შეყრის წერტილამდე 2980 მ, რომელიც მდებარეობს მთა ერაკატარის ჩრდილო-აღმოსავლეთით 13 კმ-ში. აქ იწყება აჭარის საზღვარი, რომელიც ეშვება სამხრეთით, გაივლის უღელტეხილებს—“ტაშტახლი“, „ურემუკს“, უხვევს დასავლეთით, გადაკვეთს მაჭახელას წყალს სოფ. ზემო ხერთვისთან და მიდის მდინარე ჭოროხამდე, გადაივლის მდ. ჭოროხს ზედა მარადიდან და მიყვება წყალგამყოფს სოფ. სარფამდე. აქედან საზღვარი გადის შავ ზღვაზე მდ. ფსოუს საწყის წერტილამდე.

როგორც ზემოთ ავლინებთ დღეს, განსაკუთრებით ყოფილი საბჭოთა კავშირის რესპუბლიკების მემკვიდრეებთან არის წარმოქმნილი ზოგი საღაო საკითხი, რომლის მოგვარება და შეთანხმება დაგვალეული აქვთ სახელმწიფოში მომქმედ საღემარკაციო კომისიებს. საკითხი რთული და მეტად საპასუხისმგებლოა, მოითხოვს დიდძალი და გონივრული სამუშაოების ჩატარებას: მიზნები—გარკვეული, შეთანხმებული და მყარი საზღვრის დადგენა; პრინციპები—მემკვიდრეობითი კუთვნილების დაცვა, მოსაზღვრე ქვეყნების (მეზობლების) ურთიერთინტერესებისა და და ურთიერთპატივისცემის გათვალისწინების უზრუნველყოფა, საერთაშორისო ნორმების დაცვით საღემარკაციო ხაზის შეთავსება

ბუნებრივ ზღუდეებთან; ტექნიკური და იურიდიული სახის სამუშაოების სათანადო დონეზე წარმოება, საიმედო და უტყუარი დოკუმენტაციის გაფორმება—დამკვიდრება, მიწათმესაკუთრებებზე ნაბარება და აღვილზე მყარი სახდერების დაფუძვნება, საქმიანობა რთული, მეტად საპასუხისმგებლო და ხანგრძლივია.

აქედან გამომდინარე, ავტორი იძულებული იყო სახდერის აღწერა წარმოედგინა დეტალურად, ზღვის დონიდან სიმაღლის ამსახველი ნიშნების გამოყენებით, ვინაიდან არნიშნული ფაქტორი შედარებით უტყუარი და მყარია. ხელმოსმით მისი შეცვლა შეუძლებელია. მიუხედავად იმისა, რომ გარკვეულწილად აღნიშნული ფაქტორი მკითხველისათვის თითქოს ართულებს წაკითხვას, მაგრამ რეალური მდგომარეობის გასარკვევად ჩვენ საჭიროდ მიგვანია აღნიშნული მანკენებლების გამოყენება.

თავი VII

მიწის რესურსები

7.1. მსოფლიოს მიწის რესურსები

დედამიწის მთლიანი ფართობი 51 020 მლნ კექტარია [38]. აქედან ხმელეთი—14 914 მლნ ჰა ანუ მთელი ფართობის 29.2 %, სახნავე—1462.0 მლნ ჰა (2.9 %), მრავალწლიანი ნარგავები (პლანტაციები)—88.0 მლნ ჰა (0.2 %), ბუნებრივი სათიბები და საძოვრები—3058.0 მლნ ჰა (6 %), ტყე და ბუნქნარები—40077 მლნ ჰა (8 %).

1997 წლის მონაცემებით დედამიწის მოსახლეობა 5006 მლნ შეადგენს [38] საშუალოდ ერთ მოსახლეზე მოდის 10.19 ჰა ფართობი. ხმელეთი—2.98 ჰა, სახნავე—0.29 ჰა, მრავალწლიანი ნარგავები (პლანტაციები)—0.08 ჰა, სათიბ—საძოვრები—0.61 ჰა, ტყე და ბუნქნარი—0.81 ჰა.

1997 წელს დედამიწაზე არსებული 184 სახელმწიფოდან მიწის რესურსებით (ერთ სულ მოსახლეზე გაანგარიშებით) მეტწილად უსრუნველყოფილია რუსეთი, ეაზახეთი, კანადა,

ა.შ.შ., არგენტინა და სოვი სხვა. მცირედი უზრუნველყოფითაა წარმოდგენილი იაპონია, ჩინეთი და რიგი ქვეყნები. დასახელებული ქვეყნების მანქანებლები მოტანილია ცხრილში.

ცხრილი 3.

ქვეყნები	მოსახლეობა ათასი	სულ ფართობი	ერთ სულ მოსახლ. მოდის		
			ფართობი სულ	სას.სამ. საფარგ. პა	სახნავი პა
რუსეთი	148 930	1 707 540	11.46	1.52	0.88
ყაზახეთი	16 899	271 730	16.10	13.20	2.10
კანადა	26 835	997 610	37.20	2.49	1.53
აშშ	252 502	937 300	3.71	1.70	0.74
არგენტინა	32 664	274 730	8.41	5.46	0.76
იაპონია	124 017	37 220	0.30	0.05	0.03
ჩინეთი	1 151 487	959 690	0.83	0.28	0.09

როგორც ზემოთ მოტანილი ცხრილიდან ჩანს, მიწით უზრუნველყოფით ერთ სულ მოსახლეზე მდიდარია ყაზახეთი, კანადა, არგენტინა, მეტად მცირემიწიანია ჩინეთი, იაპონია.

მსოფლიო მიწის რესურსების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ბოლო ათწლეულებში მნიშვნელოვნად მცირდება ერთ სულ მოსახლეზე მიწით უზრუნველყოფა, რაც ძირითადად გამოწვეულია მოსახლეობის ზრდითა და ინფრასტრუქტურის განვითარებით.

7.2. საქართველოს მიწის რესურსები

საქართველოს ტერიტორიის ზომების შესახებ ყველაზე უტყუარი (ძველ წყაროებზე დაყრდნობით საგულდაგულოდ შესწავლილი და გაანალიზებული) ცნობები მოგვეპოვება დიდი ქართველი მეცნიერის, ისტორიკოსისა და გეოგრაფის—ვახუშტი ბაგრატიონის ნაწარმოებებში. ეტყობა მას ხელთ ჰქონდა მრავალი ძველი ჩანაწერი, რომლითაც შეძლო ესოდენ საფუძვლიანად დაედგინა წარსულის რეალები. საქართველოს ტერიტო-

რიის სასლერების თაობაზე და მასზე განთავსებული ეთნოსის შესახებ [4] ვახუშტი წერდა: „ხოლო სიგრძე ქვეყნისა არის 3 ეჯი, ხოლო სიგანე სპერის ზღვისაკენ 2 ეჯი, შუა ადგილი ლბ ეჯი, ხოლო ბოლო კერძი ლე ეჯი, და მდებარეობს კასპიისა და პონტოს ზღვათა შორის“. ე.ი. სიგრძე იყო 80 ეჯი, სიგანე 60 ეჯი, შუა ადგილი 32 ეჯი და ბოლოც 35 ეჯი. ამავე წიგნში სქილიოში განმარტებულია, რომ „სამი მილი ერთი ეჯი არის“ გვ.257). ე.ი. სიგრძე—240 მილი, სიგანე—180, შუა ადგილი—96 და ბოლოც—105 მილი.

საქართველოს მიწის საეარგულების აღრიცხვა, სხვადასხვა დროს სხვადასხვა ხერხებითა და მეთოდებით წარმოებდა. რა თქმა უნდა, იმას, რასაც მიწის საეარგულების ფართობების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მანკენებლების ჭეშმარიტი სიდიდეების დადგენა ჰქვია, არასოდეს არ მომხდარა. ამ, მეტად საპასუხისმგებლო საქმეს შემსრულებლები ყოველთვის სხვადასხვანაირად უდგებოდნენ. აღრინდელ პერიოდში სამუშაოს შესრულების ტექნიკური მხარე იყო მეტად მარტივი—თვალზომით და აღწერით. აზომეები წარმოებდა მარტივი ხელსაწყოებით. საქართველოს არქივებში შემონახულია ცალკეული მამულების აგეგმვის მასალები—ნახაზები და სიგელები, რომელთა სისუსტე მიახლოებითა და საიმედოობას მოკლებული. საქართველოს მიწის ფართობების აგეგმვა გაუმჯობესებული ხარისხით დაიწყო რუსეთის შემოსვლის შემდეგ. მაშინდელი მიწისმზომელები დიდი გულისყურით და რუდუნებით ასრულებდნენ აგეგმვით სამუშაოებს—ადგენდნენ გეგმებს, იყენებდნენ მაღალი ხარისხის ქაღალდს. მართლაც, თვალწარმტაცია და საამო იყო მაშინდელი შესრულებული ნახაზები და მათზე გაკეთებული წარწერები. საუბედუროდ, 1960-იან წლებში აღნიშნული გეგმები და წერილობითი მასალები გაანადგურეს, თითქოსდა მოძველებული და საქმისათვის გამოუსადეგარი (არავის არ უფიქრია, რომ ოდესმე მიწაზე კერძო საკუთრება აღდგებოდა, მიწების მფლობელობისა და გამოყენების ისტორიის ამსახველი, ეს უნიკალური დოკუმენტები შთამომავლობას დასჭირდებოდა).

შედარებით უფრო ზუსტი აგეგმვები დაიწყო 1930-იანი წლებიდან. სამუშაოების ხარისხიანად შესრულებას ხელს

უშლიდა მაღალკვალიფიციური სპეციალისტ-მიწათმშობელების სიმცირე, ზუსტი ხელსაწყო-იარაღების არქონა, სინქარე გეგმების შესრულების გამო და ა.შ.

საქართველოს სამიწათმოქმედო სამსახურის არქივებში ჩვენს მიერ საფუძვლიანად იქნა შესწავლილი და გაანალიზებული მიწის აღრიცხვის ყველა სახისა და მასშტაბის მასალა, ნაწილი ადრე შექმნილიდან შემორჩა და ნაწილი 50-იან წლებში შეიქმნა. შესწავლილი და ურთიერთშეჯერებულია ყველა გეგმა, რუკა და მიწების ექსპლიკაცია, რომლებიც შედგენილი იყო სხვადასხვა დროს, სხვადასხვა ავტორის მიერ. მონაცემები შეკრებილია და წარმოდგენილი 3-4 ცხრილში. მოტანილია საქართველოში არსებული კალკული მიწის საეარგულებისა და მთლიანი ფართობის ამსახველი მასალები, რომლებიც ყველაზე უფრო მიახლოებულია რეალობასთან. ვფიქრობთ, მომავალში ეს მასალა კარგ სამსახურს გაუწევს ქართველ მკვლევარებსა და წარმოების მუშაკებს. მონაცემები, რომლებიც უფრო საიმედოდ შეიძლება ჩაითვალოს, 1885 წლიდან გვევლება. სწორედ, ამ დროიდან ვიწყებთ საქართველოს მიწის საეარგულების დინამიკის გაანალიზებას.

1885 წლის მონაცემები ამოკრეფილია კავკასიის კალენდრიდან [38] და ეხება მხოლოდ სახნავს, სათიბს და საძოვარს. აღრიცხვას აწარმოებდნენ მღვდელები, ბოქაულები და მასწავლებლები. ცნობებს აწვდიდნენ გუბერნიის კანცელარიას, რომელიც აჯამებდა და აქვეყნებდა. ამდენად, ეს მონაცემები მეტად მიახლოებითი და არაზუსტია.

1990 წლის მიწის ბალანსის მონაცემები გამოქვეყნებულია 1998 წელს [38]. რომელიც დამუშავებულია სახაზინო პალატის მიერ სამიწათმოქმედო გეგმიურ-კარტოგრაფიული მასალების გამოყენებით. მიწის ამ ბალანსში უკვე აღრიცხულია სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავები, სათიბ-საძოვრები, ტყე და ბუჩქნარი.

1917 წლის მიწის ბალანსში აღრიცხულია სახნავი, ვენახი, ბაღი, სათიბი და ტყე. განცალკევებით საძოვარი არ ჩანს, როგორც ეტყობა, შეტანილია ტყის ფართობში, რაც აღრიცხვიანობის უზუსტობაზე მეტყველებს.

მიწის სავარგულების დინამიკა (ათკა)

წლები	სულ ფართ.	სახვავი	ნახევნი	ბაღი	კენახი	ჩაი	თუთა	დაფხა	(კატრუკ-სები)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1885		1557.4							
1900	6662.8	1303.6		24.5	61.2				
1917	6981.7	631.8		7.2	37.4	1.0			
1921	7473.5	734.6	206.0	10.5	31.7	1.7		0.7	0.5
1926	7216.8	1300.0	501.5	15.7	34.6	5.8		0.8	0.6
1932	6963.9	1273.9	264.0	24.9	45.2	25.6	0.3	0.9	2.0
1936	6981.5	1183.8	169.1	43.5	48.7	37.2	0.3	1.0	3.8
1940	7435.6	1113.5	152.6	72.8	65.4	49.6	0.5	2.0	24.6
1945	7426.0	1193.4	128.9	72.1	62.9	51.5	0.6	2.2	18.7
1950	7637.5	1180.0	207.2	73.8	61.3	48.6	0.9	2.3	8.1
1955	7246.5	1096.1	99.2	70.8	66.0	66.1	1.2	1.3	15.6
1960	7334.2	1006.1	72.6	69.4	82.8	55.6	3.7	2.9	9.3
1965	7273.1	727.2	32.1	62.2	61.5	61.0	6.6	2.3	8.1
1970	7273.1	693.5	45.8	70.8	68.9	62.4	4.7	2.0	10.3
1975	7273.1	690.2	27.4	80.0	73.9	63.8	4.6	1.8	13.1
1980	7273.1	673.2	3.3	84.8	95.7	66.8	7.5	1.8	15.2
1985	7272.6	686.8	2.9	64.3	88.9	63.1	10.2	3.8	16.3
1990	7272.3	694.5	6.0	58.0	73.2	63.0	10.6	2.5	15.9
1997	7009.0	781.1		70.6	78.5	59.7	6.9	1.8	25.7
2005	7628.4	798.6	3.6	68.8	68.9	55.6	5.5	2.5	13.9

ცხრილი 4. (გაგრძელება)

წლები	ტუნგო	კაკალი თხილი და სხვ	ფურ- ხეთი- კანები	სანერგ შ	ინტენს. საშ.	სათი -ბი	საძო- ვარი	ს.ს.ს.მ.		საკარ- მილა- მო
								საქარტ.	%	
1	11	12	13	14	15	16	17	18		19
1885					1557.4	155.7	3942.9	5655.0		
1900					1389.3	49.0	1102.6	2540.9	38.1	128.5
1917					677.4	71.4		748.8		61.1
1921					985.5	95.5	1406.1	2487.3	33.3	71.2
1926					1859.0	64.6	1728.4	3652.0	50.6	101.7
1932	0.1	3.0			1639.9	182.9	1708.6	3531.4	50.7	122.6
1936	4.3	2.0	1.0		1494.7	174.1	1766.9	3435.7	49.2	132.5
1940	24.6	3.9	2.4		1511.9	202.0	1677.1	3391.0	45.6	101.1
1945	12.4	4.0	3.7	0.1	1549.9	254.9	1567.7	3372.5	45.4	65.3
1950	10.9	4.5	4.1	0.3	1602.0	223.0	1462.9	3287.9	43.0	58.2
1955	13.4	5.0	4.0	0.3	1439.0	158.3	1445.3	3042.6	42.0	56.6
1960	8.7	5.8	4.6	0.7	1322.2	141.8	1554.7	3018.7	41.2	58.5
1965	6.2	6.0	5.4	1.0	979.6	149.5	1654.2	2783.3	38.3	195.1
1970	11.1	3.5	6.5	0.6	980.1	155.4	1815.2	2950.7	40.1	197.8
1975	12.8	3.0	7.5	1.1	985.2	150.3	1901.4	3036.9	41.7	192.6
1980	11.3	3.0	8.4	1.7	972.7	150.3	1936.9	3059.9	42.0	191.3
1985	5.3	7.2	11.2	2.0	962.0	173.8	1947.7	3083.5	42.4	193.6
1990	5.7	5.6	10.0	0.9	945.9	156.6	1983.7	3086.2	42.4	202.4
1997	32.3	3.3	5.5	0.3	1065.7	148.6	1820.2	3034.5	43.3	
2005	9.2	38.5	5.5	0.3	1070.9	143.0	1813.8	3027.7	39.1	

ცხრილი 4. (გატრეკლები)

წლები	სარეკულტ. მიწები	სარეკულტ. ტერიტორია	ტყე	ბუნებ. ნარი	წილი	კლდეები	ხრამები	კუჩხები	ტყე	შენიშვნები	სხვა მიწები
1	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1885											1473.0
1900			2171.6	348.8							387.8
1917			3218.5								2953.3
1921			2476.6	280.2							2158.2
1926			2589.2	257.5							616.4
1932			2445.4	296.3							568.2
1936			2354.4	380.0							678.9
1940			2460.1	402.8							1080.6
1945		5.9	2447.4	379.3	81.5	6.0	5.5				1062.6
1950		23.0	2390.0	495.1	99.6	6.1	5.6	50.0	93.8	58.2	1070.0
1955	1.0	4.3	2482.4	370.9	100.4	6.4	6.7	50.7	92.6	70.1	961.8
1960	1.7	4.8	2550.6	546.7	101.6	6.0	6.0	59.0	92.2	78.2	810.2
1965	2.0	11.0	2643.8	365.2	144.1	49.8	8.4	60.0	94.5	104.8	811.1
1970	1.8	10.0	2696.1	324.7	130.0	49.8	9.0	62.0	98.7	99.0	643.5
1975	1.8	11.0	2740.7	275.4	141.7	47.8	106.2	61.0	100.6	105.0	452.4
1980	1.6	8.3	2772.1	206.3	118.3	41.9	99.5	61.0	100.0	113.9	499.0
1985	2.4	8.3	2872.7	177.0	118.3	40.0	100.0	60.0	122.1	99.5	395.2
1990	3.0	8.3	2843.1	179.8	118.5	41.0	99.0	66.6	110.2	54.1	460.1
1997	20.0	13.6	2837.7	168.6	133.3	40.0	99.0	66.0	103.7	86.8	425.8
2005	1.0	15.6	2836.3	162.3	795.8	40.0	99.0	66.0	109.0	123.4	352.3

1921 წლის მიწის აღრიცხვის მასალები უფრო მეტი სიზუსტითაა წარმოდგენილი. მასში აღრისცულია სახნავი-ნასვენი, ბაღი, ვენახი, ჩაი, ღაფნა, ციტრუსები, სათიბები, საძოვრები, საკარმიდამო მიწები, ტყე და ბუნქნარი. ასევე სოფლის მეურნეობის მიზნებისათვის გამოუყსადეგარი ფართობები. დასუსტებულია ტერიტორიის საერთო ფართობი (7473.5 ათასი ჰა). ამ ფართობით სარგებლობდა იმდროინდელი საქართველო—სახლდერებს შიგნით და სახლდერებს გარეთ. ბაღანის შესადგენად გამოყენებული იყო მიწის ზედა აგეგმვის, მარშრუტული წესით აღრიცხვის ხასიათის და სხვა სახის მასალა, რომლებზედაც დაყრდნობით შედგა პირველი ხუთწლიანი გეგმა.

