



ISSN (Print) 2298-0202

ISSN (Online) 2960-9437

გრიგოლ რობაკიძის
სახელმწიფოს უნივერსიტეტი
GRIGOL ROBAKIDZE UNIVERSITY

აკადემიური მაცნე
ACADEMIC DIGEST

2

0

2

4

თბილისი Tbilisi



გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი

Grigol Robakidze University

ISSN (Print) 2298-0202

ISSN (Online) 2960-9437

DOI: <https://doi.org/10.55896/2298-0202>

აკადემიური მაცნე

Academiuri Matsne/Academic Digest

2024

თბილისი - Tbilisi

გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე“ არის რეცენზირებადი და რეფერირებადი სამეცნიერო გამოცემა.

ISSN (ბეჭდური) 2298-0202

ISSN (ონლაინ) 2960-9437

- რეცენზირება ხორციელდება ფარული წესით. სტატიები მოწმდება პლაგიატზე.
- „აკადემიური მაცნე“ მინიჭებული აქვს ციფრული ობიექტის იდენტიფიკატორი - DOI: <https://doi.org/10.55896/2298-0202>
- დაცულია სამეცნიერო ლიტერატურის ქსელ **Scilit - Scientific Literature**-ში, <https://www.scilit.net/>
- განთავსებულია საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკის ციფრულ ბიბლიოთეკაში - „ივერიელი“, <https://dspace.nplg.gov.ge/handle/1234/149473>
- რეფერირდება ქართულ რეფერატულ ჟურნალში (ქრე) და ინდექსირდება მონაცემთა ბაზაში - საქართველოს პუბლიკაციები, www.techinformi.ge
- ჟურნალი პოლითემატურია და მოიცავს შემდეგ დისციპლინებს: ბიზნესის ადმინისტრირება, საჯარო მმართველობა, სამართალი, სოციალური მეცნიერებები, მედიცინა და სხვ.

სარედაქციო საბჭო

მამუკა თავხელიძე – მთავარი რედაქტორი (საქართველო)

ვახტანგ ჭარაია – რედაქტორის მოადგილე (საქართველო)

ნინო შოშიტაშვილი – აღმასრულებელი რედაქტორი (საქართველო)

გოჩა ოჩიგავა – პასუხისმგებელი მდივანი (საქართველო)

მალხაზ ბაძალა (საქართველო)

ჰანს იორგ ალბრეხტი (გერმანია)

ოთარ გერზმავა (საქართველო)

ანა მარგარიანი (სომხეთი)

მიხეილ გოგატიშვილი (საქართველო)

ჯეიმს ო. ფინკენაუერი (აშშ)

გია დეკანოზიშვილი (საქართველო)

ტრევორ კარტლეჯი (დიდი ბრიტანეთი)

თენგიზ ირემაძე (საქართველო)

ელიკო წიკლაური-ლამიხი (გერმანია)

ვალერიან ხრუსტალი (საქართველო)

კამილ სალიმოვი ნაზიმ ოღლუ

ზურაბ ძლიერიშვილი (საქართველო)

(აზერბაიჯანი)

დავით მამუკაშვილი (საქართველო)

ალენა შოსტკო (უკრაინა)

ნინო წილოსანი (საქართველო)

ჯოვან შოპოვსკი (მაკედონია)

დეჟან მაროლოვი (მაკედონია)

The academic journal „**Academiuri Matsne/Academic Digest**“ of Grigol Robakidze University is a peer-reviewed scientific publication.

ISSN (Print) 2298-0202

ISSN (Online) 2960-9437

- Peer review is conducted in secret. Articles are checked for plagiarism.
- „**Academiuri Matsne/Academic Digest**“ has been assigned a Digital Object Identifier – DOI: <https://doi.org/10.55896/2298-0202>
- It is preserved in the scientific literature network **Scilit - Scientific Literature**, <https://www.scilit.net/>
- Located in the digital library of the National Library of the Parliament of Georgia – „Iverieli“, <https://dspace.nplg.gov.ge/handle/1234/149473>
- It is referenced in the **Georgian Abstract Journal (GAJ)** and indexed in the database - **Georgian Publications**, www.techinformi.ge
- The journal is polythematic and covers the following disciplines: business administration, public administration, law, social sciences, medicine, etc.

The Editorial Board

Mamuka Tavkheldze – Editor-in-chief (Georgia)

Vakhtang Charaia – Deputy Editor (Georgia)

Nino Shoshitashvili – Executive Editor (Georgia)

Gocha Ochigava – Responsible Secretary (Georgia)

Malkhaz Badzagava (Georgia)

Otar Gerdmava (Georgia)

Mikheil Gogatishvili (Georgia)

Gia Dekanozishvili (Georgia)

Tengiz Iremadze (Georgia)

Valerian Khrustali (Georgia)

Zurab Dzlierishvili (Georgia)

David Dzamukashvili (Georgia)

Nino Tsilosani (Georgia)

Hans Jourg Albrecht (Germany)

Anna Margarian (Armenia)

James Finckenauer (USA)

Trevor Cartledge (Great Britain)

Eliko Tsiklauri-Lammich (Germany)

Kamil Nazim oglu Salimov (Azerbaijan)

Olena Shostko (Ukraine)

Jovan Shopovski (Macedonia)

Dejan Marolov (Macedonia)

მისამართი / Address: საქართველო, თბილისი 0159, ი.ენუქიძის ქ. #3 / 0159 Tbilisi, Georgia, I.Enukidze str. #3

ვებ-საიტი / Web Site: <http://gruni.edu.ge/>

ელ. ფოსტა / E-mail: g.ochigava@gruni.edu.ge; pragueinfo@yahoo.com

ტელ.: / Tel.: (+995) 555 490 178

ავტორი პასუხისმგებელია სტატიის შინაარსზე და ხარისხზე.

The author is responsible for the content and quality of the paper.