1926 წლის მიწის ბაღანის გეისვენებს, რომ 1921 წელთან შედარებით ქვეყნის საერთო ფართობი შემცირდა 256.7 ათასი ჰექტარით (ნაწილი მიწები გადაეცა სხვა რესპუბლიკებს, ნაწილი დასუსტდა ახალი აგეგმვების შედეგად). წინა პერიოდთან შედარებით გაიზარდა საოფლო—სამეურნეო სავარგულების ფართობი—1164 ათასი ჰექტარით. მ.შ. სახნავი—566 ათასი ჰექტარით, ბაღი—5.2 ათასი ჰექტარით, ვენახი—2.9 ათასი ჰექტარით, ჩაის პლანტაცია—4.1 ათასი ჰექტარით. ახალმა ეკონომიკურმა პოლიტიკამ გამოაცოცხლა საქართველოს სოფლის მეურნეობა, აითვისეს ბევრი ახალი მიწები, გაიზარდა ჩათესი ფართობები.

1926—1932 წლებში რესპუბლიკის საერთო ფართობი შემცირდა 252.2 ათასი ჰექტარით (მიწების გადანაწილებით რესპუბლიკებს შორის). გადიდდა ინტენსიური სავარგულეობის ფართობები—ბაღის 9.2 ათასი ჰექტარით, ვენახის—10.6 ათასი ჰექტარით, ჩაის—19.8 ათასი ჰექტარით. გაშენდა ტუნგო—0.1 ათას ჰექტარზე, ციტრუსები—1.4 ათას ჰექტარზე, თუთა—0.3 ათას ჰექტარზე, დაფნა—0.9 ათას ჰექტარზე.

1932—1936 წლებში ქვეყნის საერთო ფართობი გაიზარდა—17.6 ათასი ჰექტარით (საქართველოს გადმოეცა ჩრდილო კავკასიის გრძელვადიანი სარგებლობის ზამთრის საძოვრები), გაიზარდა ბაღის ფართობი—18.6 ათასი ჰექტარით, ვენახის—3.5 ათასი ჰექტარით, ჩაის—11.6 ათასი ჰექტარით, ტუნგოს—4.2 ათასი ჰექტარით, ციტრუსების—1.8 ათასი ჰექტარით.

რით, დაფნის—0.1 ათასი ჰექტარით. სამაგიეროდ შემცირდა სახნავის ფართობი—90.1 ათასი ჰექტარით.

1936—1940 წლებში საქართველოს მთლიანი ფართობი—451.1 ათასი ჰექტარით გადიდა (იგივე ზამთრის საძოვრის გადმოკვეთით). ამ დროისათვის ქვეყნის სახდევრებში ირიცხებოდა 6 981.5 ათასი ჰექტარი მიწა. გაშენდა ბაღის, წაის, ვენახის და ტყეზოს პლანტაციები, შეიქმნა ახალი გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალები, დაუსუსტდა მიწის სავარგულების ზომები.

1940—1945 წლებში საქართველოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შემცირდა 9.6 ათასი ჰექტარით (აღრიცხვის დასუსტების შედეგად). სახნავი მიწა გადიდდა საძოვერებისა და სხვა ინტენსიური სავარგულების შემცირების ხარჯზე.

1945—1950 წლებში ქვეყნის მთლიანი ფართობი გაიზარდა 212.6 ათასი ჰექტარით (1944 წელს საქართველოს სახდევრებში შემოვიდა ჩენჩეთ-ინგუშეთის ტერიტორიიდან 656 ათასი ჰექტარი მიწა, სხვა რესპუბლიკებს უკან დაუბრუნდათ 444.5 ათასი ჰექტარი ზამთრის საძოვრები. საბოლოოდ, საერთო ფართობი ნაცვლად 6 981.5 ათასი ჰექტრისა გახდა 7 637.5 ათასი ჰექტარი.

გაიზარდა ბაღის ფართობი—1.7 ათასი ჰექტარით, თუთის—0.3 ათასი ჰექტარით, ეთერსუთოვანი კულტურების 0.4 ათასი ჰექტარით (სხვა ინტენსიური სავარგულების ფართობების შემცირების ხარჯზე).

1950—1955 წლებში საქართველოს საერთო ფართობი შემცირდა 394 ათასი ჰექტარით. დაღესტნიდან შემოემატა—8.1 ათასი ჰა, სტაეროპოლის მხარემ წაიღო 402.1 ათასი ჰექტარი. სულ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებით შემცირდა 245.3 ათასი ჰექტარით, მ.წ. სახნავი—83.9 ათასი ჰექტარით.

1955—1960 წლებში ჩრდილო კავკასიის რესპუბლიკებიდან, გრძელვადიანი სარგებლობის ზამთრის საძოვრების შემომატებით, საქართველოს საერთო ფართობი გადიდდა 87.7 ათასი ჰექტარით. 297.1 ათასი ჰექტარი გადაეცა ინგუშეთს 1956 წელს. სულ რესპუბლიკის სახდევრებს შიგნით დარჩა 6 949.4 ათასი ჰექტარი ფართობი. სახნავი შემცირდა—90 ათასი ჰექტარით, ბაღი—1.4 ათასი ჰექტარით, წაი—10.5

ათასი ჰექტარით, ტუნგო—4.7 ათასი ჰექტარით. გაიზარდა ვენახის ფართობი—16.8 ათასი ჰექტარით. (სახნავი ფართობის ასეთი დიდი რაოდენობით შემცირება გამოწვეული იყო 1951 წელს მიღებული დადგენილების რეალიზაციის დროს დაბალინტენსიური სავარგულების სახნავად ატვისებითა [38] და შემდგომ, ამ ღონისძიების ნაწილობრივ გაუმართლებლობის გამო, სახნავი მიწების ისევე საძივრად დატოვებით).

1960—1965 წლებში ზამთრის გრძელვადიანი სარგებლობის საძივრების ფართობებში მომხდარი ცვლილებების გამო საქართველოს საერთო ფართობი შემცირდა 61.1 ათასი ჰექტარით. ამ წლებში დიდძალი სამუშაოები ჩატარდა გეგმიურ-კარტოგრაფიული მასალების განახლებისა და დასუსტების ხაზით. შემცირდა სახნავის ფართობი—278.9 ათასი ჰექტარით, ვენახის—273 ათასი ჰექტარით, ბაღის—7.2 ათასი ჰექტარით. გაიზარდა ჩაის ფართობი—5.4 ათასი ჰექტარით, თუთის 2.9 ათასი ჰექტარით. მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა მიწების აღრისცხვის ხარისხი, უფრო სრულად წარმოჩნდა ცალკეული სავარგულების ფართობები.

1965—1970 წლებში გაზრდილია საოფლო-სამეურნეო სავარგულების საერთო ფართობი 167.4 ათასი ჰექტარით—დასუსტდა ახალი გეგმიურ-კარტოგრაფიული მასალების შექმნის საფუძველზე. ასევე გაზრდილია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების საერთო ფართობი 86.2 ათასი ჰექტარით, 1970—1975 წლებში ნაწილი ფართობების დასუსტებით და ნაწილი ახალი მიწების ათვისების ხარჯზე.

1975—1980 წლებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფართობი გაიზარდა 23 ათასი ჰექტარით. ძირითადად ბუჩქნარების ათვისებისა და წყალთა მეურნეობის მიერ დაკავებული ფართობების ტრანსფორმაციის ხარჯზე.

1980—1985 წლებში საქართველოს საერთო ფართობი შემცირდა 0.5 ათასი ჰექტარით (მიწების აღრისცხვის მასალების დასუსტების გამო). შემცირდა ბაღის ფართობი—20.5 ათასი ჰექტარით, ვენახის—6.8 ათასი ჰექტარით, ჩაის—3.7 ათასი ჰექტარით. გადიდდა სახნავი ფართობი—13.6 ათასი ჰექტარით, თუთა—2.7 ათასი ჰექტარით, დაფნა—2 ათასი ჰექტარით. ასევე უმნიშვნელო ცვლილებები აღინიშნა 1985—1990 წლების მიწის ბალანსებში. ნაწილობრივ დასუს-

ტლა მთლიანი ფართობი (შემცირდა 0.3 ათასი ჰექტარით) გადიდდა სახნავი ფართობი—7.7 ათასი ჰექტარით, სამავიეროდ შემცირდა ბაღის ფართობი 6.3 ათასი ჰექტარით, ვენახის—15.7 ათასი ჰექტარით.

1990—1997 წლებში შემცირდა საქართველოს საერთო ფართობი—263.3 ათასი ჰექტარით (ციხლარის გრძელვადიანი სამთრის საძოვრების დაკარგვის გამო) გაიზარდა სახნავი ფართობი—86.6 ათასი ჰექტარით, ბაღის—12.6 ათასი ჰექტარით, ვენახის—5.3 ათასი ჰექტარით, ციტრულოვანი კულტურების—9.9 ათასი ჰექტარით, ტენგო—26.6 ათასი ჰექტარით. შემცირდა ჩაის ფართობი—3.3 ათასი ჰექტარით, თუთა—3.7 ათასი ჰექტარით, დაყნა—0.7 ათასი ჰექტარით, კაკალი და თხილი—2.3 ათასი ჰექტარით, ეთერზეთოვანი კულტურები—4.5 ათასი ჰექტარით. სანერგის ფართობი—0.6 ათასი ჰექტარით. ფართობების მატება გამოწვეულია საკარმიდამო მიწების ინტენსიური სავარგულების საერთო ბაღანსში შეტანის შედეგად.

1997 წლიდან 2006 წლამდე საქართველოს ფართობი 619.400 ჰექტარით გაიზარდა ძირითადად შავი ზღვის ტერიტორიული წყლების ხარჯზე. გადიდდა სახნავი მიწის ფართობი 17500 ჰექტარით, მრავალწლიანი ნარგავების ამოძირკვის ხარჯზე. შემცირდა ინტენსიური მიწის სავარგულების ფართობი 5200 ჰექტარით.

მიწის სავარგულების დინამიკის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მაღალინტენსიური სავარგულების (სახნავი, ნასვენი, მრავალწლიანი ნარგავები) ჯამური ფართობი მნიშვნელოვანი სიდიდის იყო 1926 და 1932 წლებში (1859 ათასი და 1640 ათასი ჰექტარი) მაგრამ, ვინაიდან მაშინდელი მიწების აღრიცხვის სიზუსტე (დაბალი დონის აგეგმვითი სამუშაოების გამო) საიმედოობას მოკლებულია, ჩვენ უფრო რეალურად მიგვაჩნია 1940 წლის აღრიცხვის მანვენებლები, რომლის მიხედვითაც სახნავი იყო 1 114 ათასი ჰექტარი და მაღალინტენსიური მიწის სავარგულების ჯამური ფართობი—1 512 ათასი ჰა ასეთვე დიდი მოცულობის ფართობითაა წარმოდგენილი 1955 წლის მონაცემები—სახნავი 1 096 ათასი ჰექტარი და მარალინტენსიური სავარგულები—1 439 ათასი ჰექტარი.

როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ 2006 წლის მიწის ბალანსის მიხედვით კერძო საკუთრების მიწებში გადასულია 949.9 ათასი ჰექტარი მიწის ფართობი. აქედან სახსნავი 438.5, მრავალწლიანი ნარგავები—180.5 ათასი ჰექტარი. სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩა 6679.5 ათასი ჰა, აქედან სახსნავი—360.1 ათასი ჰექტარი და მრავალწლიანი ნარგავები—84.1 ჰექტარი.

თავი VIII.

ბუნებრივი პირობები

8.1 სივრცე და რელიეფი

დედამიწის ზედაპირის უნიკალური და მრავალფეროვანი ადგილებიდან ერთი-ერთი თვალწამრტაცი და უხვი საქართველოს მიწა-წყალია. მისი ტერიტორია ჩრდილო განედის $41^{\circ} 07' - 43^{\circ} 35'$ და აღმოსავლეთ გრძედის $40^{\circ} 00' - 46^{\circ} 44'$ შორისაა განლაგებული.

საქართველოს სივრცე თავისი განფენილობით, ლოკალური სივრცეებით მათი შემადგენელი ელემენტების სტრუქტურით—შექმნილია მეტად რთული სროგრაფიის წყალობით. ლოკალურ სივრცეებს თავის მხრივ გააჩნია თავისებური სიმესტრია და ასიმესტრია, კონკრეტული ფორმა და ზომა, ადგილდებარეობა, მანძილი სავარგულებს შორის და საზღვრები, რომლითაც ერთი სისტემა გამოყოფილია მეორისაგან.

საქართველოს სივრცის საერთო ფორმას ქმნის დიდი კავკასიონი, პატარა კავკასიონი და მთათაშორისი ბარი. საერთო სივრცე დაყოფილია ლოკალურ-მატერიალურ სისტემად, ფიზიკურ-გეოგრაფიულ ერთეულებად.

საქართველოს ტერიტორიის ფართობი 7628.4 ათასი კვადრატული კილომეტრია. ჩრდილო და ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ტერიტორია შემოფარგლულია დიდი კავკასიონით, სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება

ახერბაიჯანის ცხელი და გაშლილი ველები, სამხრეთიდან შავ ზღვაზე მიბჯენილი ჯავახეთის, ერუშეთის, აპინძისა და შავშეთის მწყობრი ქედების მწკრივი, ხოლო დასავლეთიდან შავი ზღვა. ლიხის ანუ სურამის ქედით და ახალციხე-აჭარის ქედებით საქართველოს ტერიტორია იყოფა ორ ნაწილად—აღმოსავლეთ და დასავლეთ საქართველოდ. ამ ორი მთავარი ნაწილისაგან თრიალეთის მთები აბულ-სამსარის განშტოებით გამოყოფს ქვეყნის მესამე ნაწილს—სამხრეთ საქართველოს ანუ მესხეთ-ჯავახეთს. აღმოსავლეთ საქართველოს ნაწილი ტერიტორია—პირიქითა თუშ-ფშაე ხევსურეთი და ხევი, დიდი კავკასიონის ჩრდილოეთ მხარეზეა განლაგებული.

დასავლეთ საქართველო თავისი სუბტროპიკული ქვეითა და ბუნებრივი ლანდშაფტების სიმრავლით განთავსებულია შავი ზღვის აუზში. აღმოსავლეთ საქართველოს ქვეა მშრალი და ცხელი ზაფხულით, ცივი და სუსხიანი ზამთრით უფრო კონტინენტურია, ვიდრე დასავლეთის. სამხრეთ საქართველო კი ხანგრძლივი და სუსხიანი ზამთრით ხასიათდება.

საქართველოს ბუნებრივი პირობები მეტად ჭრელი და მრავალფეროვანია—წარმოდგენილი დედამიწის ზედაპირის დამახასიათებელი რელიეფის ყოველგვარი ფორმებით, ნიდაგებით, წყლითა და ქაერით. „ჩვენ, კაცთა, მოგვცა ქვეყანა, გვაქვს უთვალავი ფერთა“, ან კიდევ „სამთარ და ზაფხულ სწორად გვაქვს ყვავილი ფერად—ფერები; ვინცა გვიცნობენ, გენატერიან იგიცა, ვინა მტერები“—წერდა გენიალური ქართველი მოაზროვნე—შოთა რუსთაველი.

საქართველოს ტერიტორიის დაყოფა მსხვილ ფიზიკურ-გეოგრაფიულ ერთეულებად და ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონებად წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შიდა ქართლის ბარი—შიდა ქართლის ვაკის, მუხრან-საგურამოს, მტკვრის შუა ხეობის და კვერნაქების ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონები;

ქვემო ქართლის ბარი—თბილის მარნეულის და რუსთავის ვაკის რაიონები;

კახეთის ბარი—ალაზნის ვაკის, ალაზნის სუბტროპიკების, გარეჯ-ელდარისა და სამგორ-მირსაანის რაიონები;

კოლხეთის ბარი-კოლხეთის დაბლობის, იმერეთის დაბლობის, აჭარის ზღვისპირეთის, აფხაზეთის ზღვისპირეთის, იმერეთის ზეგანის და იმერეთის მაღლობის რაიონები;

დასავლეთ კავკასიონი-რაჭა-ლეჩხუმის ქვაბულის, რაჭა-სვანეთის, დასავლეთ კავკასიონის მთიანეთის რაიონები;

შუა კავკასიონი-შუა კავკასიონის მთიანეთის რაიონი;

აღმოსავლეთ კავკასიონი-აღმოსავლეთ კავკასიონის მთიანეთის რაიონი;

სამხრეთ მთიანეთი-ახალციხის ქვაბულის, ჯავახეთის ზეგანის, თრიალეთის, ჯავახეთისა და მესხეთის მთიანეთის ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონები.

ტერიტორიის ვერტიკალური სონალობა და რელიეფური პირობები განსილული გვაქვს ისტორიულ-გეოგრაფიული მხარეების (რეგიონების) მიხედვით. ფართობები დაანგარიშებულია მთისა და ბარის ჭრილში ზღვის დონიდან 1000 მეტრამდე (მათ შორის 200 მეტრამდე) და ზღვის დონიდან 1000 მეტრის ზევით. როგორც ცხრილი №5-დან ჩანს, საქართველოს ტერიტორიის 47.2 % ბარის სონას ეკუთვნის, ხოლო 52.8 % მთის სონას. აღნიშნული ციფრები მიღებულია ჩვენს მიერ ნატარებული კვლევის შედეგად. ფართობების გამოანგარიშება ნაწარმოებია კომპინირებული ხერხების გამოყენებით (ანალიტიკური, გრაფიკული და მექანიკური). აღვნიშნავთ, რომ განგარიშები ნაწარმოები იყო წერილ-მასშტაბიანი გეგმებით, ძირითადად მექანიკური ხერხით, რაც შედარებით ნაკლებ სიზუსტეს იძლევა. თუმცა განგარიშებებში სხვაობები მცირედია. მაგალითად: ნ.კეცხოველის მიერ გამოქვეყნებული მონაცემებით-ზღვის დონიდან 1000 მეტრამდე განლაგებულია ტერიტორიის 47.2 %. ჩვენი მონაცემებით სხვაობაა მატებით-1%. ჩვენი ღრმა რწმენით ეს ციფრები უფრო საიმედოა, რადგანაც განგარიშება ნაწარმოეთ 1 : 2000, 1 : 5000 და 1 : 10000 მასშტაბის გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების გამოყენებით.

ცხრილში მოტანილი მონაცემების ანალიზი გვინფერებს, რომ საქართველოს 3023.6 ათასი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულიდან რელიეფური პირობების მიხედვით საფუძვლიანადაა შესწავლილი 1919.9 ათასი ჰექტარი. 802.8

ათასი ან სახნავე ფართობიდან 10⁰ -მდე დახრილობისაა 90.9 %, 10⁰ -დან 15⁰ -მდე 4.8 %, ძირითადი სახნავე მასივები (95.7 %) ვარგისია სასოფლო-სამეურნეო კულტურების თესვა-მოყვანისათვის. კიდევ უფრო კარგი მასივებლებითაა წარმოდგენილი ხეხილის ბაღებით დაკავებული ფართობები (99.0 %).

ცხრილი 5.

ვერტიკალური ზონალობა

№	ისტორიულ-გეოგრაფიული მხარეები	ფართობი სულ ათ.ა	მათ შორის ზღვის დონიდან				1000 მ-ის ზევით ზ.დ. მთა	
			1000 მ-მდე		200 მ-მდე		ფართობი ათ. ა	%
			ფართობი	%	ფართობი	%		
I	2	3	4	5	6	7	8	9
I	აფხაზეთი	862.3	470.7	54.6	221.5	47.0	391.6	45.4
II	აჭარა	290.0	117.0	40.3	32.8	28.0	173.0	59.7
III	იმერეთი	634.6	487.2	76.8	143.8	29.5	147.4	23.2
IV	სამეგრელო	742.0	358.7	48.3	269.3	75.0	383.3	51.7
V	გურია	203.4	143.6	70.6	79.3	55.2	59.8	29.4
VI	რაჭა-ლეჩხუმი და სვანეთი	456.7	41.9	11.7			414.8	88.3
VII	შიდა ქართლი	410.6	367.0	89.4			43.6	10.6
VIII	მცხეთა-მთიანეთი	676.5	136.8	20.2			539.7	79.7
IX	კახეთი	1130.9	822.2	72.7	40.7	4.9	308.7	27.3
X	ქვემო ქართლი	677.2	332.1	49.1			345.2	50.9
XI	სამცხე-ჯავახეთი	641.2					641.2	100.0
XII	სამანაბლო	134.0	14.0	10.0			120.0	90.0
	ტერიტორიული წყლები (შავი ზღვა)	769.0	769.0	100	769.0	100		
	სულ	7628.4	4060.2	53.2	1556.4	38.3	3568.2	46.7

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები მათი ნაკვეთების ზომებისა და დახრის კუთხეების მიხედვით

სავარგული	საერთო ფართობი	მ.შ. შესწავლილი ფართობი	დახრილობის კუთხის მიხედვით-გრადუსებში					
			10 ⁰ -მდე		10 ⁰ -დან 15 ⁰ -მდე		15 ⁰ -ზე მეტი	
			ათკა	%	ათკა	%	ათკა	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
სახნავე	802.8	564.3	513.4	90.9	27.4	4.8	23.5	4.3
ბაღი	68.8	50.5	47.0	93.1	2.5	4.9	1.0	2.0
ვენახი	68.7	68.7	68.6	99.9	0.1	0.1		
ჩაი	55.6	55.6	48.3	86.8	4.4	8.0	2.9	5.2
ციტრუსი	13.9	13.9	5.3	38.1	5.2	38.0	3.4	23.9
თუთა	5.5	5.5	5.5	100.0				
სხვა მრწ. ნარგავები	51.7	21.5	11.0	51.2	6.0	27.9	4.5	20.9
სათიბი	142.9	120.7	38.0	31.5	25.3	20.9	57.4	47.6
სადოვარი	1813.7	1019.2	316.1	31.0	158.8	15.6	544.3	53.4
სულ	3023.6	1919.9	1053.2	54.8	229.7	11.9	637.0	34.2

ცხრილი 6 (გაგრძელება)

სავარგული	საერთო ფართობი	მ.შ. შესწავლილი ფართობი	ნაკვეთის ფართობის სიდიდის მიხედვით კა					
			1 კა-მდე		1-დან 5 კა-მდე		5 კა-ზე მეტი	
			ათკა	%	ათკა	%	ათკა	%
1	2	3	10	11	12	13	14	15
სახნავე	802.8	564.3	73.5	13.0	9.3	1.6	481.5	85.4
ბაღი	68.8	50.5	6.7	13.3	13.9	27.5	29.9	59.2
ვენახი	68.7	68.7	9.7	14.1	36.8	53.5	22.2	32.4
ჩაი	55.6	55.6	18.4	33.1	24.7	44.4	12.5	22.5
ციტრუსი	13.9	13.9	4.0	28.8	6.3	45.3	3.6	25.9
თუთა	5.5	5.5	3.1	56.4	2.4	43.6		
სხვა მრწ. ნარგავები	51.7	21.5	7.1	33.0	8.3	38.6	6.1	28.4
სათიბი	142.9	120.7	11.9	9.8	20.1	16.6	88.7	73.6
სადოვარი	1813.7	1019.2	114.5	11.2	152.0	14.9	752.7	73.9
სულ	3023.6	1919.9	248.9	12.9	273.8	14.2	1397.2	72.9

ვენახის (99,9%), ჩაი (94,8), ციტრუსებით დაფარული ფართობებიდან 15⁰-სს სეკით 23,9% -ია, თუთის ნარგავები მთლიანად 15⁰ -მდე დახრისლობის ფართობზეა გაშენებული, სხვა სახის მრავალწლიანი ნარგავები (კაკალი, დაფნა, ტუნგო და ა.შ.) გაშენებულია ფერდა მიწებზე. სათიბ-საძოვრების თითქმის ნახევარი ფართობი 15⁰ -ზე მეტი დახრისლობის მქონე ფართობებზეა განლაგებული. 10⁰ -მდე მხოლოდ 31%-დე მოდის.

კონტურიანობის მიხედვით (კონტურის სიმა) სახნავი მიწის ფართობის 13% ერთ პექტრამდეა, 1,6% ერთიდან 5 პექტრამდე, ხოლო 85,4% ხუთ პექტარზე მეტი. უფრო ნაკლები სომითაა წარმოდგენილი (59,2%) 5 პექტარზე სეკით ბაღის ფართობი, კიდევ ნაკლებით ვენახი - 32,4%, ჩაი - 22,5%, ციტრუსები - 25,9%. მაღალინტენსიური საეარგულეობის ასეთი წვრილკონტურიანობა მნიშვნელოვნად აფერსებს მობილური სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის გამოყენებას, ამცირებს მანქანის წარმადობას. საჭიროა კულტურულ-ტექნიკური ღონისძიებების ჩატარებით წვრილი კონტურების გამსხვილება-გაერთიანება.

შესწავლილი მთლიანი ტერიტორია 54,8%, 10⁰ -მდე დახრისლობისაა, 11,9% - 10⁰-დან 15⁰ -მდე, 34,2% - 15⁰ -ზე სეკით. მაღალინტენსიური სავარგულეობის ფართობების დახრისლობის ასეთი მდგომარეობა იძლეულს გეხდის უფრო მეტი გულდასმით მოეკიდოთ სამთო ტექნიკის დამზადება-შეძენას.

კონტურიანობის მიხედვით 1 პექტრამდე სიდიდის ფართობებს 12,9% უკავია, 1-დან 5-მდე 14,2% და 5 პექტრის სეკით - 72,9%.

82 ნიადაგები

ნიადაგური საფარი - ხმელეთისა და მცირეწელიანი ხედაპირის ბიოგეოქიმიური გარსია - ცოცხალი და მკვდარი ნივთიერებების კონცენტრაციის სფერო, რომელიც შეიქმნა ცოცხალი ორგანიზმების ნივთიერებებისა და მათის ქანების ურთიერთქმედებით. ორგანიზმები (მცენარეები, ცხოველები, მიკრობები) და ნიადაგები ერთად შეადგენს რთულ

ეკოლოგიურ სისტემას (ბიოგეოცენოზი) რომელთა ვარირება დამოკიდებულია განვითარების ისტორიული პროცესისა და გეოგრაფიული გარემოს თვისებებზე. ნიადაგური საფარი გლობალური მასშტაბის აკუმულატორია და მკენარეთა ფოტოსინთეზ გავლელი ენერჯის გამანაწილებელი, რომლის მეშვეობითაც ხდება ბიოსფეროში ნახშირორჟანგის, აზოტის, ფოსფორის, გოგირდის, კალციუმის და კალიუმის დაცვა გეოქიმიური ნაკადებით განადგურებისაგან. ნიადაგში თავს იყრის პემუსი, ბიოგენური და ბიოფილური მიწურალები, რომელთა შემცველობაზე. პროპორციულ თანაფარდობაზე და მკენარის მიერ ასათვისებლად ვარჯის მდგომარეობაში არსებობაზე ბევრად და დამოკიდებული მკენარის განვითარების შესაძლებლობები. ორგანული და არაორგანული ნივთიერებების სიდიდის განსაზღვრის კვალობაზე ხდება მიწის რესურსების გამოყენების რეგულირება – ნიადაგში დანაკლისი ნივთიერებების შეტანა და სედმეტი (უარყოფითად მოშქმელი) ნივთიერებების გამოცვლა.

ნიადაგის ფუნქციაა ბიოსფეროში ორგანიზმების გამოყენების საშუალებით ორგანულ ნივთიერებათა სინთეზი, გარდაქმნა, დაშლა, მინერალიზაცია, ენერჯის აკუმულაცია და განაწილება, შერჩევით ქიმიური ელემენტების შთანთქვა და მათი კონცენტრაცია ნიადაგსა და ბუნებრივ წყლებში. ამდენად, მიწის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი შემადგენელი კომპონენტი ნიადაგური საფარია მისი ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მანვენებლებით. მისი საფუძვლიანად შესწავლა და შეფასება მიწის რესურსების შემდგომი გამოყენების ორგანიზაციის აუცილებელი პირობაა.

საქართველოს ტერიტორიის მრავალფეროვანი ნიადაგური საფარის საფუძვლიანად შესწავლა და მისი აკარგინების დადგენა წარსულშიც იყო და დღესაც დარჩა ქართველი აგრარეოსების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ამოცანად.

ნიადაგური საფარის რეილური მდგომარეობის დადგენა და მისი გაუმჯობესების კომპლექსური ღონისძიებების დასახვა-გატარება საშუალებას გვაძლევს მნიშვნელოვნად გაზარდოთ მაღალინტენსიური სავარგულების ფართობები,

ავითვისოს ახალი მიწები, დაქნერგოს მცენარეთა ახალი ჯიშების წარმოება, გაეზარდოს მიწის პროდუქტიულობა.

ხეენამდე მოღწეული ისტორიული წყაროების მიხედვით, ქართულმა აზროვნებამ ნიადაგის გაუმჯობესება- გამოყენების საკითხები დააჯგუფა „ენაყოფო“, „ნაყოფიერი“ და „ძლიერ ნაყოფიერი“ ადგილების მიხედვით, რომელთა საფუძვლად მინერული იყო კლიმატი, მცენარეული საფარი და ვერტიკალური სონალობა.

საქართველოს ტერიტორიის ნიადაგური საფარის მეცნიერული გამოკვლევა პირველად, კლასიკური გაგებით, დაიწყო კ. დოკუჩაევმა შემდეგ დ. გუდეგანიშვილმა. ადრენდულ პერიოდში ნიადაგების გამოკვლევა დაფუძნებული იყო ინიციატივაზე. გენეზისური ნიადაგმცოდნეობა დაიწყო 1919 წლიდან, თბილისის უნივერსიტეტის შექმნის შემდეგ.

კვლევით სამუშაოებს ასრულებდა საქართველოს სახელმწიფო უნივერსიტეტის ნიადაგმცოდნეობის კათედრა, ანასეულის ნიადაგმცოდნეობის განყოფილება, სამიწათმოქმედო სამსახურის ნიადაგმცოდნეობის განყოფილება, ნიადაგმცოდნეობის აგროქიმიისა და მელიორაციის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი და სხვა სასწავლო-კვლევითი ინსტიტუტები. ყველა, ვინც ამ საქმეს ემსახურებოდა, იყენებდა სამიწათმოქმედო სამსახურის მიერ შედგენილ გეგმურ-კარტოგრაფიულ მასალებს. თავიდან მიწისზედა აგეგმვის შედეგად დამსადებულ გეგმებს 1937 წლიდან დაემატა აეროფოტოგადაღების სურათებით შედგენილი გეგმები. აღნიშნული გეგმები იყო სხვადასხვა ნომენკლატურის, დაგრაფიისა და მასშტაბის (1 : 2000, 1 : 5000, 1 : 10 000, 1 : 25 000). მასშტაბი ირჩეოდა ტერიტორიის სიტუაციის სირთულის მიხედვით – წვრილკონტურიან და მაღალინტენსიური სავარგულების ადგილებში, იყენებდნენ მსხვილმასშტაბიან გეგმებს, ხოლო შედარებით მსხვილკონტურიან ადგილებსა და დაბალინტენსიურ სავარგულებზე წვრილმასშტაბიან გეგმებს.

საქართველოში არსებული ნიადაგების კვლევის მასალების შესწავლა – გაანალიზება ცხადყოფს, რომ 1:2000 მასშტაბში გამოკვლეულია (ზღვის დონიდან 200 მეტრის სიმაღლეზე) 787,7 ათასი ჰექტარი ფართობი, 1:5000 მასშტაბ-

ში - 889,5 ათასი ჰექტარი, ხოლო დანარჩენი ტერიტორია შესწავლილია 1:10 000 მასშტაბში, მათგან ნაწილი (მაღალმთიან ადგილებში) 1:25 000 მასშტაბში.