სარჩევი

ბიზნესის ადმინისტრირება

მაკა ფირანაშვილი, ლამარა ქადაგიძე, ლიზი ძიმისტარიშვილი
საქართველო - წამყვანი ღვინის ტურიზმის დესტინაცია:
ძირითადი სტრატეგიები და პრაქტიკები 7

გიგი ყუფარაძე, ნიკო კვარაცხელია, ერეკლე უგრელიძე, სოფიო ლაზიშვილი
საქართველოს შემომყვანი ტუროპერატორების პროგრამებში კულტურული ტურიზმის
ელემენტის კვლევა 27

ნათია გადელია
უცხოური ინვესტიციები და უძრავი ქონების ბაზრის მომავალი საქართველოში 37

დავით სარიშვილი, რევაზ ლორთქიფანიძე
საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების პერსპექტივები საქართველოში 49

სამართალი

ამირან მოსულიშვილი, გულნაზი გალდავა, ია ხურციძე, სოფიო ბარნაბიშვილი,
თორნიკე მერებაშვილი, ნუკრი მატუა
ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის სამართლებრივი უზრუნველყოფა 63

ნინო ქუცნიაშვილი
ხელშემწყობი ეთიკა მედიაციაში განქორწინების შემთხვევებში 80

ამირან მოსულიშვილი, გულნაზი გალდავა, გოჩა ოჩიგავა, ია ხურციძე, სოფიო ბარნაბიშვილი,
თორნიკე მერებაშვილი
სოციალური საბინაო ფონდის თანამედროვე გამოწვევები და მისი სამართლებრივი
რეგულირება 92

მარიკა ტურავა
თანამედროვე კორპორაციული მართვის პრინციპები და მათი გავლენა ქართულ
სამეწარმეო საზოგადოებათა ფუნქციონირებაზე 109

ზურაბ ძლიერიშვილი გიორგი თავხელიძე
ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით ვალდებულების შეწყვეტის მატერიალური და
საპროცესო სამართლებრივი ასპექტები 123

Contents

Business administration

<i>Maka Piranashvili, Lamara Kadagidze, Lizi Dzimistarishvili</i> Positioning Georgia as a Leading Wine Tourism Destination: Key Strategies and Practices	7
<i>Gigi Kuparadze, Niko Kvaratskhelia, Erekle Ugrelidze, Sophio Lazishvili</i> Study of the element of cultural tourism in the programs of the incoming Tour operators of Georgia	27
<i>Natia Gadelia</i> Foreign investments and the future of the real estate market in Georgia	37
<i>Davit Sarishvili, Revaz Lortkipanidze</i> Prospects for the development of international tourism in Georgia	49

Law

<i>Amiran Mosulishvili, Gulnazi Galdava, Ia Khurtsidze, Sophio Barnabishvili, Tornike Merebashvili, Nukri Matua</i> Legal Support for the Dilapidated Housing Replacement Project	63
<i>Nino Kutsniashvili</i> Facilitative Ethics of Mediation in Divorce cases	80
<i>Amiran Mosulishvili, Gulnazi Galdava, Gocha Ochigava, Ia Khurtsidze, Sophio Barnabishvili, Tornike Merebashvili</i> Contemporary challenges of the social housing fund and its legal regulation	92
<i>Marika Turava</i> Principles of Modern Corporate Governance and their Impact on the Functioning of Georgian Corporate Entities	109
<i>Zurab Dzlierishvili, Giorgi Tavkheldze</i> Substantive and Procedural Legal Aspects of Termination of Obligations By Set- Off of Mutual Claims	123

Positioning Georgia as a Leading Wine Tourism Destination: Key Strategies and Practices

Maka Piranashvili^{1*}

Lamara Kadagidze²

Lizi Dzimistarishvili³

^{1, 2, 3} Grigol Robakidze University, Tbilisi, Georgia

*Corresponding author: m.piranashvili@gruni.edu.ge

Abstract. Despite Georgia's long-standing tradition and history of winemaking, which is inseparable from its cultural identity and economic development, significant challenges and gaps exist in effectively marketing this sector to both international and local visitors. Georgian wine culture, rooted in an 8,000-year-old tradition, features unique practices such as the use of Qvevri (clay vessels) for fermentation, and the diverse array of indigenous grape varieties like Saperavi and Rkatsiteli, reflecting the country's rich viticultural heritage. The research aims to identify and analyze marketing strategies that highlight these unique aspects to understand their effectiveness and explore potential improvements. This involves compiling surveys for both local and international tourists, and conducting interviews with wine tourism companies to gather insights and identify existing gaps. Key strategies include raising awareness through targeted campaigns aimed at average local and international tourists, and diversifying wineries by classifying them according to different regions of Georgia, each with distinct historical, cultural, and traditional as well as size and type attributes. Additionally, the integration of wine and food pairing into the broader gastronomic experience is essential, promoting the harmonious combination of Georgian wines with local cuisine to enhance the overall tourist experience. By addressing these strategies and gathering comprehensive insights from stakeholders, the research seeks to present practical recommendations that will help elevate Georgia as a premier wine tourism destination. This includes enhancing accessibility, diversifying wine tourism packages, and providing comprehensive information and practical experiences related to wine and food pairing. The strategic positioning of wine companies in the growing Georgian wine industry is crucial for business growth and ensuring long-term success. Ultimately, these efforts aim to contribute to the sustainable development of Georgia's wine tourism sector, fostering greater appreciation and engagement among both local and international visitors.

Key words: wine tourism destination, Georgia, marketing strategies and practices, ethno-culture, history, gastronomy and food pairing

Introduction

Wine tourism can be considered one of the fastest-growing segments of tourism. A country like Georgia must continuously strive for the development and diversification of this field, as the status of the "homeland of wine" offers more opportunities than we can imagine. This is complemented by the traditional method of making wine in Qvevri, which has no equivalent. The method of Georgian wine production is divided into several parts: Western (making wine in a jar) and Eastern (making wine in Qvevri). The pairing of regional cuisine and wine, origin-labeled wines, traditions and customs, ancient settlements, and the blending of nature and the table all contribute to the creation of a successful wine tourism industry and establish Georgia as one of the world's premier wine destinations.

It is interesting to examine the events and activities organized by both public and private institutions in Georgia to promote wine tourism and gastronomy. It is crucial to analyze these efforts and define the strategy, assessing whether the current approaches are appropriate and if they need to be revised and

refined. Furthermore, it is important to consider whether the ongoing advertising and promotional activities are capable of fostering the development and diversification of wine tourism.

Literature Review

Special attention is paid to attracting tourists through social media, driven by the growing role of marketing in the Georgian wine sector. N. Todua's (2019) study, "The Use of Social Media Marketing to Attract Foreign Tourists in Georgian Destinations," confirms the importance of the transformation of digital platforms. This study, along with E. Urotadze's (2020) and Taktakishvili and Sachaleli's (2023) research "The Impact of Social Media Marketing on Georgian Consumers' Attitudes Towards Travel Agencies," highlights the crucial role of digital engagement in shaping tourism trends.

The competitiveness of the wine business and the attractive environment of Georgia as a destination provide invaluable insights into the strategies that strengthen Georgia's wine tourism sector, emphasizing the country's strengths and increasing demand in the field.

Strategic approaches used by Georgian wine companies to achieve success have been studied, as presented in E. Chokheli's (2016) research "The Impact of Competitive Strategies on the Success of Wine Companies (The Case of Georgia)." This study is important for understanding the strategy of the Georgian wine business, creating competitive advantage, and promoting establishment and sustainability in both local and international markets.

A significant study is 'The Role of Wine in Tourism Development in the Kakheti Region' presented by P. Koghuashvili and M. Ososhvili (2022), which explores tourists' motivation and perception of Georgia as a wine tourism country, as well as the special significance of the Kakheti region for origin-labeled wines.

The work of N. Abesadze and N. Dokhturishvili emphasizes the challenges facing wine tourism, identifies problems, and proposes solutions. The main trends in the development of wine tourism in Kakheti have been studied, including visitor structure and expenditure analysis. Based on a selective survey of wine tourism consumers, conclusions and recommendations are presented.

B. Kalandadze's (2019) book "History of Georgian Wine" is a significant work that details the historical, cultural, and economic aspects of winemaking in Georgia. Through the study of historical evidence and ethno-culture, it offers valuable insights into Georgian viticulture and Qvevri wine as cultural heritage (Dinello, Charaia, 2024).

The wine culture, based on natural conditions, knowledge, and rituals passed down through generations, contributes to the formation of cultural identity and heritage. The work of M. Meladze and M. Rzetala (2022) explores the relationship between cultural systems, production, and the consumption of wine tourism products in the wine regions of two countries: Georgia and Poland. This article employs a multidisciplinary approach and shows how the combination of wine and culture can be used to introduce innovations and create new tourism experiences.

The article by L. Kadagidze and M. Piranashvili relates to the results of the 2019 International Visitor Survey in Georgia, which involves tourists interested in gastronomy and wine tourism. The gastronomic diversity of the country's different regions, combined with wine culture, represents Georgia's heritage, identity marker, and sustainable tourism development.

Wine tourism in Georgia is developing, with new wineries emerging, and the attitude of Georgian consumers towards wine is changing. Increasing numbers of foreign specialists, businessmen, and consumers are showing interest in Georgian wine. Particularly interesting for tourists are origin-labeled

wines and micro-zones. Currently, there are 25 such registered in Georgia. The article by M. Piranashvili, L. Kadagidze, and E. Ugrelidze addresses the role of small (family) wineries in wine tourism. Most importantly, attempts to position in the world market are well understood by small wine-producing companies, which individually strive for success. While this approach may be advisable from a competitive perspective, common goals and a strategic plan could be much more profitable for achieving large-scale triumph.

The development of viticulture and winemaking in Georgia has strategic importance. E. Kharashvili's work 'Wine Market and Competitive Models for Diversification of Viticulture and Winemaking in Georgia' is based on a study conducted through in-depth interviews with selected respondents, assessing the actual state of the development of farming, wine products, and market diversification, identifying key tasks and barriers to development.

Showcasing Georgian Wine: Events, Tours, and International Exposure

In recent years, Georgian wine has gained remarkable international recognition, reinforced by strategic efforts from the Georgian National Wine Agency. In 2023 alone, Georgian wine was prominently featured in 14 exhibitions, 20 festivals, and 100 professional tastings across 15 countries, including major markets such as the United States, Japan, Germany, France, and the United Kingdom. These events not only showcase the quality and diversity of Georgian wines but also highlight Georgia's rich winemaking traditions. The participation of Georgian wine producers in global exhibitions like VinExpo Paris and Foodex Japan provides invaluable opportunities to introduce Georgian wines to international wine professionals, importers, and enthusiasts. Domestically, wine exhibitions and festivals, such as "New Small Wineries on the Big Stage" and the "New Wine Festival," have played a crucial role in cultivating a robust wine consumer culture and promoting tourism within Georgia. These events serve as a platform for both established and emerging wineries to display their products, thereby fostering an environment of innovation and growth within the Georgian wine industry.

National Initiatives and Marketing Efforts for Georgian Wine and Gastronomy

The concerted efforts of the Georgian National Tourism Administration have significantly enhanced the country's wine and gastronomic tourism. Notable initiatives include Georgia's prominent participation in international events such as The National Geographic Traveler Food Festival in London, where Georgian wine and cuisine were showcased through masterclasses and tastings. The collaboration with international figures like David Raphael Moskow, who is producing a segment on Georgia's wine and gastronomic heritage for the popular reality show *From Scratch*, further amplifies Georgia's appeal as a unique travel destination. The comprehensive marketing campaign extends to a new online portal, exhibitions.gnta.ge, which facilitates the participation of Georgian wineries in international exhibitions, thus expanding their global reach. Additionally, the publication of detailed articles on platforms like National Geographic and the presence of Georgian wine and cuisine at influential events like Madrid Fusion 2024 underscore Georgia's growing reputation as a premier destination for wine and culinary enthusiasts. These efforts are complemented by local projects such as "Gemo Fest," which promotes culinary tourism in various Georgian regions, thereby enhancing the overall tourist experience.

The Role of Private Enterprises and Marketing Campaigns in Promoting Georgian Wine Tourism

Private enterprises have been instrumental in advancing Georgian wine tourism. A prime example is "Chateau Mukhrani", which has hosted the Merano Wine Festival, an event that brings together high-quality wines from Georgia, Italy, and Turkey. This festival, held in Georgia for the past three years, not only highlights Georgian wines but also provides an interactive platform for attendees to engage with winemakers and participate in culinary and wine-related masterclasses. Another innovative event is the wine race organized by the "Avliani Brothers' Wine Cellar", which combines the excitement of sports with the pleasure of wine tasting. Such events, characterized by their creativity and originality, draw significant attention from both local and international visitors. The success of these events is reflected in the increasing number of international visits involving wine tasting and local cuisine, which rose from 78.1% in 2022 to 84.8% in 2023, and domestic tourism, where the interest in wine-related activities has also seen a substantial increase. Furthermore, the rise in the export value of Georgian wine, despite a decrease in volume, indicates a growing appreciation for the quality and unique attributes of Georgian wines in international markets.