საქართველოში ნიადაგების პირველი [39] რუქა შედგენილი იყო 1923 წელს ს. ხაზაროვის მიერ, შემდეგ 1930 წელს, 1938 წელს დ. გელევანიშვილის მიერ: 1939 წელს მ. საბაშვილმა შეადგინა 1:50 000 მასშტაბის ნიადაგების რუქა. 1963 წელს 1: 50 000 მასშტაბის რუქა გამოცა ბ. ტალახაძემ, შემდგომ 1980 წელს 1:40 000 მასშტაბის რუქა. დღეისათვის სამოქმედო რუქა გამოცემულია ბ. ტალახაძისა და ი. ანჯაფარიძის მიერ (1:40 000 მასშტაბებში)

სპეციალისტები ნიადაგების გამოკვლევისას სარგებლობდნენ, ხშირ შემთხვევაში მოძველებული გეგმებით. წერილმასშტაბიანი გეგმა ვერ უსრუნველყოფდა მიწის ჭრის ადგილმდებარეობის სწორად განსაზღვრას გეგმაზე, კვლევითი სამუშაოები სრულდებოდა გამომუშავების ნორმების მიხედვით, მუშაკები ჩქარობდნენ გეგმის შესრულებას. ყველაფერზე ეს ამცირებდა შესრულებული სამუშაოს ხარისხს, შედარებით უფრო გულდასმით სრულდებოდა ლაბორატორიული სამუშაოები (ანალიზები). განსაკუთრებით დაეცა სამუშაოების ხარისხი 1980-იანი წლების შემდეგ.

საქართველოს ნიადაგური [39] საფარის ფართობების ზომები მოტანილია 3-7 ცხრილში.

ნიადაგური საფარის ცალკეული ტიპების ფართობები გამანგარიშებელია მსხვილმასშტაბიანი გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების გამოყენებით, რითაც უფრო დასუსტებულია ადრე მიღებული ფართობთა ზომები.

საქართველოს ნიადაგური საფარის ფართობები

№№	დასახელება	ფართობი (ქა)	% საერთო ფართობიდან
1	2	3	4
	I - მითიანეთის ნიადაგები ა) აგლომერული და სუბაგლომერული ზონა		
1	მეცნიერ-თივლიანი სარტყელი პრემიუმული ნიადაგებით	127036	1.66
2	მთა-მდელოს კორდიანი ნიადაგები	1051218	13.79
3	მთა-მდელოს კორდიან- კარბონატული ნიადაგები	124022	1.62
4	მთა-მდელოს კორდიან-შავმიწისებრი ნიადაგები	259844	3.40
5	მთა-ტყე-მდელოს ნიადაგები	283366	3.71
	ს უ ლ	1846396	24.20
	ბ) მთა-ტყისა და მთა-მდელოს ზონა		
6	გაქვრებული ყომრალი ნიადაგები	161884	2.12
7	ლუვისირებული ყომრალი ნიადაგები	388674	5.07
8	ტიპური ყომრალი ნიადაგები	1259770	16.50
9	რენძინო ყომრალი ნიადაგები	182984	2.39
10	მთა-მდელოს შავმიწისებრი ნიადაგები	91660	1.19
11	მთის გამოტუტული ნიადაგები	154844	2.03
12	მთის ნეკელაბრივი შავმიწები	10956	0.14
13	მთა-მდელოს დაჭაობებული ნიადაგები	13714	0.18
	ს უ ლ	2264486	29.68
	II - ბარის ნიადაგები ა) ტენიან სუბტროპიკული ზონა		
14	ყომრალი გამდელოებული ნიადაგები	25110	0.32
15	ყომრალისებრი ლებნიანი ნიადაგები	32238	0.42
16	ყვითელი-ყომრალი ნიადაგები	287597	3.76
17	ყვითელმიწები	63504	0.83
18	ყვითელმიწა-ქვრი ნიადაგები	17497	0.23
19	ყვითელმიწა-ქვრლებიანი ნიადაგები	116492	1.53
20	წითელმიწა ნიადაგები	144752	1.90
21	წითელმიწა გაქვრებული ნიადაგები	20840	0.27
22	წითელმიწა ქვრლებიანი ნიადაგები	13264	0.17

ცხრილი №7 (გაგრძელება)

23	კორდიან-ლეზიანი ხიდრმით კარბონატული ნიადაგები	2048	0.02
24	კორდიან-კარბონატული ნიადაგები	396746	5.19
25	კორდიან-ხილიკატური კარბონატული ნიადაგები	9710	0.12
26	ღამიან-საობიანი ნიადაგები	39528	0.51
27	ტორფიან-საობიანი ნიადაგები	20784	0.27
28	ალუვიური მდელის ლეზიანი ნიადაგები	410644	5.38
29	ზღვისპირა ალუვიური ნიადაგები	43416	0.56
	ს უ ლ	1644170	21.55
	ბ) მშრალი სუბტროპიკული ტყე- სტეპისა და სტეპის ზონა ტყე-სტეპის ქვეზონა		
30	ყავისფერი ნიადაგები	423004	5.54
31	რენძინო ყავისფერი ნიადაგები	17068	0.22
32	მდელის ყავისფერი ნიადაგები	123894	1.62
33	ძველი ალუვიური ნიადაგები „ღამები“	76302	0.99
34	ალუვიური ტყე-მდელის ნიადაგები	11502	0.16
	ს უ ლ	651770	8.54
	გ) სუბტროპიკული სტეპის ქვეზონა		
35	ტიპური რუხი-ყავისფერი ნიადაგები	42944	0.56
36	რუხი-ყავისფერი გაჯიანი ნიადაგები	14904	0.19
37	მდელის რუხი-ყავისფერი ნიადაგები	187522	2.45
38	შავმიწისფერი დაწილული- ბიცობიანი ნიადაგები	131696	1.73
39	მდელის შავმიწისებრი ლეზიანი ნიადაგები	26270	0.34
40	წყველებრივი შავმიწები	58694	0.77
41	ბიცობიანი და ბიცოიანი ნიადაგების კომპლექსი	19642	0.26
42	კორდიან-ალუვიური ნიადაგები	25434	0.32
43	სუსტად განვითარებული ძლიერ ნამორცხილი ნიადაგები და ქანუბის გაშიშვლება	35472	0.45
44	წელით დაფარული	679000	8.90
	ს უ ლ	1221578	16.03
	სულ ჯამი	7628400	100.00

როგორც მე-7 ცხრილში მოტანილი მონაცემებიდან ჩანს, საქართველოს ტერიტორიის ნიადაგური საფარის

ყველაზე მეტი ხვედრითი წილი (29.68%) მთა-ტყისა და მთა-მდელოს ზონის ნიადაგები, მეორე ადგილზეა (24.20%) ალპური და სუბალპური ზონის, მესამე ადგილზეა ყომრალი ნიადაგები და მეოთხეზე შავმიწები. მკირედი ხვედრითი წილითაა წარმოდგენილი ალუვიური, ნეშომპალაკარბონატული, ყვითელმიწა, წითელმიწა და ჭაობიანი ნიადაგები.

მე-8 ცხრილში მოტანილია საქართველოს ნიადაგების ძირითადი მახასიათებლები.

ცხრილი 8

საქართველოს ნიადაგების ძირითადი მახასიათებლები

№	ნიადაგები	ფართობი ათ. კა	ფართობი %	ნიადაგების სიღრმე (სმ)	ჰუმუსი %%	აზოტი %%	ფოსფორი %%	კალიუმი	pH
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ყვითელმიწა	177.5	2.86	0-100	0.3-7	0.07-0.26	0.13-0.27	0.88-1.72	4.1-7.1
2	წითელმიწა	178.8	2.57	0-500	0.8-11	0.04-0.28	0.06-0.16	1.70-1.82	4.3-6.3
3	ჭაობიანი	74.1	1.07	0-100	0.8-16	0.07-0.29	0.04-0.17	0.09-0.30	4.1-7.5
4	ნეშომპალაკარბონატული	532.5	7.66	0-90	3-9	0.11-0.47	0.13-0.27	0.88-1.72	6.4-7.4
5	ალუვიური	567.3	8.22	0-120	0.19-6	0.06-0.24	0.10-0.15	1.22-1.68	
6	ყომრალი	2338.3	33.6	3-100	1-6	0.08-0.45	0.27-0.3	1.5-1.7	5.5-7
7	მთა-მდელოს, მთა-ტყე-მდელოს	1335.5	19.21	0-80	2-2.5	0.1-0.9	0.1-0.28	1.0-1.8	4-7
8	ჟაფისფერი	809.3	11.63	0-120	1-0.5	0.1-0.3	0.1-0.18	0.7-1.5	7-8.8
9	შავმიწები	733.0	10.58	0-60	0.5-8	0.09-0.38	0.12-0.21	1-2	7-7.5
10	ბიცობიანი და ბიკიანი	19.6	0.28	0-125	0.4-3	0.08-0.25	0.09-0.15	2-3	8-8.6
11	მყინვარები და მუდმივ-თოვლიანი საყარით	162.5	2.33						

83 წყლის რესურსები

საქართველოს წყლის რესურსები, ისევე როგორც მსოფლიოს ყველა განვითარებულ ქვეყანაში ფართოდ გამოიყენება ეროვნული მეურნეობის ყველა დარგში და განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობაში.

წყლის რესურსების მარაგის ძირითად კომპონენტთა შემადგენლობაში შედის: მდინარეები, ტბები, წყალსატევები, მყინვარები, ჭაობები და მიწისქვეშა წყლები.

ცხრილი 9

წყლის რესურსების შემადგენელი კომპონენტები

ძირითადი მაჩვენებლები	მდინარეები	ტბები	წყალსატევები	მყინვარები	ჭაობები
საერთო რაოდენობა	26060	850	45	734	16
საერთო ფართობი, კმ ²	179	169	170.93	511	627
მოცულობა, კმ ³	65.83	0.72	3.34	30	1.89

როგორც მოტანილი მონაცემებიდან ჩანს 65.83 კმ³ (ცხრ.9) შეადგენს მდინარეული ჩამონადენის საშუალო წლიურ ჯამურ სიდიდეს. სწორედ წყლის ეს მოცულობა წარმოადგენს წყალმომხმარებლის ძირითად წყაროს. აღნიშნული მოცულობიდან 56.33 კმ³ ფორმირდება უშუალოდ საქართველოს ტერიტორიაზე, ხოლო 9.50 კმ³ შემოუდინება მოსახლერე ქვეყნების ტერიტორიებიდან (თურქეთი, სომხეთი). ჭოროხი (7.34 კმ³), მტკვარი (1.04 კმ³), ფოცხოვი (0.22 კმ³), დებედა (0.9 კმ³). ტრანსიტული ჩამონადენის 78% ჩაედინება შავ სღვაში და 22 % მეზობელ სახელმწიფოთა ტერიტორიებზე გაედინება (აზერბაიჯანი, რუსეთი). შავი სღვის აუზს მიეკუთვნება 18 109 მდინარე, ხოლო კასპიის სღვის აუზს—7 951, რაც საქართველოს მდინარეთა საერთო რაოდენობის 30%-ს შეადგენს. [8]

მდინარეთა ქსელის სიხშირე ტერიტორიულად არ არის თანაბრად განაწილებული. დასავლეთიდან აღმოსავლეთის

მიმართულებით ნალექების შემცირებასთან ერთად ქსელის სიხშირე მცირდება. დასავლეთ საქართველოში სიხშირის საშუალო სიდიდე 1.07 კმ/კმ^2 —ია, ხოლო აღმოსავლეთ საქართველოში— 0.68 კმ/კმ^2 ქსელის სიხშირის განაწილების ამ სოგად კანონისომიერების ფონზე მკვეთრად იკვეთება კლიმატური, ოროგრაფიული და ადგილის გეოლოგიური აგებულების გავლენის შედეგები.

მდინარეთა წლიური ნამონადენი წლის განმავლობაში არათანაბრადაა განაწილებული, რაც ძირითადად განპირობებულია კლიმატური ფაქტორებით—ნალექებით, ქაერის ტემპერატურით, აორთქლებით. არანაკლებ მნიშვნელოვანია სხვა ფაქტორების გავლენაც—წაყალშემკრები აუზის რელიეფი, გეოლოგიური აგებულება, ნიადაგისა და მცენარეული საფარის ხასიათი და ა.შ. უკანასკნელ პერიოდში ნამონადენის შიგაწლიურ განაწილებაზე სულ უფრო მეტ გავლენას ახდენს ადამიანის სამეურნეო მოქმედება, რაც მნიშვნელოვნად არღვევს ჰიდროსფეროს ბუნებრივ მდგომარეობას.

საქართველოს მდინარეები, ანალოგიურად ბუნებრივი პირობებისა, ხასიათდება მრავალფეროვნებით. ძირითადად შერეული სასრდობის ტიპის მდინარეებია. რაშიც მონაწილეობს წვიმის, თოვლის, მყინვარის და მიწისქვეშა წყლები.

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს მდინარეები თავისი სიგრძით და წყალშემკრები აუზების სიდიდით პატარაა, ისინი წარმოადგენს წყალუხვ და დიდი ენერგეტიკული პოტენციალის მდინარეებს—განსაკუთრებით დასავლეთ საქართველოში ხასიათდებიან დიდი ვარდნით, სქარი ღინებით და პოტენციური ენერჯიის დიდი მარაგით. მიედინებიან ვიწრო და ღრმა ხეობებში. სწორედ ამან განაპირობა დასავლეთ საქართველოში ჰიდროენერგეტიკული ობიექტების მშენებლობის შესაძლებლობები. აღმოსავლეთ საქართველოში წყლის დეფიციტმა აუცილებელი გახადა ირიგაციული დანიშნულების ობიექტების მშენებლობა. დასავლეთ საქართველოს მდინარეთა წყლის რესურსები 3.5 —ჯერ აღემატება აღმოსავლეთ საქართველოს წყლის რესურსებს.

საქართველოს წყალსატევებში, რომლებიც წყლის რესურსების რაციონალურად გამოყენების მიზნით ემსახურება მდინარის ნამონადენის დარეგულირებას, აკუმულირებულია

წყლის რესურსების მნიშვნელოვანი ნაწილი. დღეისათვის ექსპლუატაციაშია 44 წყალსაცავი, რომელთა საერთო მოცულობა 3.34 კმ³ -ია. ამ წყალსატევებიდან 8 წყალსაცავი აგებულია დასავლეთ საქართველოში. ერთის გარდა სხვები ენერგეტიკული დანიშნულებისაა. აღმოსავლეთ საქართველოში წყალსაცავთა დიდი უმეტესობის დანიშნულება ირიგაციაა. ცხადია წყალსაცავის აშენება გარკვეულწილად ცვლის გარემოს ეკოლოგიურ სისტემას, მაგრამ, რადგანაც ჯერჯერობით სხვა ალტერნატივა არ არსებობს და წყლის რეგულირება აუცილებელია, მისი კვლევის პროცესში და პროექტირებისას უნდა შეირჩეს ისეთი პარამეტრები და გარემოს დამცველი ღონისძიებები, რომლის დროს მინიმალური იქნება ზიანი ეკოლოგიურ სისტემაზე, ხოლო სისტემის ეფექტურობა—მაქსიმალური.

საქართველო მდიდარია მიწისქვეშა წყლებით, რაც მის ტერიტორიაზე მოსვლილი ატმოსფერული ნალექებითაა განპირობებული. მიწისქვეშა წყლების ბუნებრივი მარაგი 21.7 კმ³ -ს აღწევს. უმეტესად ეს წყლები დაბალი მინერალიზაციაა, სასმელად და სამეურნეო დანიშნულებისათვის გამოსადლეა.

საქართველოს ტერიტორიის გეოლოგიურ-ჰიდროლოგიური და ფიზიკურ-გეოგრაფიული პირობების თავისებურებანი განაპირობებს მიწისქვეშა წყლის რესურსების ფორმირების ფაქტორთა მრავალფეროვნებას და ამ რესურსების არათანაბარ განაწილებას ტერიტორიაზე. წყალშემცველი კომპლექსების წყალშემცველობა მცირდება დასავლეთიდან აღმოსავლეთისაკენ, ესეც დაკავშირებულია იმავე მიმართულებით ატმოსფერული ნალექების შემცირებასთან.

წყლის რესურსებით მდიდარ ქვეყანაში, თითქოს წყლით უზრუნველყოფა სირთულეს არ უნდა წარმოადგენდეს, მაგრამ წყლის არათანაბარი განაწილების გამო ეს ასე არ არის. წყლის ძირითადი რესურსების ზედაპირული ჩამონადენის 75 % დასავლეთ საქართველოზე მოდის, მაშინ, როდესაც ძირითადი წყალმომხმარებელი საწარმოები აღმოსავლეთ საქართველოშია განლაგებული. თუ დასავლეთ საქართველოში წყალუზრუნველყოფის საკითხი არაპრობლემურია, აღმოსავლეთ საქართველოში მდგომარეობა

მეტად დაძაბულია. გვალვიან წლებში (95 %-იანი უსრუენველყოფის ჩამონადენის მქონე წლებში) აღინიშნება წყალბადანსის დაძაბულობა და რიგ შემთხვევაში საგრძნობლად დიდი დეფიციტი.

საქართველოში მოხმარებული მტკნარი წყლის მნიშვნელოვანი ნაწილი (7%) სოფლის მეურნეობის საჭიროებაზე მოდის. (მორწყვა, საძოვრების გაწყლოვანება, სოფლის მოსახლეობის წყალმომხმარება და სხვა). მათგან ძირითადად წყალმომხმარებელს მორწყვა წარმოადგენს, ამასთან აღმოსავლეთ საქართველოზე მოდის საერთო სარწყავი წყალმომხმარების 85 %.

საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მორწყვის უძველესი ისტორია აქვს. ჯერ კიდევ ბერძენი მოგზაური და მეცნიერი სტრაბონი აღნიშნავდა, რომ საქართველოს მიწები უფრო მეტადაა მორწყული მდინარეთა და სხვა წყლებით, ვიდრე ბაბილონისა და ეგვიპტის.

დღეისათვის არსებული ბევრი სარწყავი ნაგებობა რამდენიმე საუკუნის წინათაა შექმნილი. არხები დროთა განმავლობაში სახეცვლილებას განიცდიდა. მიუხედავად ამისა, ისინი დღესაც შედარებით მუშა მდგომარეობაშია. უმეტეს შემთხვევაში სარწყავი სისტემები არ შეესაბამება თანამედროვე მელიორაციული ტექნოლოგიების ტექნიკურ მოთხოვნილებებს, საჭიროებს რეკონსტრუქციას, სრულყოფას.

სარწყავი ფართობების 89 % ირწყევა საინჟინრო და ნახევარსაინჟინრო ნაგებობებით. მიუხედავად ამისა, მათი ტექნიკური მდგომარეობა არადაამაკმაყოფილებელია. სარწყავი სისტემების მქე-ის მნიშვნელობის, რომელიც 0.56-ს შეადგენს, მორწყვაზე ფაქტიური ბრუტო წყალმომხმარება 3500 მ³/ჰა-ს ფარგლებში მერყეობს. ეს რაოდენობა დაახლოებით 1.5-ჯერ უფრო ნაკლებია ვიდრე საჭიროა.

8.4 – კლიმატი

საქართველოს კლიმატი მეტად მრავალფეროვანი და ჭრელია. მცირედ ტერიტორიაზე გვხვდება დედამიწის ზედაპირზე გავრცელებული თითქმის ყველა სახის კლიმატი.

ზღვის ნოტიო სუბტროპიკულიდან მარად მყინვარი თოვლიანი და დამთავრებული კახეთის სამხრეთის (ელდარი) მშრალი კონტინენტური კლიმატით. ასეთი კლიმატური პირობები შექმნილია ქვეყნის გეოგრაფიული მდებარეობით, შავი და კასპიის ზღვების დიდი და პატარა კავკასიონის ქედების ურთიერთგანლაგებითა და მათი რთული ოროგრაფიული წყობით. კლიმატის ფორმირებაში გადამწყვეტ როლს თამაშობს მისი რადიაცია, ატმოსფეროს ცირკულაციური პროცესები და ტერიტორიის ზედაპირის ხასიათი. ყველა ეს ფაქტორები ურთიერთმიზეზობრივ კავშირებსა და ურთიერთგანპირობებულობაში განსაზღვრავს ბუნებაში მიმდინარე ყველა პროცესს. ვერტიკალური სონალობა, რთული რელიეფი, ზღვიდან სხვადასხვა მანძილით დაშორება, მცენარეული საფარის გაერცვლები თავისებურებანი, მიწის ზედაპირის არათანაბარი გათბობა განაპირობებს კლიმატურ მანვენებელთა დიდ სხვადასხვაობას. დიდი კავკასიონის ქედი დაკავშირებულია სამხრეთ მთიანეთთან ლიხის ქედით, რომელიც კლიმატური საზღვარია და ტერიტორიას ყოფს ორ მკვეთრად განსხვავებულ ოლქად. დასავლეთ საქართველო გარშემორტყმულია მაღალი მთებით. შავი ზღვის აუზის მნიშვნელოვანი ნაწილი ზღვის ნოტიო და სუბტროპიკული კლიმატის მხარეა. ტემპერატურის ამპლიტუდა მცირეა, ნალექები უხვი, წლის რადიაციული ბალანსი დადებითი, სინოტივე მაღალი. წლის განმავლობაში გაბატონებულია ზღვიური და სუბტროპიკული განედების დანესტიანებული კონტინენტური ჰაერის მასები. აღოსავლეთ საქართველო სომიერად მშრალი და სუბტროპიკული კლიმატის მხარეა. სინოტივე დაბალია, ატმოსფერული ნალექები მცირე, ღრუბლიანობა მცირე და ტემპერატურის მანვენებლების მაღალი ამპლიტუდა. სამთარში, საფხულში და შემოდგომაზე გაბატონებულია შუა განედის კონტინენტური და ტრანსფორმირებული ზღვიური ჰაერის მასები. გამოყოფილია სამხრეთ მთიანეთის მხარე, რომელიც ხასიათდება მშრალი კონტინენტური კლიმატით და გადადის სომიერად ნოტიო, სუბტროპიკულ, მშრალ კლიმატში. კავკასიონის მაღალი მთიანეთი იცავს ჩრდილოეთიდან წამოსული ცივი ჰაერის მასების შემოჭრისაგან. სოფ შემთხვევაში ცივი მასები კავკასი-

ონის შემოვლით აღწევს საქართველოს ტერიტორიაზე. ცირკულაციური პროცესის განვითარებაში მონაწილეობს ციმბირის ანტიციკლონი, ხმელთაშუა ზღვის ციკლონები, აზონის ანტიციკლონი, პოლარული აუზების ციკლონები და ანტიციკლონები. ადგილობრივ ცირკულაციაზე მოქმედებს ადგილობრივი პირობები—რელიეფი, სიმაღლეთა სხვაობა, შავი ზღვის გავლენა და ა.შ.

საქართველოში მზის ნათების ხანგრძლივობა [19] 288–341 დღემდეა, უმსუო დღეთა რიცხვი 24–77. ჯამური რადიაცია წლიურად მთელ ტერიტორიაზე იცვლება 108–160 კკალ/სმ² დიდია რადიაციული ბალანსის მნიშვნელობა დედამიწასა და ატმოსფეროს შორის სითბოს ცვლაში, სინოტივისა და სითბოს განაწილებაში. რადიაციულ ბალანსზე დამოკიდებული ბუნებაში მიმდინარე ყველა პროცესის მსვლელობა და კლიმატურ-ლანდშაფტური სონების არსებობა. რადიაციული ბალანსი იცვლება 7–60 კკალ/სმ² კოლხეთში 52–55 კკალ/სმ², მაღალ მთაში—7 კკალ/სმ² ბალანსი ეცემა ზღვიდან—მთამდე.

კავკასიონის სამხრეთ ფერდობზე რადიაციული ბალანსის ცვალებადობა კანონზომიერია 800 მეტრამდე, შემდეგ 2000 მ-მდე ნაკლებია ცვალებადობა (46–49 კკალ/სმ²) —იგრძნობა ტყის გავლენა. ზევით ბალანსი მკვეთრად ეცემა. კოლხეთის დაბლობზე წლიური საშუალო ტემპერატურა 14–15⁰. ასევე მაღალია ტემპერატურა ქართლში და კახეთში. ყველაზე ცივ თვეში (იანვარ-თებერვალში) მაღალია საშუალო ტემპერატურა ბათუმში — +7⁰, ყაზბეგში — 15.3⁰. ზღვის დონიდან 800 მეტრამდე 00–მდეა, ზევით კი იღებს უარყოფით მნიშვნელობას. ივლის-აგვისტოში საშუალო ტემპერატურა მდ. მტკერისა და ალაზნის ხეობაში აღწევს 24-25⁰-ს, კოლხეთის დაბლობის აღმოსავლეთ ნაწილში — +41-42⁰-ს. აფხაზეთის ზღვისპირეთში საფხულის ტემპერატურა 240-ია, იმერეთში — 23-24⁰, ცხელია ქვემო ქართლში, ივრის სეგანზე — ივლისის საშუალო ტემპერატურა 24-25⁰. ახალციხის ქვაბულში და ახალქალაქის პლატოზე ივლისის საშუალო ტემპერატურა 18⁰ და 140-ია. ზღვის სანაპიროზე აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა ეცემა — 8-16⁰-მდე. ზღვიდან დაშორებით (კორბოული) — 28⁰.

აღმოსავლეთ საქართველოს დაბლობ ადგილებში იგი 20-28⁰-მდე დადის. აბსოლიტური მაქსიმალური ტემპერატურა 40-42⁰ აღწევს. წაყინვები ზღვისპირეთში იწყება დეკემბრიდან. 1 500 მეტრის სიმაღლიდან, თქრომბრიდან. უყინვოდღეთა რაოდენობა დასავლეთ საქართველოში 250-306-მდეა, აღმოსავლით საქართველოში კი 180-250, 3 000 მეტრის სიმაღლეზე 60 დღემდეა. პაერის სინოტივე ზღვის სანაპიროზე, წყლის ორთქლის საშუალო წლიური დრეკადობა 14 მმ შეადგენს. 1 000 მეტრის სიმაღლეზე 8-10 მმ, 1 500 მ-ზე – 6-7 მმ და 3 000 მ-ზე კი 4 მმ-მდე ეცემა. კახეთში 12 მმ-ია. პაერის ორთქლის გაჟღენთელობის ხარისხი (შეფარდებითი სინოტივე) ზღვის ზოლში 80-82%, საქველოში – 78%, იმერეთში – 75%, აღმოსავლეთ საქართველოში – სტეპის ზონაში 70%.

ღრუბლიანობა დასავლეთ საქართველოში წლიურად 55-70%-ია, აღმოსავლით საქართველოში კი 50-60%. დიდი ღრუბლიანობა შეიმჩნევა მესხეთის ქედის დასავლეთ ნაწილში 65-70%. დასავლეთ საქართველოში მინიმალური ღრუბლიანობა აღინიშნება შემოდგომით 45-50%, კახეთში – 45-55%. ღრუბლიან დღეთა რიცხვი დასავლეთ საქართველოში 120-173-ია, აღმოსავლეთში – 94-150. ქარის რეჟიმის ფორმირებებში დიდ როლს თამაშობს ზღვის და ხმელეთის არათანაბარი გათბობა, ატმოსფერული წნევის არათანაბარი განაწილება, მეტად რთული ოროგრაფიული პირობები, ქედების მიმართულება და სხვა.

დასავლეთ საქართველოში გაბატონებულია აღმოსავლეთის ქარები (კვი პერიოდში), თბილ პერიოდში დასავლეთის მიმართულების ქარები. აღმოსავლეთ საქართველო ხასიათდება დასავლეთის და ჩრდილო-დასავლეთის ქარებით. დასავლეთ საქართველოში ქარებს აძლიერებს ადგილობრივი ქარები – ბრიზები, აღმოსავლეთისას – ფიონები. ქარების მუხონური რეჟიმი გამოხატულია კოლხეთის დაბლობზე – აღწევს 135 კმ-ის სიღრმეში. ქარების საშუალო წლიური სიჩქარე იცვლება 0,6 მ/წმ-დან (აბასთუმანი) – 9,2 მ/წმ-მდე (მთა საბუე). ყველაზე ძლიერი ქარები აღინიშნება ღიხის ქედზე-კლიმატის გამყოფზე. ტერიტორიის უმეტეს ნაწილში ქარების სიჩქარე 5-10 მ/წმ. თბილისის მიდამოებში-35-40

მ/წმ. თბილი და მშრალი ქარი-ფიონი წარმოიქმნა წნევათა არათანაბარი განაწილებით. (მდინარე რიონის ხეობა) წელიწადში 114 დღემდე გრძელდება. ფიონების მოქმედებით კაერის ტემპერატურა რამოდენიმე საათში 10-20 % იმატებს. სინოტივე 5-10 %-ით ემატება.

ატმოსფერული ნალექების რაოდენობა წელიწადში 400-4 119 მმ-მდე აღწევს. უხვნალექიანია აჭარის შავიხდვისპირეთი. ბათუმში 2 720 მმ-მდე მოდის. სოხუმში-1 540 მმ. დასავლეთ კაეკასიონის სამხრეთ ფერდობზე 3 000-3 500 მმ-ის სიმაღლეზე ზ.დ. 2 800-3 500 მმ. რაჭა-ლეჩხუმში, სვანეთში, ზემო იმერეთში 950-2 000 მმ აღწევს.

აღმოსავლეთ საქართველოს ნალექების წლიური ჯამი 400-1800 მმ-მდე იცვლება. 1000 მ სიმაღლემდე ზღვის დონიდან ნალექები 400-800 მმ-ია. 400 მმ-ზე ნაკლები ნალექები მოდის ელდარის ვაკეზე (კახეთი). საქართველოში ყველაზე მეტი ნალექები მოდის მესხეთის ქედზე „ცისკარა“-4119 მმ.

თოვლის საბურველის სიმაღლის (კვალებადობა მეტად დიდია. მარადთოვლიანობა იწყება 2700-3500 მეტრის სიმაღლეზე ზღვის დონიდან. დასავლეთ საქართველოში ზღვის დონიდან 300 მეტრის სიმაღლემდე თოვლის საბურველის ხანგრძლივობა 30-35 დღემდეა. აღმოსავლეთ საქართველოში 400-500 მ-ის სიმაღლემდე-6-20 დღე. ამ სიმაღლეების ზევით თოვლის საბურველის დგომა ხანგრძლივია. დაბლობში თოვლის საბურველის სიმაღლე 20 სმ-მდე, ხოლო მაღლობ ადგილებში 5 მეტრამდე აღწევს.

ნისლიან დღეთა რაოდენობა (კვალებადია. დაბლობებში წელიწადში 10-40 დღეა, ზოგან - 5 დღემდე მცირდება. სიმაღლის მატებასთან ერთად იზრდება ნისლიან დღეთა რიცხვი, მთისწინებში 100 დღემდეა, 2500 მეტრის სიმაღლიდან 3000 მეტრამდე 2000-ს აღწევს. ყველაზე მეტი ნისლიანი დღეები აღინიშნება ლიხისა და საბუეს მთებზე - 250 დღე. ნისლის დგომის ხანგრძლივობა 6-12 საათამდეა, ხოლო მაღალ მთებში 18 საათამდე. დაბლობებში ნისლი დგება (ივ პერიოდში, მაღალ მთებში- თბილ პერიოდში.

სეტყვა ხშირად მოდის კოლხეთში. სეტყვიან დღეთა რიცხვი 10-12-ია. დასავლეთ კაეკასიონზე 20 დღემდე აღწევს. აღმოსავლეთ საქართველოს დაბლობებში 15 დღე,

მაღლობებში – 23 დღე, სექცვა აღმოსავლეთ საქართველოში მხოლოდ თბილ პერიოდში მოდის.

დატენიანების მხრივ შავი ზღვისპირეთის კოეფიციენტი 5-დან 3-დგა. ყველაზე დაბალი კოეფიციენტით გამოირჩევა ელდარის ვაკის ნახევრუდაბნო (კახეთი). დაბალი დანესტიანების კოეფიციენტია შიდა ქართლში, გარე და შიდა კახეთში (0,8-1,2).

აორთქლებადობა ხასიათდება მნიშვნელოვანი ამპლიტუდით. მაქსიმუმი (ქვემო ქართლში) 1000-დან 1100 მმ-მდე. იგი მცირდება სიმაღლის მიხედვით და მთის წინებში დანის 200-300 მმ-მდე. შიდა ქართლში 800-900 მმ-მდე აღწევს.

მეცნიერები ამტკიცებენ, რომ პაერის ტრამპერატურა 2000 წლისათვის 0,5-0,6⁰-ით გაიზრდება, რაც თავის მხრივ სეგავლენას მოახდენს დედამიწის ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე.

მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენების ორგანიზაციისა და მიწის ხარისხის სწორად შეფასების უზრუნველსაყოფად საჭიროა კლიმატური პირობები შესწავლილი და წარმოდგენილი იყოს შემდეგი მანუენებლების მიხედვით – ცხრილი 10.

მე-10 ცხრილში მოტანილია საქართველოს ისტორიულ-გეოგრაფიული მხარეების მიხედვით განლაგებული ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონების ვარიანტი. ქვეყნის ტერიტორიის ბუნებრივ-სამეურნეო დარაიონების ასეთი მწყობრი სისტემის წარმოსახვა განაპირობა ბუნებრივ პირობათა კომპლექსის მსგავსების მეტწილობის შესწავლა-ანალიზმა და რეალობის გათვალისწინებამ.

საქართველოს მრავალფეროვანი კლიმატური პირობების შესწავლა ბუნებრივი-გარემოს შემადგენელ სხვა კომპონენტებთან ურთიერთმიხეობრივ კავშირებსა და ურთიერთგანპირობებულობაში საშუალებას გვაძლევს ნათლად წარმოვადგინოთ მიწის რესურსების გამოყენების სწორი მიმართულებები, მათი დაცვისა და პროდუქტიულობის ზრდის გზები.