Methodology

Research Design

The study employed a mixed-methods approach, combining quantitative and qualitative data collection and analysis to gain a comprehensive understanding of the perceptions, motivations, and challenges associated with wine tourism in Georgia. The mixed-methods design allowed for a thorough exploration of the research topic, integrating the statistical rigor of survey data with the contextual depth of interview insights.

Participants

The survey involved over 200 participants, including local and international tourists. The interview was designed for wine tourism specialists and experts operating in Georgia. It was primarily conducted with representatives of several Georgian wineries and related businesses, including „Muzze“, „Tamazuri“, „Avaliani Brothers' Winery“, „Kalanda“, „Iago's Marani“, and „Shaloshvili's Wine Cellar“.

Data Collection

A structured survey was administered to the participants to gather quantitative data on their demographics, travel behavior, motivations for participating in wine tourism, experiences, and suggestions for improvement. The survey included multiple-choice and Likert-scale questions, allowing for both categorical and ordinal data analysis.

Semi-structured interviews were conducted with a selected subset of participants, including industry professionals, to collect qualitative data. The interviews aimed to explore deeper insights into the participants' experiences, perceptions, and recommendations for the development of wine tourism in Georgia. The open-ended nature of the interview questions facilitated rich, narrative responses, providing context and elaboration on the survey findings.

Data Analysis

The survey data were analyzed using descriptive statistics to provide an overview of the participants' demographics, travel habits, and preferences. Percentages and frequencies were calculated for categorical variables, while means and standard deviations were determined for continuous variables. This analysis provided a statistical foundation for understanding general trends and patterns among the study's participants.

The interview data were transcribed and analyzed thematically. Key themes and patterns were identified through an iterative coding process, involving the categorization of responses based on recurrent ideas and concepts. This thematic analysis provided a deeper understanding of the underlying motivations, challenges, and opportunities in the wine tourism sector, as perceived by the participants.

The findings from the quantitative and qualitative data were integrated in the analysis phase to provide a comprehensive view of the research topic. The quantitative data offered a broad understanding of general trends, while the qualitative data provided nuanced insights into specific issues and experiences. This integration allowed for the triangulation of data, enhancing the validity and reliability of the study's findings.

The study adhered to ethical standards, ensuring voluntary participation, informed consent, and confidentiality. Participants were informed of the study's purpose, their right to withdraw at any time, and how their data would be used. Anonymity was maintained by using unique identifiers instead of personal information in the data analysis and reporting stages.

While the mixed-methods approach provided a comprehensive understanding of the topic, the study faced limitations, including a limited sample size and potential response bias. The predominantly Georgian sample may also limit the generalizability of the findings to a broader international context. Future research should aim to include a more diverse participant pool and explore longitudinal data to assess changes over time.

Findings

Survey results

Demographics and Travel Habits

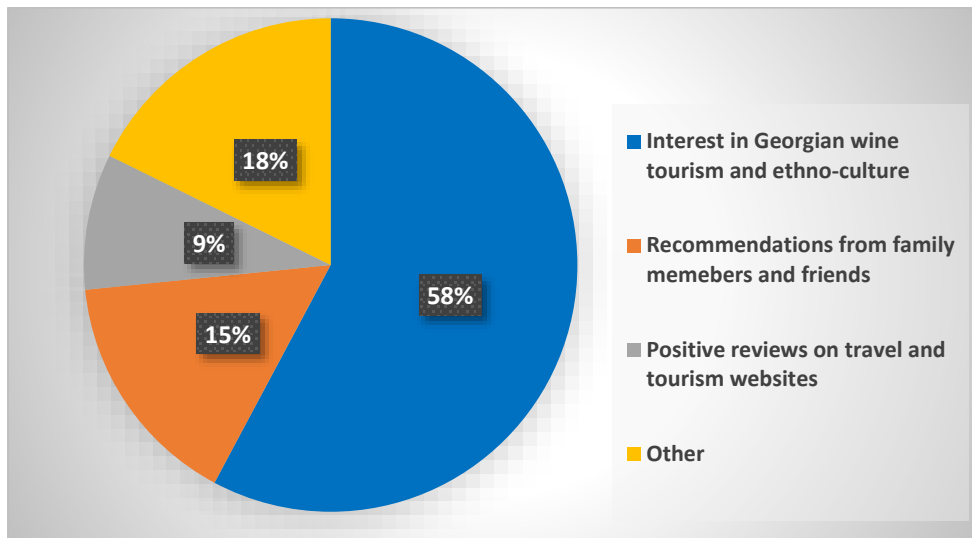
The survey included over 200 participants, both local and international tourists, with a diverse age range: 34.6% were 18-24 years old, 32.7% were 25-34, 17.3% were 35-44, 9.6% were 45-54, 3.8% were 55-64, and 1.9% were 65 and older. The gender distribution was 67.3% female and 32.7% male. The majority of respondents were Georgian (78.8%), followed by Polish (5.8%), German and Russian (both 3.8%), and smaller percentages from other nationalities, including Filipino, Ukrainian, Uzbek, and Azerbaijani.

In terms of travel frequency, 48.1% of respondents traveled occasionally, 23.1% rarely, 19.2% frequently, and 7.7% very frequently. A small percentage (1.9%) reported hardly ever traveling for leisure.

Participation in Wine Tours and Motivations

Regarding past participation in wine tours, 51.9% of participants had previously engaged in wine tours, while 48.1% had not. The primary motivation for participating in wine tours was an interest in Georgian wine history and ethno-culture (57.8%). Other motivations included recommendations from friends and family (15.6%) and positive reviews on travel and tourism websites (8.9%) (See Figure 1).

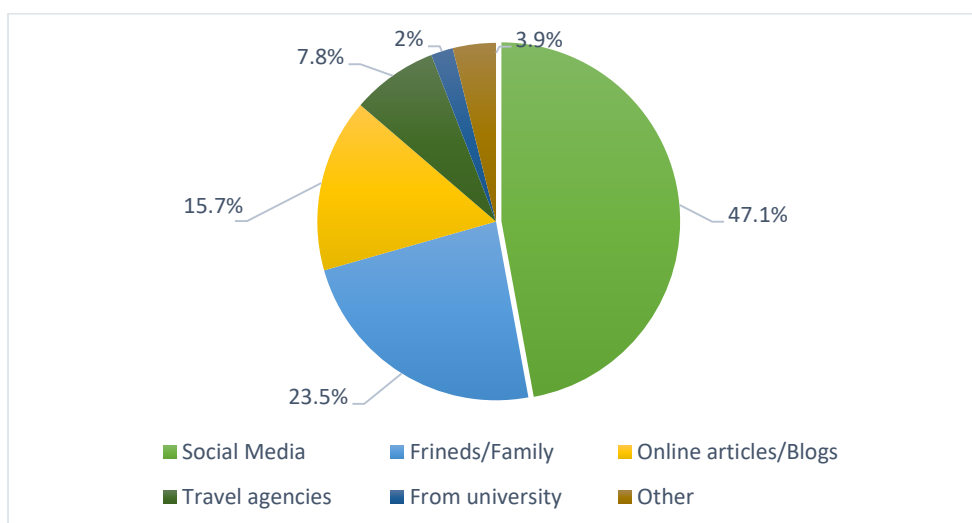
Figure 1. Motivations



Sources of Information and Interest in Wine Tourism

Social media emerged as the most common source of information about Georgian wine tourism (47.1%), followed by friends and family (23.5%), online articles and blogs (15.7%), and travel agencies (7.8%). Some respondents also heard about Georgian wine tourism through universities or had prior knowledge of Georgia's historical significance as a wine motherland (See Figure 2).

Figure 2. Information Sources



Interest in Georgian wine tourism was notably high, with 51.9% of respondents expressing strong interest, 36.5% interested, and only 11.5% neutral.

Attractions and Satisfaction

Participants were most attracted to vineyard and cellar tours (55.8%), followed closely by wine production methods and quality (53.8%), wine and food pairing (51.9%), wine tasting experiences (48.1%), and historical and cultural information (46.2%) (See Figure 3). Satisfaction with wine tourism experiences in Georgia was generally positive, with 40% satisfied and 42.2% very satisfied. A minority were neutral (13.3%) or dissatisfied (4.4%) (See Figure 4).

Figure 3. Attractions

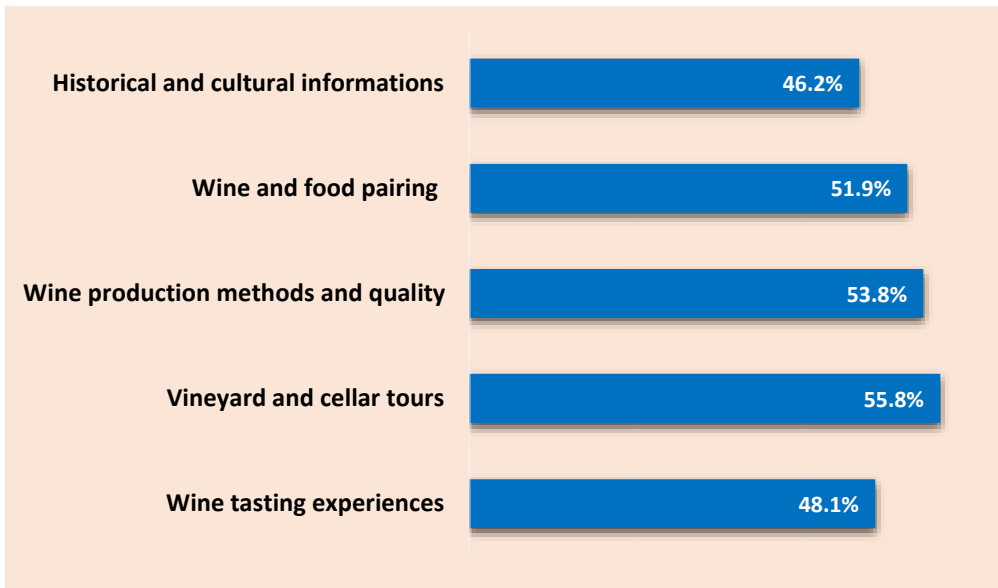
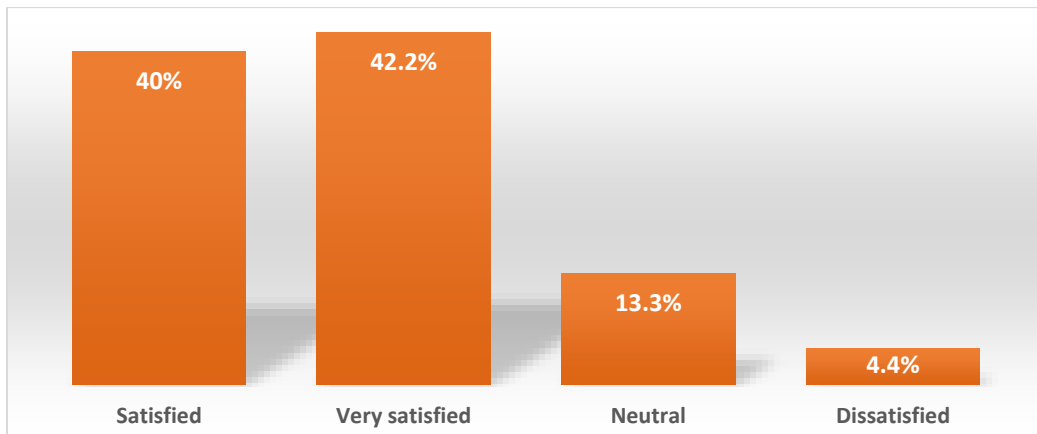