ცხრილი 10
საქართველოს ტერიტორიის ბუნებრივი სასოფლო-სამეურნეო დარაიონების სქემა

1 ისტორიული-მხარე	2 აფხაზეთის სამხრეთ-დასავლეთი მხარე	3 დასავლეთი მხარე	4 სამხრეთ-აღმოსავლეთი მხარე	5 აჭარა	6 სამხრეთ-დასავლეთი მხარე	7 ნაღებების ჯამი			9 ჯამური რაოდენობა მცენარეული ფართობი	10 მნიშვნელობა
						წლიური	საერთო რაოდენობა	პერიოდში		
აფხაზეთი	აფხაზეთის მხარე	აფხაზეთის მხარე	14.0	4100	2000	800	800	120-125	ბალი	
	სამხრეთ-დასავლეთი მხარე	სამხრეთ-დასავლეთი მხარე	14.7	4220	1345	716	716	120-125	სოხუმი	
	დასავლეთ-აღმოსავლეთი მხარე	დასავლეთ-აღმოსავლეთი მხარე	14.3	4220	1345	716	716	120-125	გაგრა	
აჭარა	აჭარის მხარე	აჭარის მხარე	14.5	4218	343	1755	1755	120-125	ჩაქვი	
	სამხრეთ-დასავლეთი მხარე	სამხრეთ-დასავლეთი მხარე	12.8	3947	229	757	757	120-125	ქედა	
	დასავლეთ-აღმოსავლეთი მხარე	დასავლეთ-აღმოსავლეთი მხარე	10.2	3005	192	689	689	120-125	ხულო	
იმერეთი	იმერეთის მხარე	იმერეთის მხარე	14.4	4474	242	1038	1038	120-125	სამტრედიის	

ცხრილი 10 (გატრეულთა)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
იბრეები	დასავლეთ კავკასიონის მთიანეთი იბრეების ზეგანი	ხონი წალტუბო	13.0	4100	240	1500	800	120-125	ქუთაისი
	იბრეების მდლოები	ვანი თერჯოლა სესტაფონი	13.5	4330	230	1190	685	130-135	ბაღდათი
	კოდხეთის დაბლობი	ტყიბული სანხურე ჭიათურა ხარაგაული აბაშა	7.14 11.7 13.1 13.2	3800 3730 4090 4092	218 205 219 224	900 830 1096 1366	500 671 664 757	130-135 130-135 130-135 130-135	ტყიბული სანხურე ჭიათურა ხარაგაული
	კოდხეთის დაბლობი	ხობი სენაკი	14.1 13.8	4345 4212	242 236	1768 1879	1107 1235	110-115 120-125	ფოთი სენაკი
სამეგრელო და ზემო სვანეთი	დასავლეთ კავკასიონის მთიანეთი	ზუგდიდი მარტვილი წხორიწქე წალენჯიხა მესტია	13.4 18.3 5.7	4158 4001 2039	231 228 152	1452 2016 992	1023 1319 219	120-125 120-125 140-145	ზუგდიდი წალენჯიხა მესტია
გურია	კოდხეთის დაბლობი მესხეთის მთიანეთი	ოსკრავი ლანჩხეთი	14.5	4300	240	2115	1140	110-115	ლანჩხეთი
რაჭა-ლეჩხუმი და ქვესვანეთი	რაჭა-ლეჩხუმის ქვესვანეთი	ამბროლაური	11.2	3574	218	1075	637	140-145	ამბროლაური

ცხრილი 10 (გაგრძელება)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი	დასავლეთ კავკასიონის მთიანეთი	ონი (ვაგერი ლეჩხუმი)	10.0 11.4 9.4	3145 3607 3026	206 202 189	1048 1298 1244	634 681 720	140-145 130-135 140-145	ონი (ვაგერი ლეჩხუმი)
შიდა ქართლი	შიდა ქართლის ვაკე აღმ. კავკასიონის მთიანეთი	ქასი ქარული გორი (ჩინგალი ხაშური ჯაჯა)	11.4 10.8 8.7 9.7 8.5	3697 3472 3040 3281 2521	201 195 182 184 165	517 489 497 664 756	374 325 294 403 353	120-125 120-125 120-125 120-125 140-145	ქასი გორი ცხინვალის ხაშური ჯაჯა
მცხეთა-მთიანეთი	მუხრან-საგერამოს ვაკე აღმ. კავკასიონის მთიანეთი	მცხეთა ახალგორი დუშეთი თიანეთი ქაზბეგი	10.1 9.7 7.5 6.9	3700 3120 2558 1753	201 182 163 130	517 681 851 1585	374 511 651 631	120-125 145-150 145-150 155-160	მუხრანი დუშეთი თიანეთი ქაზბეგი
ქახეთი	ალაზნის ვაკე აღმ. კავკასიონის მთიანეთი	გურჯაანი ყვარული თელავი	12.4 11.8 11.8	3924 3940 3727	211 215 205	576 924 860	401 754 689	125-130 125-130 125-130	გურჯაანი თელავი
	ალაზნის ვაკე აღმ. კავკასიონის მთიანეთი	ახმეტა ლაგოდეხი	11.6 12.6	3655 3981	204 205	788 1004	618 812	125-130 125-130	ლაგოდეხი
	სამეგრეო-სააჭარა-სამთიანეთის მთიანეთი	სიღნაღი დაწკარო შირაქი	11.1 10.1 12.0	3471 3234 3500	123 184 190	735 585 600	563 449 400	125-130 125-130 125-130	სიღნაღი დაწკარო შირაქი

ცხრილი 10 (გაგრძელება)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	გარეკ-ქელ- ღარის	საგარეკო უღაბნი	11.1 10.0	3423 3200	193 195	768 400	614 280	125-130 125-130	საგარეკო უღაბნი
ქვემო ქართლი	რუსთაყის კაკე იბილის- მარნეულის რაიონი ჯაფახეთის მთიანეთი	გარდაბანი მარნეული ბოლნისი დმანისი თეთრიწყარო	12.9 12.1 9.6 9.5 8.6	4088 3873 2543 2543 2515	265 260 150 163 175	378 495 760 648 745	331 429 671 247 254	125-130 120-125 120-125 135-145 130-145	გარდაბანი მარნეული ბოლნისი დმანისი თეთრი- წყარო
სამცხე- ჯავახეთი	ახალციხის ქაბუღი სამხრეთ მთიანეთი ჯაფახეთის სემგანი	წალკა ახალციხე ადიგენი ასპინძა ახალქალაქი	5.9 9.0 8.0 9.1 4.9	1908 3029 2649 2885 1819	136 186 167 174 138	553 554 538 623 621	406 381 362 415 344	145-150 145-150 145-150 135-145 145-150	წალკა ახალციხე ადიგენი ასპინძა ახალქალაქი
	ჯაფახეთის მთიანეთი	ნინოწმინდა	4.0	1800	137	618	420	145-150	ნინოწმინდა

85 საქართველოს ტერიტორიის ზედაპირზე მოქმედი ეროზიული და სხვა სახის დამშლელ-გეოლოგიური პროცესები

დედამიწის ზედაპირის დამშლელ-დამრღვევი მოვლენები გამოწვეულია, როგორც ბუნებრივი-ისტორიული, ასევე ანტროპოგენული მოქმედებებით.

საქართველო მთიანი მხარეა. რთული ოროგრაფია და მრავალფეროვანი კლიმატური პირობები ხელს უწყობს მიწის ზედაპირის დაშლას. ამას თან სდევს ადამიანის არასწორი სამეურნეო მოქმედება-მიწის დამუშავება, ბუნებრივი მცენარეულობის მოსპობა, წიაღისეული სიმდიდრის თუ საშენ მასალათა მოპოვება და სხვა. მოელი ძალითა და ნაირგვარობითაა წარმოდგენილი მეწყერული, ღვარცოფული (სელური) მოვლენები და წყლისმიერი, ქარისმიერი, ირიგაციული, ეროზიული პროცესების წყება. საქართველოს გეოლოგიური სამსახურის მონაცემებით [38] სელური აუზების რიცხვი 1000 აღემატება, მასში შემავალი წყალვარდნილების რიცხვი 2000 აღწევს. ძირითადი სელური რაიონები განლაგებულია დიდი კავკასიონის ცენტრალურ და აღმოსავლეთ ნაწილებში, აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა მთების სისტემაში და ციფ-გომბორის მასივზე, მდინარეების - ენგურის, ცხენისწყლის, რიონის, ლიახვის, ქსნის, არაგვის, თერგის, ალაზნის, აჭარისწყლის და ნაწილი მდინარე მტკვრის აუზში. მეწყერის გამო სოფლად დეფორმირებულია 25 ათასი სახლი. 2027 მეწყერის გამო დაშლილია 25 000 ჰექტარი ფართობი. მათგან ციტრუსებისა და ჩაის პლანტაციები 2277 ჰა, სახნავი-6621, სათიბ-საძოვრები-7300 ჰა, ტყე-ბუნქნარები-3750 ჰა და სხვა მიწები-2620 ჰა. წყლისმიერი, ქარისმიერი და ირიგაციული ეროზია გაერცვლებულია საქართველოს დიდ ტერიტორიაზე. 1985 წლის მონაცემებით [38] ეროზიასაშიში მიწები გადიდდა 3 მლნ ჰექტარზე. ხოლო ეროზიული 1 მლნ ჰა-მდე. აქედან წყლისმიერი 2118 ათასი ჰა (მათგან სახნავი-379 ათასი ჰა, სათიბ-საძოვრები-1769 ათასი ჰა), ქარისმიერი-280 ათასი ჰა. ეროზირებული მიწებია სულ 857 ათასი ჰა. აქედან წყლისმიერი ეროზია გაერცვლებულია 752 ათას ჰექტარზე. მათგან სახნავზე-207 ათასი ჰა

(სუსტი—110.5, საშუალო 74.4, ძლიერი—20.8 ათასი ჰა), საძოვრებზე—495 ათასი ჰა, სათიბი—50 ათასი ჰა. ქარისმიერი ეროზია გავრცელებულია 105 ათას ჰა სახნავე მიწაზე. ეწერეთლის მონაცემებით ბოლო 20 წლის მანძილზე მეწვერული, სელური და ეროზიული მოვლენებიდან სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვიდან გამოვიდა 1 მლნ ჰა-მდე საეარგული.

წყლისმიერი—ხედაპირული ანუ სიბრტყითი, ჭავლისებრი ანუ ნაკადისებრი და დახრამვითი ანუ ხა'სობრივი ეროზია გავრცელებულია როგორც აღმოსავლეთ, ასევე დასავლეთ საქართველოს მთელ რიგ რაიონებში. გ.ხარაიშიელის მონაცემებით აღმოსავლეთ საქართველოს ერთი ჰა ფართობიდან ყოველწლიურად ირეცხება 100—130 ტონა ნიადაგი. დასავლეთ საქართველოში 150—200. კოკისპირული წვიმების დროს 300—500 ტონა. თამბაქოს პლანტაციებში 30⁰ დახრილობის მქონე ფართობიდან 8—10 წლის განმავლობაში ჩამოირეცხა 10 სმ სისქის ნიადაგის ფენა. წაღკის რაიონში 7—13⁰ -ის დახრილობის ფართობიდან (1 ჰა) ყოველწლიურად ირეცხება 55.1—159.1 მ³ ნიადაგი. ხაშურის, გორისა და თბილისის მიდამოებში 15⁰-ის დახრილობის მქონე ფართობიდან ირეცხება 51.9—210 მ³.

სტაციონალური გამოკვლევებით დადგენილია, რომ ზღვისპირეთის ბორცვიან ადგილებში ჩაის პლანტაციიდან ყოველწლიურად ირეცხება 13—15 ტონა/ჰა. ციტრუსებით დაკავებული ფართობიდან 183—233 ტონა/ჰა. ბალახის ნათესით დაკავებული ფართობიდან 10—20⁰ დახრილობის შემთხვევაში 140 ტ/ჰა. 20—25⁰ დახრილობის დროს 355 ტ/ჰა. შუამთისა და მთა ტყის სოლში ერთწლიანი კულტურებით დაკავებულ ფართობზე 190—497 ტ/ჰა, ხეხილის ბაღებში 35—136 ტ/ჰა, მდელოს საძოვრებზე 1—144 ტ/ჰა. ტყით დაფარულ ფერდობზე 21—47 ტ/ჰა, ალპურ სონაში ბალახნარის საფარის ქვეშ 3 ტ/ჰა, ხოლო დეგრადირებულ—გაქედილ საძოვრებზე 28—36 ტ/ჰა. თუ ლ.ზემლიანსკის მონაცემებით [38] ვისარგებლებით —5⁰ დახრილობის ფერდობზე წელიწადში ირეცხება 500 მ³ ნიადაგი და 30⁰ დახრილობის შემთხვევაში 1500—3000 მ³ მაშინ საქართველოს პირობებისათვის, სადაც დიდძალი ფართობები 20—45⁰ დახრილობისაა, ადვილად

წარმოვიდგენთ ეროზიული პროცესების სარაღიანობის მაჩვენებლებს.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, საქართველოს ტერიტორიაზე უხსოვარ დროიდან მიმდინარეობს მინერალური ნედლეულის მოპოვება. მიწიდან ვიდებთ—მარგანეცს, რკინას, სპილენძს, ტყვიას, მოლიბდენს, ვოლფრამს, ოქროს, ნახშირს, ბარიტს, ნავთობს, ცემენტის დასამზადებელ მასალებს, დარიშხანს, მარმარილოს და სხვა მრავალ სამშენებლო მასალებს. სულ საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედებაშია 476 საბადო. აღნიშნული საბადოების ქვეშ დაახლოებით დაკავებულია 14 ათ. ჰექტარი ფართობი. (ძალზე სუსტად დგას ქვეყანაში ამ ფართობების სწორად აღრისცხვის საკითხი). საქართველოს მიწის ბაღანის 1997 წლის მონაცემებით ქვეყნის სარეკულტივაციო ფართობები შეადგენს 20 ათას ჰექტარს. დაწყებული 1984 წლიდან დღემდე სასარგებლო წიაღისეულის მოსაპოვებლად გამოყოფილია 1000 ჰექტარი მიწა, თიხის კარიერების, ინერტული მასალების ამოსადგებად, ხაზოვანი ნაგებობების მშენებლობის და სხვა საჭიროებისათვის 2550 ჰა მიწა.

გამომდინარე ზემოთ თქმულიდან დიდძალი და შრომატევადი სამუშაოებია ჩასატარებელი საქართველოს ტერიტორიის ზედაპირის მოწესრიგების თვალთახედვით, როგორც დენუდაციურ—ეროზიული და აკუმულაციური პროცესების აღკვეთის, ასევე დაშლილ—დარღვეული მიწების ტექნიკური და ბიოლოგიური რეკულტივაციის ჩასატარებლად. აღნიშნული სამუშაოების გათვალისწინების გარეშე ქვეყნის მიწის რესურსების სრულად, ეფექტიანად და რაციონალურად გამოყენებისა და მოსახლეობის სურსათით უზრუნველყოფის ღონისძიებების დამუშავება შეუძლებელია.

8.6 მცენარეული საფარი

საქართველოს მცენარეულობა წარმოდგენილია მთის ტყის სუბალპური, მაღალი მთისა და ბარის, ველების, ნათელი ტყეების, ნახევარუდაბნოების, ჭაობიანი ადგილების მცენარეთა დაჯგუფებებით და ტიპებით [22]. ტყეს საქართველოს ტერიტორიის 41 % უჭირავს, მთაში ზ.დ. 1800—2350

მ სიმაღლემდე ვრცელდება. შავი ზღვის აუზი 1800–2000 მეტრამდე მთაგრეხება. დასავლეთ საქართველოს სითბო და სინოტივე ხელს უწყობს მცენარეული საფარის სწრაფად ზრდას. აქ ტყე ზღვის ნაპირებიდან ვრცელდება. აღმოსავლეთ საქართველოში კი მხოლოდ 600 მეტრიდან ხარობს. ტენის მოყვარული სახეობები თაემოყრილია დასავლეთ საქართველოში—მშრალი ქავის აღმოსავლეთში. კოლხეთის მხარეში მეტწილად ხარობს—წიფელი, წაბლი, მუხა, რცხილა, ნეკერხალი და ცაცხვი. გვხვდება მარადმწვანე ბუჩქნარები: წყავი, შქერი, ჭყორი, ბ'ზა. აღმოსავლეთ საქართველოში ფოთლოვანი ტყეები მუხის, რცხილისა და წიფლისაგან შედგება. ბუჩქნარებიდან—ასკილი, კუნელი, ჯაგრცხილა, კოწახური, თრიმლი, შინდი და ძეძვი. ტყის ზედა სარტყელი ნაძვისა და სოჭის ტყეებს უჭირავს, ზ.დ. 1200–1250 მეტრის ზევით. აღმოსავლეთ საქართველოში ვხვდებით ფიჭვნარს. ფიჭვი გავრცელებულია მესხეთის მიდამოებში.