Figure 4. Satisfaction Level



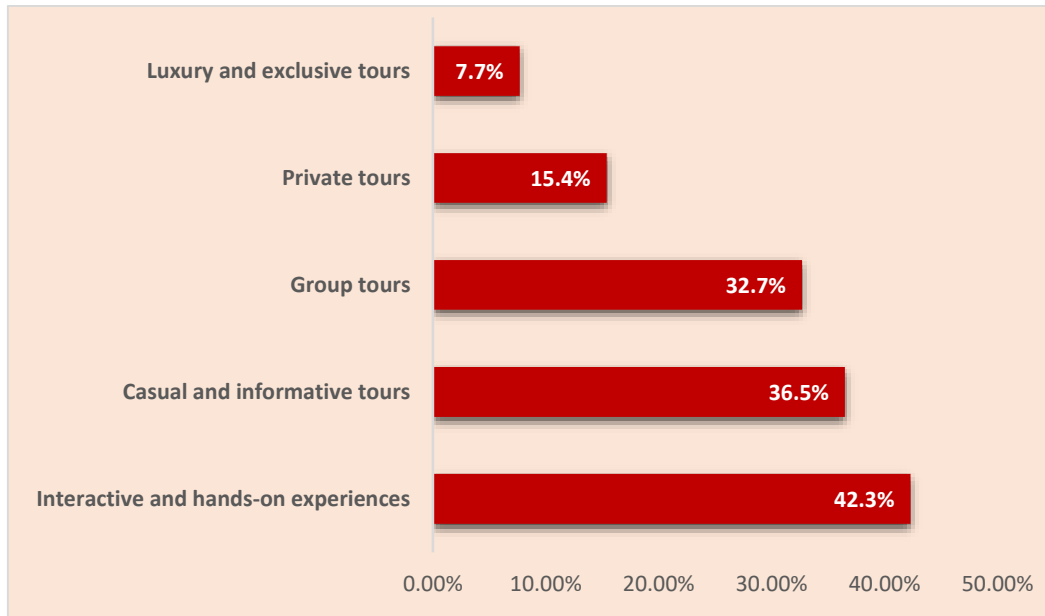
Preferred Wine Tourism Destinations and Experiences

Kakheti was the most popular region for wine tourism, chosen by 86.5% of respondents, followed by Racha (40.4%), Imereti (23.1%), and other regions with lower percentages. Among the known wineries,

Twins Wine House was recognized by 38.5% of participants, followed by Guramishvili Winery (30.8%) and Avaliani Brothers' winery (21.2%). A significant portion (21.2%) was not familiar with any wineries.

Participants showed a preference for interactive and hands-on experiences (42.3%), casual and informative tours (36.5%), group tours (32.7%), and private tours (15.4%) (See Figure 5).

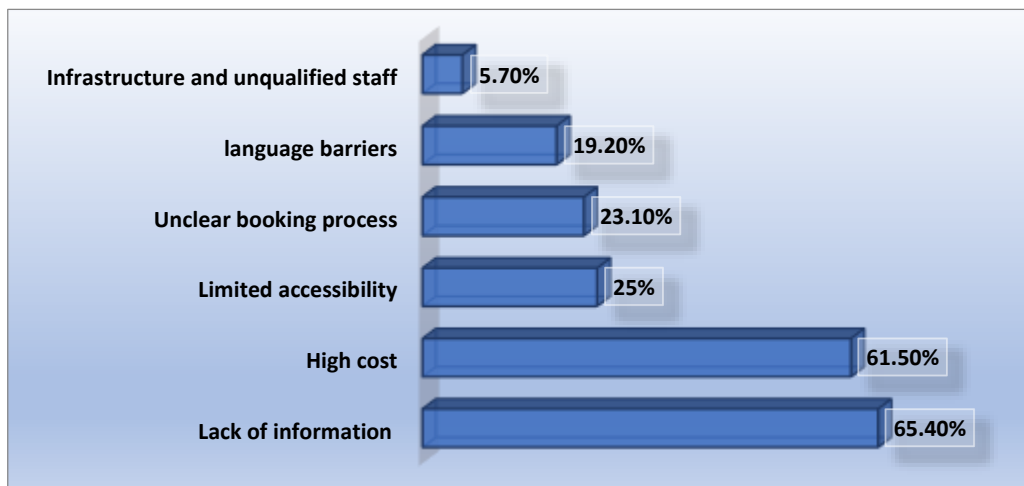
Figure 5. **Prefered Experiences**



Barriers and Suggestions for Improvement

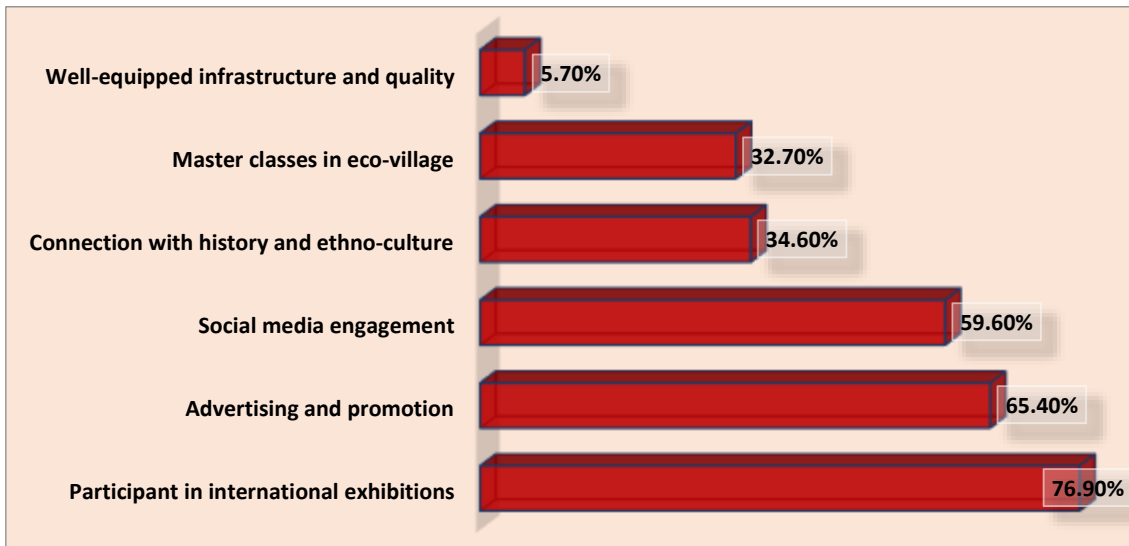
The main barriers to participating in wine tourism included a lack of information (65.4%), high costs (61.5%), limited accessibility (25%), an unclear booking process (23.1%), language barriers (19.2%), infrastructure issues (3.8%), and unqualified staff (1.9%) (See Figure 6).