ტყის ზედა საზღვრებთან, ტყე მენახერდება და მას ტანდაბალი მცენარეები ცვლის—მოცვი, დეკა და ღვია. ზ.დ. 2000–2500 მეტრის სიმაღლიდან ადგილს იკაეებს მაღალბალახეულობა, ასევე ხარობს სამკურნალო და ტექნიკური ბალახნარი. შემდგომ მოდის ალპური მცენარეულობა 2500–3200 მეტრამდე. ფართობი დაფარულია ალპური ბალახებით და კორდიანი მცენარეულობით. ჯავახეთის ზეგანზე გვხვდება მარალი მთის ველები 1200–1800 მ ფარგლებში: ურო, ვაციწვერა და კლდის ქსეროფიტები. აღმოსავლეთ საქართველოს ბარში ზ.დ. 600 მეტრის სიმაღლემდე გვხვდება ბარის ველის მცენარეულობა (შირაქი—უროიანები). ივრის ზეგანზე და ქვემო ქართლში, ხარობს მლაშობისა და უდაბნოს მცენარეულობა—ჭანგა, აბ'ზინდა და ვაციწვერა. ნათელი ტყეების მცენარეულობა ხარობს აღმოსავლეთ საქართველოს ბარში—თრიალეთის ქვედა სარტყელში—ღვია, ძეძვი, ხეჭრელა, თრიმლი, ბერყენა, გრაკლა, კოწახურა, ასკილი და სხვა. კოლხეთის ტაობებში შემორჩა მურყანი და ლეშანბოლანი ტყე. ტაობის მცენარეებიდან ხარობს ისლი, ლელი და სხვა. ქართული მიწა მრავალფეროვან მცენარეებს იტევს და ასაზრდოებს. კოლხეთში წარმატებით ხარობს ჩაი, დაფნა, სოიო, ყაზანლიყის ვარდი, ტუნგო, გერანი, რკპანი, ეკა-

ლიპტი, ბამბუკი, ლიმონი, მანდარინი, ფორთოხალი, გრეიფრუტი, ფეიხოა, ხურმა, ზღმარტლი, ბროწეული, ღვეღვი, ვაშლი, მსხალი, ატამი, თამბაქო და ვაზი. მოჰყავთ მარცვლოვნები, ბოსტნეული და ბაღნეული კულტურები.

კახეთსა და ქვემო ქართლში მრავლად ხარობს ვაზი, კაკალი, ნუში, ატამი, კომში, გარგარი, მსხალი, ვაშლი, ღვეღვი, ბროწეული, ზღმარტლი, ხორბალი, ბოსტნეული და ბაღნეული კულტურები.

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

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

8.7 ცხოველთა სამყარო

ქართული მიწა-წყალი მდიდარია არა მარტო ადგილობრივი წარმოშობის ცხოველთა სახეობებით, არამედ მრავლად შემოყვანილი და გადმოსახლებული ევროპიდან, შუა აზიიდან და ირანიდან. შედარებით მცირე ტერიტორიაზე ენდემურ ცხოველებთან ერთად სახლობს უცხო ქვეყნებიდან მოშენებული ცხოველთა მრავალსახეობა. ისინი თავის მხრივ დაყოფილია ცალკეულ ჯგუფებად: ალაპური ზონის ცხოველები, ტყის ზონის ცხოველები, ველებისა და დაბლობების ცხოველები.

ალაპური ზონისათვის დამახასიათებელია ჯიხვი, სიასამური და არსვი. ფრინველებიდან ამ ზონაში ბინადრობს შურთხი, როჭო, კაკაბი, ტოროლა. მტაცებელი ფრინველებიდან—კრავიაჭამია და მთის არწივი.

ტყის ზონაში ბინადრობს გარეული ღორი, ირემი, შველი. მტაცებლებიდან—დათვი, მგელი, ტურა, მეღა, ფოცხეკერი, ტყის კატა, იშვიათია ჯიქი. არის კვერნაც, ციყვი. ფრინველებიდან ტყის ზონაში გვხვდება ყვავი, ყორანი, ჭილყვავი, კაჭკაჭი, მოლაღური, შოშია, სკეინსა, ჭინჭრაქა, შაშვი, ბუღბუღი, კოდალა, ჭოტი, ბუ, ქედანი, ხოხობი, ყანსა.

ველებსა და დაბლობ ზონაში—ალაზნის ველზე თავს აფარებს აფთარი. ველებში ბევრია ზღარბი, თხუნელა.

ყველგან გვხვდება ტოროლა, ღურაჯი, მწყერი. ასევე ბინადრობს ქვეწარმავლები. თევზებიდან—ორაგული, კალმახი, მურწა, ლოქო, წვერა და სხვა. შინაური წვრილფეხა ცხოველებიდან მრავლადაა წარმოდგენილი ცხვარი, ღორი, თხა. მსხვილფეხა ცხოველებიდან—კამენი, ძროხა, ხარი, ცხენი. მრავალი სახეობისაა ფრინველი. მართლაც მდიდარი და მრავალფეროვანია ქართული მიწის ცხოველთა სამყარო.

ამრიგად, საქართველოს ტერიტორიის გეოგრაფიული მდებარეობის, სიერცის, რელიეფის, ნიადაგების, კლიმატის, წყლის რესურსების, მიწის სავარგულების რაოდენობისა და სტრუქტურის, კონტურიანობის, ეროზიულობის ხარისხის, მცენარეული საფარისა და ცხოველური სამყაროს შესწავლა—ანალიზი და ურთიერთგანპირობებულობაში განხილვა საშუალებას გვაძლევს სწორად და ღირსეულად შევაფასოთ საქართველოს უნიკალური და თვალწარმტაცი ბუნება, მისი პოტენციური შესაძლებლობები და მატერიალური დოვლათის დაგროვების დიდი შანსი. პირობათა ასეთი მრავალფეროვნება და სიჭრელე განაპირობებს საადგილმამულო ურთიერთობის თავისებურებას, ნაირგვარობას და მიწის ფონდის გამოყენებისადმი განსაკუთრებული მიდგომის საჭიროებას.

საქართველოს მიწისა და სხვა ბუნებრივი
რესურსული პოტენციალის გამოყენების
შესაძლებლობები საადგილმამულო
ურთიერთობის დაკავშირებისა და მიწის
სავარგულების ტრანსფორმაცია-გაუმჯობესების
კვლეობაზე – პერსპექტივაში

თავი IX

მიწის სავარგულების პერსპექტიული სტრუქტურა

მიწის სავარგულების ტრანსფორმაცია-გაუმჯობესება მუდმივი, უწყვეტი და დინამიური პროცესია. მიწის პროდუქტიულობის თანმიმდევრული ზრდის აუცილებლობა განპირობებულია ადამიანის დღენიადაგ მსარდი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად. მიწის სავარგულის ერთი სახიდან მეორეში გადაყვანა, დაბალინტენსიურიდან მაღალინტენსიურში, ნაკარნახებია მიწის ფონდის უფრო რაციონალურად გამოყენებით და ადამიანის საყოფაცხოვრებო პირობების გაუმჯობესების აუცილებლობით. შენდება ახალი დასახლებული პუნქტები, პიდროტექნიკური სადგურები. გზები, სარწყავ-დამშრობი არხები, ბაღ-ვენახები, ტყე-პარკები. საკმაოდ მნიშვნელოვან ფართობს იკავებს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტები, მძვინვარებს ბუნების უარყოფითი მოვლენები, წყალდიდობა, მეწყერი, ღვარცოფი, ნიადაგის ეროზია და სხვა, ფართობი განიცდის დეგრადაციას. დიდი ძალისხმევაა საჭირო იმისათვის, რომ გადავარსინოთ ბუნებრივი ლანდშაფტები და შეექმნათ ახალი ხელოვნური ლანდშაფტები. ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოება, ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქციის წარმოების აუცილებლობა მოითხოვს ისედაც შეხედულები მიწის ფონდის უფრო სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების უზრუნველყოფას, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ფონდის მაქსიმალურად

გაზრდას და მიწის თითოეული ნაკვეთის პროდუქტიულობის ჯეროვან დონემდე აყვანას.

აღნიშნულის რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ მოწესრიგებული საადგილმამულო ურთიერთობითა და მიწის ტრანსფორმაცია-გაუმჯობესების კომპლექსური ღონისძიებების ჩატარებით, მიწათმოქმედების მაღალი კულტურის დანერგვით, რის საშუალებასაც საქართველოს პირობები ნამდვილად იძლევა. სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სრულყოფისა და მაღალინტენსიური მიწის სავარგულების (სახნაისა და მრავალწლიანი ნარგავების) შესაძლო სიდიდის დადგენასეუ დიდი შრომა გასწია მრავალმა სახელოეანმა ქართველმა მეცნიერებმა-კვლევითმა, საპროექტო ინსტიტუტებმა და საქმის მცოდნე სპეციალისტებმა. თითოეული რაიონისა და სოფლის მიხედვით იქნა შესწავლილი მაღალინტენსიურ სავარგულებში ასათვისებლად ვარგისი მიწის ფართობები. სტაციონარებისა და საცდელი ნაკვეთების საშუალებით იქნა დადგენილი თითოეული სასოფლო-სამეურნეო კულტურის მოსავლიანობის შესაძლებლობა. სახელოეანი მამულიშვილების ნადეაწი და ნაშრომი საშუალებას გვაძლევს სწორად განესაზღვროთ მიწის ფონდის პერსპექტიული სავარგულების სტრუქტურული შედგენილობა და პროდუქტიულობა უახლოეს 20 წელიწადში. შესაბამისად ვიანგარიშოთ მეცხოველეობის შესაძლო სულადობა და პროდუქტიულობა.

როგორც ზემოთ მოტანილი მე-3 ცხრილიდან ჩანს 2006 წლის მიწის ბალანსის მონაცემებით, საქართველოში აღრიცხულია სახნავე მიწის ფართობი 799 ათასი ჰა, ნასვენები 4 , ბადი 69, ვენახი 69, ჩაი 56, თუთა 6, დაფნა 3, ციტრუსები 14, ტუნგო 9, კაკალი 38, ყთერხეთები 5 ათასი ჰა.

მიწათმოყვობის საპროექტო ინსტიტუტის სპეციალისტების მიერ 1984-1985 წლებში ჩატარებული გამოკვლევის შედეგად სულ საქართველოში გამოვლენილი იყო სახნავედ ვარგისი მიწის ათვისების შესაძლებლობა 69 ათას ჰექტარზე. ამ მიწებიდან ნაწილი-18 ათ.ჰექტარამდე უკვე ათვისებულია. მაგალითად, იმერეთის მხარემ მთლიანად აითვისა შესწავლილი მიწების ფართობი 40100 ჰა, სამეგრელოს და ზემო სვანეთის მხარემ გამოვლენილი 11200 ჰექტარიდან

ათვისა 4439 ჰა, გურიის მხარეში 3400 ჰა-დან ათვისა 1026 ჰა და ა.შ. სვენ დღეს ანგარიშში შეგვაქვს ასათვისებლად ვარგისი და შესწავლილი ის ნაკვეთები, რომლებიც სუბიექტური თუ ობიექტური მიზეზებით დღემდე არ არის ათვისებული და მათი ათვისება სრულიად რეალურია. ესაა 51373 ჰა მიწა. თუ ამას დავემატებთ ფაქტობრივად არსებულ სახნავ ფართობს—798 618 ჰა-ს, მივიღებთ 850 000 ჰა სახნავ მიწას. ქვეყნის ცალკეული რეგიონების მიხედვით პერსპექტიული სახნავი მიწის ფართობი მოტანილია ცხრილში №11.

ცხრილი №11

სახნავი ფართობების არსებობის რეალური შესაძლებლობა უახლოესი 20 წლის პერსპექტივაში მხარეების მიხედვით

№	მხარე	2006 წლის მიწის ბალანსის მიხედვ. (ჰა)	1984—1985 წლებში შესწავლ. და გამოვლ. სახნავად ასათვისებლად ვარგისი მიწები (ჰა)	სულ სახნავად ვარგისი ფართ. არსებობის შესაძლებლობა პერსპექტივაში (ჰა)
1	იმერეთი	86 240	—	86 240
2	სამეგრელო და ზემო სვანეთი	70 740	6 766	77 506
3	გურია	22 362	2 374	24 736
4	რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი	8 567	3 542	12 109
5	აჭარა	10 400	2 722	13 122
6	შიდა ქართლი	79 246	4 005	83 251
7	მცხეთა-მთიანეთი	38 316	2 068	40 384
8	კახეთი	215 771	4 947	220 718
9	ქვემო ქართლი	136 877	6 744	143 621
10	სამცხე-ჯავახეთი	82 369	17 644	100 013
11	აფხაზეთი	44 800	561	45 361
12	სამიწაბლო	2 939	—	2 939
	სულ საქართველოში	798 618	51 373	850 000

მიწის სავარგულების ახალი სტრუქტურისა და სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა გაადგილების პარამეტრების განსაზღვრის დროს, გათვალისწინებულია სახელოვანი ქართველი მეცნიერების მიერ ათწლეულების მანძილზე შემუშავებული კულტურათა გაადგილებისა და სპეციალიზაციის ამსახველი შრომები, ფაქტობრივად სადღეისოდ პროდუქციის წარმოების ტენდენციები, პროდუქციის იმპორტ-ექსპორტის შესაძლებლობები, ხელსაყრელობა და ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოება. აღნიშნულის გათვალისწინებით მიწის ფონდის განაწილება სასოფლო-სამეურნეო კულტურების ქვეშ მოტანილია მე-12-ე ცხრილში.

თავი X

მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოების უსაპლემლობა პერსპექტივაში

საქართველოს მიწისა და ბუნებრივი გარემოს სხვა შემადგენელი კომპონენტების შესწავლისა და შესაძლებლობების გამოვლენის მიხედვით გაანგარიშებულია მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქტების მიღების დონე პერსპექტივაში, რაც უდაოდ ინტერესმოკლებული არ უნდა იყოს საქართველოში მცხოვრები თითოეული მოსახლისათვის.

როგორც ზემოთ ავლნიშნეთ სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა მოსაველიანობის დასადგენად პერსპექტივაში, გამოყენებულია საცდელ მეურნეობებში მიღებული მონაცემები, ასევე მეურნეობებსა და კოლმეურნეობებში პრაქტიკულად მიღებული და აღრიცხული მოსაველიანობები, გათვალისწინებულია საქართველოს ხელსაყრელი ბუნებრივი პირობები, მიწათმოქმედების კულტურის თანამედროვე დონე. ნათესების ქვეშ ვითვალისწინებთ სულ 823 000 ჰა სახნავ მიწას, დანარჩენი 27 000 ჰა ფართობი დათმობილი აქვს მრავალწლიანი ნარგავების გაშენებას და სხვა საჭიროებას. ვენახის ქვეშ ვითვალისწინებთ 80 000 ჰა ფართობს, იგივეს

ბადის ქვეშ, ჩაის კულტურის ქვეშ 56 000-სს, ციტრუსების 19 000-სს და სხვა მრავალწლიანი ნარავებებისათვის (თხილი, კაკალი და სხვა) 52 000 ათასს. იხ. ცხრ.12. ცხრილში მოტანილია სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა მოსაგელიანობა და საერთო მოსავალი.

პირუტყვის პერსპექტიული სულადობის დასადგენად შესწავლილია მეცხოველეობის თანამედროვე დონე, მისი განვითარების ტენდენციები და შესაძლებლობები.

დადგენილია მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის სულადობის აყვანა 1300 ათას სულამდე, მათ შორის ფური 800 000 სული, ღორის სულადობა 490 000 სული, მ.შ. დედა ღორი 140 000 სული, თხა და ცხვარი 805 000, მ.შ. დედა ცხვარი და თხა 600, ფრინველი 9 900 ათასი ფრთა, მ.შ. მოქცეული 3 000 ათასი ფრთა. პირუტყვის კეების ნორმების მიხედვით აღნიშნული სულადობის გამოსაკვებად წელიწადში საჭიროა 5 600 ათასი ტონა საკვები ერთეული. ჩვენი გაანგარიშებით (ცხრილი №12) დანაკლისი იქნება 248 000 ტონა საკვები ერთეული. თუ გავითვალისწინებთ საქართველოს მდიდარ საკვებ სავარგულებს კარგი მოვლა-პატრონობით მოსაგელიანობის ზრდის შესაძლებლობას, აღნიშნული დანაკლისის შევსება ძნელი არ იქნება.

პირუტყვის პროდუქტიულობის ნორმატივების გათვალისწინებით დადგენილია, პროდუქციის მიღების შესაძლებლობა, კერძოდ, ხორცის-315 000 ტონა, რძის-1600 ათასი ტონა, კვერცხის-1600 მლნ ცალი, თაფლის-500 ტონა.

მე-12-ე ცხრილში მოტანილი მონაცემები ცხადყოფს, რომ სურსათით უზრუნველყოფის საკითხი (6 მლნ მცხოვრების გაანგარიშით) მოგვარებული იქნება მარცვლეულის, ხილის, ბოსტნეულის, ბაღიეულის, კარტოფილის და ხორცის მოთხოვნილების მხრივ. დანაკლისი იქნება რძის პროდუქტებზე, კვერცხზე, მცენარეულ ცხიმებზე და შაქარზე. საექსპორტოდ დარჩება ხილი, ღვინო და ჩაი.

ამდენად, საქართველოს მდიდარ ბუნებრივ-რესურსულ პოტენციალს კარგი მოვლა-პატრონობის პირობებში, შეუძლია სასურსათო უსაფრთხოების უზრუნველყოფის პრობლემის გადაწყვეტა და საყოფაცხოვრებო პირობების სათანადო დონემდე აყვანა.