Figure 6. **Barriers**



To enhance wine tourism development, respondents suggested increased participation in international exhibitions (76.9%), advertising and promotion (65.4%), and social media engagement (59.6%) (See Figure 7.). Additionally, connecting wine tourism with Georgia's history and ethno-culture (34.6%) and offering master classes in eco-villages (32.7%) were also recommended. Quality control and well-equipped infrastructure were also noted but with much lower emphasis (1.9% and 3.8%, respectively).

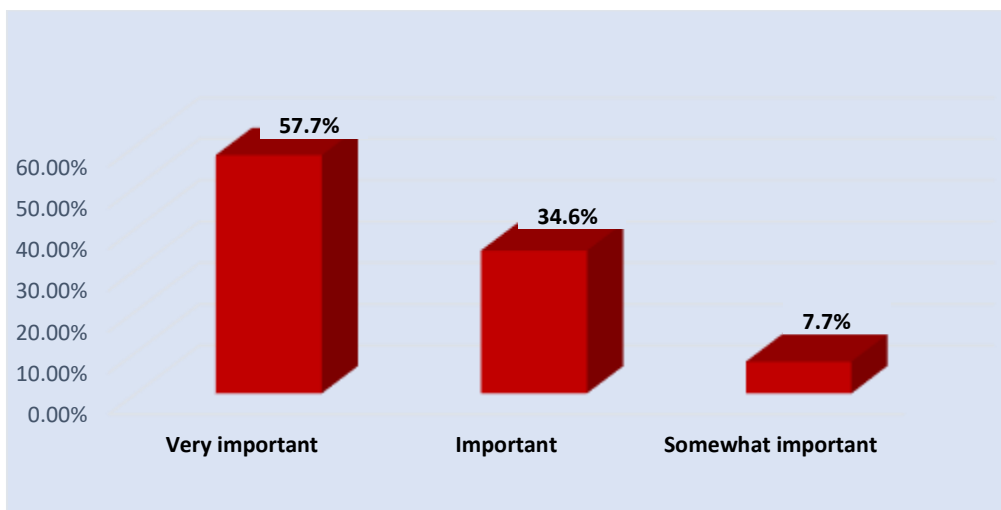
Figure 7. **Suggestions**



Importance of Food Pairing and Final Recommendations

The pairing of local food with wine tourism experiences was considered very important by 57.7% of respondents, important by 34.6%, and somewhat important by 7.7% (See Figure 8).

Figure 8. **Importance**



The open-ended responses emphasized the need for more advertising and marketing activities, including social media campaigns, international events, and wine festivals. Participants highlighted the importance of maintaining high-quality service and product standards, improving infrastructure, and increasing public awareness of Georgian wine heritage and history. Additionally, they suggested offering more interactive experiences, enhancing language accessibility, and ensuring affordable pricing to attract a broader audience.

Interview Insights

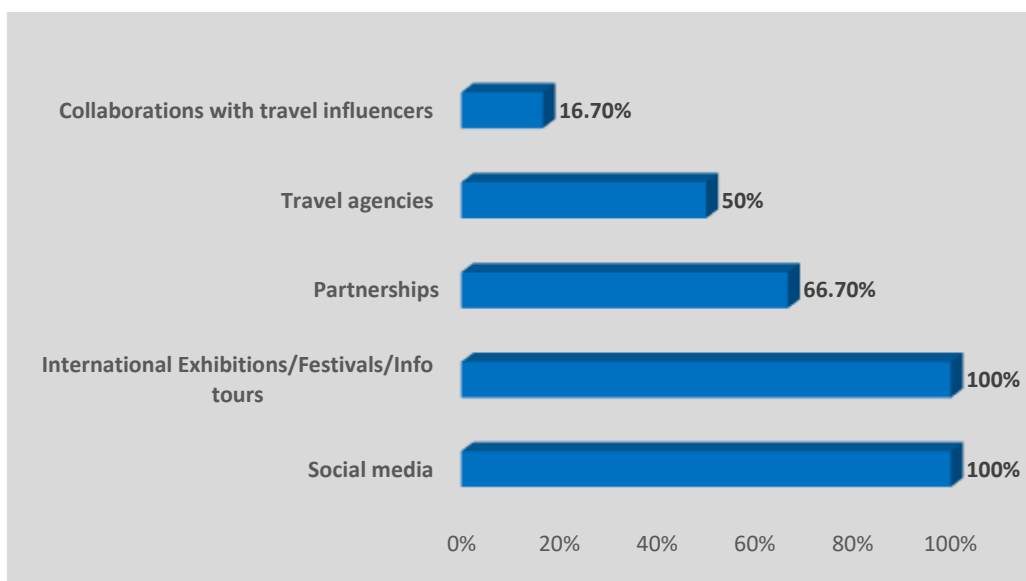
Introduction and Overview

The interviews provided insights from representatives of several Georgian wineries and related businesses, including "Muzze", "Tamazuri", "Avaliani Brothers' Winery", "Kalanda", "Iago's Marani", and "Shaloshvili's Wine Cellar". Each participant offered unique perspectives and experiences in the wine tourism sector (See Figure 9), showcasing a range of operations from small family-run cellars to larger enterprises with international recognition. The insights revealed common themes, challenges, and opportunities for growth and development in Georgia's wine tourism industry.

Differences in Preferences between Local and International Tourists

While some respondents did not observe significant differences in preferences between local and international tourists, others noted distinct preferences. Local tourists often gravitate towards traditional Georgian experiences, such as wines made using the qvevri method and traditional Georgian cuisine. They value the cultural and historical aspects of the tours. International tourists, however, tend to seek a more comprehensive and immersive experience. They are interested in both traditional and modern winemaking techniques, educational tastings, and additional cultural activities, such as visits to historical sites and culinary classes. This suggests that while both groups appreciate Georgian wine and culture, their expectations and interests vary, necessitating an adjusted approach to cater to different demographics.

Figure 9. Channels to Reach Potential Customers



Main Challenges in Marketing and Providing Wine Tourism Experiences

Several challenges were highlighted in the interviews:

1. **Competition and Differentiation:** The global wine market is highly competitive, and standing out among numerous wine-producing regions worldwide is challenging. Differentiating Georgian wine and highlighting its unique aspects, such as the qvevri method, is essential.
2. **Operational Challenges:** These include seasonality, cultural sensitivity, and ensuring a high-quality experience for all visitors. The seasonal nature of wine tourism can lead to fluctuations in visitor numbers, while accommodating diverse cultural norms requires careful consideration.
3. **Infrastructure and Accessibility:** The need for improved infrastructure, such as better transportation and accommodations, was emphasized. Enhancing these aspects can significantly improve the tourist experience.
4. **Financial Constraints:** The cost of participating in international exhibitions and festivals and maintaining high-quality standards can be prohibitive for smaller wineries.