სასოფლო-სამეურნეო კულტურებით დაკავებული
ფართობები, მოსავლიანობა და საერთო მოსავალი

№	კულტურების დასახელება	ფართობი (ჰა)	მოსავლიანობა ტ/ჰა	საერთო მოსავალი ათ.ტ	პირუტყვის საკვები ერთეულების მიღების შესაძ. ათ.ტ
1	მარცყლეული	450 000	4.0	1800	1080
2	მზესუმხირა	50 000	1.7	85	
3	სოიო	15 000	1.5	22.5	
4	თამბაქო	5 000	1.8	9	
5	შაქრის ჰარხალი	4 000	50	200	
6	რეპანი, გერანი, ყასარლიყის ვარდი	3 000	17	51	
7	კარტოფილი	50 000	20	1000	
8	ბოსტნეული	50 000	20	1000	
9	მრ.ბალახი თივად	50 000	5	250	125
10	ერთწ. ბალახი მწვანე საკვებად	83 000	27	2241	498
11	ხეხილის ბაღი მ.შ. ნაყოფის მომცემი	80 000 70 000	10	700	
12	ვენახი მ.შ.ნაყოფის მომცემი	80 000 77 000	10	770	
13	ციტრუსები მ.შ. ნაყოფის მომცემი	19 000 16 000	18	288	
14	ნაი მ.შ. ნაყოფის მომცემი	56 000 54 000	5.5	297	
15	სხვა მრავალწ.ნარგ.	52 000	3	156	
16	ჩაღა და ნამჯა	450 000	5	2250	500
17	ბუნებრივი სათიბები	143 000	3.5	501	250
18	სამოერები (ქაერმწრადი მასა)	1 814 000	1.3	2358	1179
19	სანაწვერალი და შუალედური ნათესი	150 000	15	2250	500
20	ტყიდან მიღებული საკვები				620
21	სამწარეულოს ანარჩენები				600

ბამოყენებული ლიტერატურა:

1. ადამ სმიტი „გამოკვლევები სახალხო სიმდიდრის, ბუნებისა და მიწეუბების შესახებ“. 1776 წ.
2. ანდლულაძე რ., ბურკაძე ვ. – მიწა ქვეყნის ძირითადი სიმდიდრეა და მას თვალისწინებით უნდა გაეუფროთ-ხილდეთ – გაზეთი „საქართველოს რესპუბლიკა“ №190. 20.07.2003. გვ.3
3. ბურკაძე ვ. „მიწის ეკონომიკური შეფასება და მისი გამოყენება. თბ. 'საბჭოთა საქართველო'. 1973წ. 252გვ.
4. ბაგრატიონი ვახუშტი-გეოგრაფია-44.
5. ბურკაძე ვ. – მიწის კადასტრი და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულთა ფასი. თბ. 'საბჭოთა საქართველო'. 1985წ. 78გვ.
6. ბურკაძე ვ. – მიწის რაციონალურად გამოყენებისა და დაცვის სრულყოფის საკითხები. შრომათა კრებული, სმოკი, თბ. 1984წ. ტ.XIX.
7. ბურკაძე ვ. ქვეშელაშვილი თ. „საქართველოს აგროსამრეწველო კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობა და მიმართულებები საბაზრო ეკონომიკის პირობებში“. შრომა-თა კრებული, ასკემსკი. თბ. 1990.
8. გობენია გ. „წყლის რესურსების განაწილების ოპტიმიზაცია სარწყავი მიწათმოქმედების მაგალითზე, თბ. საქ. სამეცნ. ტექნიკური ინფორმაციის ინსტიტუტი. 1972 წ.
9. გოგოხია რ. – მიწის რენტის გენეზისი თანამედროვე ინდუსტრიული სოფლის მეურნეობის პირობებში. ეკონომისტი 1990წ. №10. გვ. 43-46.
10. გელაშვილი თ. ბუცხრიკიძე გ. „მიწის მარკეტინგი“. უნივერსიტეტი თბ.2007 წ.
11. დოლონაძე გ. „მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენების ძირითადი გზები“, შრომათა კრებული, სმოკი, XIII თბ. 1982წ.
12. დოლონაძე გ. „მიწათსარგებლობის ეფექტიანობის ამაღლების გზები,“ დისერტაცია. ეკონომიკის მეც. დოქტ. ხარისხის მოსაპოვებლად. თბ. 1993 წ.

13. დოლიძე გ. „ძველი აღმოსავლეთის სამართალი, თსუ, 1960 წ.
14. ელიზბარაშვილი ზ. ფირმის საწარმოო სტრუქტურის ოპტიმიზაციის მოდელი. ჟ. „ეკონომისტი“ №7. 1993წ. 19-25გვ.
15. ვარლამოვი ნ. კოშოვი ვ. შამანოვა ვ. ხლისტუნი ვ. „საადგილმამულო ურთიერთობათა სახელმწიფო რეგულირება, მოსკოვი „კოლოსი“ 1999 წ.
16. თურმანიძე ს., ჭკადუა გ., „სამეურნეო ანგარიში და კოლექტიური იჯარა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებში, თბ.საუ, 1988 წ.
17. კოდუაშვილი პ.-საქართველოს სასურსათო უშიშროება, რეალობა და პროგნოზირება, „ეკლორი“ თბ., 2004 წ.
18. კოდუაშვილი პ.-გიორგაძე პ., „სასურსათო პრობლემიდან სასურსათო უსაფრთხოებამდე“ თბ. 2002 წ.
19. კორძახია მ. საქართველოს პავა თბ. 1961 წ. 321გვ.
20. კიკნაველიძე ა. საქართველოს რესპუბლიკაში მარცვლელის წარმოებისა და გადამუშავების სახელმწიფო პროგრამა, საქართველოს რესპუბლიკის სოფლის მეურნეობის და კვების მრეწველობის სამინისტრო, თბ., საქართველოს მეცნიერებათა აკადემია, 1994 წ.
21. კანდელაკი თ. საქართველოს ტყის რესურსების ეკონომიკური შეფასების მეთოდები“. თბ. „სიახლე“ საქართველოს ეკონომ. მეცნიერებათა აკადემიის შრომები, ტ. IV., 2004 წ.
22. კეცხოველი ნ., „კულტურულ მცენარეთა ზონები საქართველოში. თბ., სსრ. საქ. მეცნიერებათა აკადემია, 1957 წ.
23. მროველი ლ. „ქართველი ერის ისტორია II, 311 და 266.
24. ნიკოლეიშვილი გ. წარმოების ორგანიზაცია და მართვა ფერმერულ მეურნეობაში. „მეცნიერება“, სახელმძღვა-ნელო, თბ. 2000.
25. ნადარეიშვილი ს. „ძველი ქართული საოჯახო სამართალი“. თბ., 1974 წ.
26. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №48, „საქართველოს რესპუბლიკაში

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“. 18.01. 1992 წ.

27. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ 11.02. 2000 წ.
28. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი. 1997 წ.
29. საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ“ 22.03.1996 წ.
30. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულება. თბ. 2004 წ.
31. საქართველოს გარემოს დაცვის და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს მიწის მართვის სამსახურის დებულება, თბ-2008 წ.
32. ტურაბელიძე ნ. “სამიწათმოწყობო დაპროექტება” – თბ. “გა-ნათლება” 1989.
33. ტურაბელიძე ნ. “საქართველოს მიწის სამართალი” – თბ. “მეცნიერება”, 2002.
34. ტურაბელიძე ნ. სუხიაშვილი ნ. – მიწის ბაზრის ფორმირებისა და ფუნქციონირების საკითხისადმი. აგრარული მეცნიერების პრობლემები, სამეცნიერო შრომათა კრებული XXVI თბ. 2004. გვ. 180 -185.
35. ტურაბელიძე ნ. სუხიაშვილი ნ. – მიწათსარგებლობის მთლიანი ფართობის ნორმატიული ფასის განსაზღვრა მცხეთის რაიონის მაგალითზე – აგრარული მეცნიერების პრობ-ლემები, სამეცნიერო შრომათა კრებული XXIX თბ. 2004. გვ. 202 - 205.
36. ტურაბელიძე ნ, ბერიძე ნ, “მიწათმოწყობის სრულყოფის გზები საადგილმამულო ურთიერთობათა ახალ პირობებში. „ეკონომიკა“ 12.29.2005 წ.
37. ტურაბელიძე ნ, ცაავა შ., მიწის ფასის განსაზღვრის საკითხისათვის. „ეკონომიკა“. 2007 წ.
38. ტურაბელიძე ნ. სადოქტორო დისერტაცია-“საქ. მიწის რესურსების გამოყენების პრობლემები საადგილმამულო ურთიერთობათა ახალ პირობებში და მათი გადაჭრის გზები“ თბ., 1999 წ.

39. ტალახაძე გ., ანჯაფარიძე ი., ლატარია ვ., კირვალიძე რ. „საქართველოს ნიადაგები“ 1983 წ.
40. ურუშაძე თ. – “საქართველოს ძირითადი ნიადაგები” თბ. “მეცნიერება” 1997წ. 267გვ.
41. ქარქაშაძე ნ. “ მსოფლიო სოფლის მეურნეობის დღევანდელი მდგომარეობა და განვითარების ძირითადი მასალები. თბ., „მერიდიანი“ 1998წ.
42. ქეშელაშვილი ო. „ვინ იცის ეკონომიკა“ თბ. 2004 წ.
43. ქეშელაშვილი ო. „სამართალმცოდნეობა ყველასათვის“. თბ. 2001 წ.
44. ყამარაული ს. ნაცარაშვილი, ბუთხუზი ნ.– “საქართველოში ხორცის ექსპორტ-იმპორტის მდგომარეობა და მისი გაუმჯობესების გზები“, სამეცნ. შრომა. კრებულში XXXX 2007 წ.
45. ყამარაული ს. „მარკეტინგი“ თბ. 2005 წ.
46. ჭინჭარაული ნ. – “მიწის კადასტრი” – თბ. “განათლება”, 1988.
47. ჭინჭარაული ნ. “საადგილმამულო ურთიერთობათა რეგულირება საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. სოფლის მეურნეობის განვითარების პრობლემები საბაზრო ეკონომიკაზე გარდამავალ პერიოდში” – თბ. “მერდინი” 1997.
48. ჭავჭავაძე ი. ტ. IV–წერილები სახალხო მეურნეობის საკუთრებაზე, თბ. 1995 წ.
49. ძაგნიძე გ. თურმანიძე ს. „ინვესტიციების როლი ფერმერული მეურნეობის ეკონომიკური ეფექტიანობის ამაღლების საქმეში“. თბ. 2005 წ.
50. ძაგნიძე გ. სამეწარმეო მოღვაწეობის ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმები საქართველოში“. თბ. 2005 წ.
51. ჯავახიშვილი ი. საქართველოს ეკონომიკური ისტორია., წიგნი I, თბ. 1930 წ.
52. ეოლკოვი ს. „მიწათმოწყობა“. მოსკოვი–2002 წ.

წინასიტყვაობა	3
ნ ა წ ი ლ ი პ ი რ ვ ე ლ ი.....	5
საადგილმამულო ურთიერთობათა ფორმირებისა და განვითარების თეორიული ასპექტები	5
თავი I. მიწა, როგორც საადგილმამულო ურთიერთობათა ობიექტი და მატერიალური პირობა	5
თავი II. საადგილმამულო ურთიერთობათა ფორმირების შინაარსი.....	11
თავი III. საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი მეთოდები.....	20
3.1 საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი სამართლებრივი მეთოდი	20
3.2 საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების ეკონომიკური მეთოდი.....	22
3.3 საადგილმამულო ურთიერთობის საკანონმდებლო ბაზა აღრინდელ საქართველოში.....	23
3.4 ახალი საადგილმამულო ურთიერთობათა საკანონმდებლო ბაზა.....	38
3.4.1 მიწის რეფორმა.....	40
3.5 მიწის კადასტრი.....	43
3.5.1 მიწის კადასტრის წარმოების ისტორიული ასპექტები ...	43
3.5.2 მიწის აღრიცხვა.....	49
3.5.3 ნიადაგების ბონიტირება.....	57
3.5.4 მიწის ეკონომიკური შეფასება.....	62
3.5.5 მიწების რეგისტრაცია.....	63
3.5.6 მიწის ფასის განსაზღვრა.....	68
3.6 მიწათმოწყობა.....	78
3.6.1 მიწათმოწყობის ისტორია.....	78
3.6.2 მიწათმოწყობის თანამედროვე მდგომარეობა.....	93
3.7 მიწის ბაზარი.....	102
3.7.1 მიწის ბაზრის თეორიული ასპექტები.....	102
3.7.2 მიწის ბაზრის ფორმირებისა და ფუნქციონირების თანამედროვე მდგომარეობა.....	112
3.8 მიწის გადასახადი.....	113

3.8.1 საერთო დახასიათება და ცნება	113
3.8.2 მიწის რენტა.....	114
3.8.3 მიწის გადასახადი განაკვეთები.....	117
3.9 მიწის დაცვისა და გამოყენების კონტროლი.....	125
3.9.1 მაკონტროლებელი ორგანოები.....	125
3.9.2 ინსპექციის უფლება–მოვალეობანი	126
3.9.3. ინსპექციის უფლება–მოვალეობა.....	127
თავი IV. მიწის რესურსების მართვის ორგანიზაციული სტრუქტურა.....	130
4.1 საერთო მიმოხილვა.....	130
4.2 საქართველოს მიწის გამოყენების და დაცვის სახელმწიფო კომისია.....	133
4.3 საქართველოს გარემოს დაცვის და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს მიწის მართვის სამსახური..	134
4.3.1 სამსახურის ფუნქციები, ამოცანები და უფლება–მოსილებანი.....	134
4.3.2 სამსახურის ხელმძღვანელობა.....	137
4.4 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს რეესტრის ეროვნული სააგენტო.....	138
4.4.1 ზოგადი დებულებანი.....	138
4.4.2 ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურა.....	142
4.4.3 ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების ამოცანები.....	145
4.4.4 ეროვნული სააგენტოს ხელმძღვანელი.....	148
თავი V. საზღვარგარეთის ქვეყნების გამოცდილება საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირებაში.....	150
ნ ა წ ი ლ ი მ ე ო რ ე.....	164
ქართული მიწა და მისი ბუნებრივი სიმდიდრე.....	165
თავი VI. საქართველოს საზღვრები.....	165
6.1 საქართველოს ადრინდელი საზღვრები.....	165
6.2 საქართველოს საზღვრები.....	168
თავი VII. მიწის რესურსები.....	177
7.1 მსოფლიო მიწის რესურსები.....	177

7.2 საქართველოს მიწის რესურსები.....	178
თავი VIII. ბუნებრივი პირობები.....	188
8.1 სიერცვე და რელიეფი.....	188
8.2 ნიადაგები.....	193
8.3 წყლის რესურსები.....	200
8.4 კლიმატი.....	203
8.5 საქართველოს ტერიტორიის ზედაპირზე მოქმედი ეროზიული და სხვა სახის დამწლელ-ეკოლოგიური პროცესები.....	213
8.6 მცენარეული საფარი.....	215
8.7 ცხოველთა სამყარო.....	217

ნ ა წ ი ლ ი მ ე ს ა მ ე..... 219

საქართველოს მიწის და სხვა ბუნებრივი რესურსული პოტენციალის გამოყენების შესაძლებლობები საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირებისა და მიწის სავარგულების ტრანსფორმაცია-გაუმჯობესების კვალობაზე პერსპექტივაში.....	219
---	------------

თავი IX. მიწის სავარგულების პერსპექტიული სტრუქტურა.....	219
--	------------

თავი X. მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოების შესაძლებლობა პერსპექტივაში	222
--	------------

გამოყენებული ლიტერატურა.....	225
-------------------------------------	------------

ნაუმ ტურაბელიძე ეკ. მეცნ. დოქტორი, პროფესორი, აკადემიკოსი. დაიბადა 1931 წლის 28 ნოემბერს ქუთაისის რაიონის სოფ. რიონში. 1950 წელს დაამთავრა სოფ. რიონის საშუალო სკოლა, 1957 წელს მოსკოვის მიწათმოქმედების საინჟინრო ინსტიტუტი. ამავე წელს მუშაობა დაიწყო საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროში ინჟინერ-მიწათმოქმედად. 1963 წელს დაინიშნა “საქსახპროექტის” სამიწათმოქმედო ბრიგადის უფროსად, 1967 წელს საპროექტო განყოფილების უფროსად. 1977 წელს კონკურსით არჩეული იქნა საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო ინსტიტუტის გეოდეზიის კათედრის დოცენტად, 1980 წლის 2 დეკემბერს სამიწათმოქმედო დაპროექტების კათედრის გამგედ, სადაც მუშაობდა 2006 წლის 16 მაისამდე. კათედრების გაუქმების შემდეგ, მუშაობს ეკონომიკის, ორგანიზაციის და მართვის დეპარტამენტის პროფესორ კონსულტანტად.

1981 წელს დაიცვა საკანდიდატო დისერტაცია, 1991 წელს მიენიჭა პროფესორის წოდება, 1997 წელს არჩეული იქნა აგრარული განათლების საერთაშორისო აკადემიის წევრ კორესპოდენტად და 1999 წელს აკადემიის ნამდვილ წევრად. 1999 წელს დაიცვა სადოქტორო დისერტაცია. 1999 წელს დაჯილდოვდა ღირსების მედლით, ხოლო 2003 წელს ღირსების ორდენით.

გამოქვეყნებული აქვს 70 ნაშრომი, აქედან 2 სახელმძღვანელო და 7 დამხმარე სახელმძღვანელო.