Achievements and Successes

The interviews showcased several achievements:

1. **Quality and Innovation:** Many wineries have established themselves as producers of premium wines, receiving recognition and compliments. The commitment to sustainable practices and the blending of tradition with modernity were also noted.
2. **Wine Tourism Excellence:** Successful attraction of visitors, even within a short operational period, highlights the growing appeal of Georgian wine tourism.
3. **Brand Development and Recognition:** Effective branding that convey the unique qualities of Georgian wine has been a significant achievement, helping to differentiate these wineries in a crowded market.
4. **Community Engagement:** Building strong relationships with local communities and collaborating with local businesses have enhanced the wine tourism experience.

Collaboration with Other Wineries and Local Businesses

Collaboration plays a crucial role in enhancing the tourist experience. Joint wine tours, partnerships with local restaurants and hotels, and comprehensive tourism packages are common strategies. These collaborations enrich the tourist experience by offering a blend of wine tasting, culinary experiences, and cultural activities. Additionally, cooperation with travel agencies and participation in international festivals help to broaden the reach and attract a diverse audience.

Recommendations for Enhancing Wine Tourism in Georgia

The interviewees provided several recommendations for enhancing wine tourism:

1. **Infrastructure Development:** Improving transportation, accommodation, and visitor services can significantly enhance the tourist experience. This includes better road networks, more frequent public transport, clear indicators, and the establishment of visitor centers.
2. **Training and Education:** Offering training programs for winery staff and local hospitality workers in customer service, wine knowledge, and cultural sensitivity is essential.
3. **Marketing and Promotion:** A strong digital presence, including multilingual content, segmented advertising, and participation in international events, can raise awareness and attract a global audience. Social media was highlighted as a powerful tool for marketing.
4. **Sustainability and Eco-Tourism:** Promoting sustainable practices and eco-friendly tourism can attract environmentally conscious travelers and enhance the reputation of Georgian wine tourism.
5. **Government and Industry Support:** Increased support in the form of incentives, grants, and promotional efforts is necessary to help wineries invest in tourism infrastructure and services.

Regional Potential and Future Directions

Regions like Kakheti, Racha, and Adjara were highlighted for their potential in wine tourism enhancement. These areas offer diverse grape varieties and unique wine experiences. There is an opportunity to develop regional wine routes and collaborate with local businesses to offer comprehensive tourism packages. Furthermore, the development of themed tours and the promotion of Georgia's wine culture and history can enhance the appeal of these regions.

The insights from the interviews underline the richness and diversity of Georgian wine tourism. While there are challenges, the commitment to quality, innovation, and cultural preservation provides a strong foundation for growth. Strategic improvements in infrastructure, marketing, and collaboration can further enhance Georgia's position as a premier wine tourism destination. With targeted efforts, Georgian wineries can continue to attract a global audience, offering unique and memorable experiences that celebrate the country's rich winemaking heritage.

Discussion

The survey and interview data collected for this study reveal a strong alignment in several key areas, providing a holistic view of the current state and potential future of wine tourism in Georgia.

Both the survey and interview data indicate a high level of interest in Georgian wine tourism, particularly in the aspects related to wine history, ethno-culture, and the uniqueness of Georgian wine production methods. Survey respondents and interviewees consistently emphasized their curiosity about the historical and cultural elements of Georgian wine, which suggests a significant opportunity to leverage these aspects in promotional and educational efforts.

The survey results highlight that vineyard and cellar tours, wine production methods, and wine and food pairings are among the most attractive features for tourists. Similarly, interview insights pointed to the appeal of experiencing the authentic process of winemaking and participating in activities like master classes in traditional Georgian settings. This correlation highlights the importance of offering hands-on and immersive experiences that connect tourists with the rich heritage of Georgian wine culture.

Both data sources identified several barriers to participation in wine tourism, such as a lack of information, high costs, and language barriers. Interviewees echoed these concerns, particularly noting

the need for improved marketing and better infrastructure. This consistency underlines the critical areas that need attention to enhance the overall tourist experience and accessibility.

The preference for the Kakheti region, noted in both survey responses and interviews, aligns with its prominence as a key wine-producing area in Georgia. However, there is also an expressed interest in other regions, indicating a potential for diversifying the wine tourism offerings beyond the most well-known areas. Both data sets reveal a relatively low awareness of specific wineries, suggesting an opportunity for more targeted marketing and educational campaigns to raise the profile of lesser-known but high-quality wineries.

Survey respondents and interviewees alike suggested similar strategies for enhancing wine tourism in Georgia, such as increasing participation in international exhibitions, leveraging social media, and offering more interactive and educational experiences. The alignment in these recommendations suggests a consensus on effective ways to promote and develop the industry, highlighting the importance of strategic marketing and quality assurance.

The survey and interview data collectively underscore a strong interest in Georgian wine tourism, driven by the unique cultural and historical aspects of the industry. However, the identified barriers and areas for improvement, such as information accessibility and infrastructure, present challenges that need to be addressed. The consistent findings across both data sources provide a clear roadmap for enhancing the appeal and accessibility of wine tourism in Georgia, suggesting a focused approach to marketing, infrastructure development, and cultural promotion.

Implications

The findings of the study highlight the significant potential of wine tourism in Georgia, revealing a strong interest among tourists in the country's rich wine history, ethno-cultural aspects, and unique wine production methods. The data emphasize the need for targeted marketing strategies, improved infrastructure, and enhanced visitor experiences to fully capitalize on this interest. Moreover, the study suggests that promoting Georgia's wine tourism through international exhibitions and digital platforms can increase global awareness and attract more international tourists.

Recommendations

Based on the findings, it is recommended that stakeholders in Georgia's wine tourism industry focus on the following:

1. **Enhanced Marketing and Promotion:** Exploit social media and digital marketing campaigns to raise awareness about Georgian wine tourism, emphasizing unique selling points such as the Qvevri wine-making technique and the cultural heritage associated with wine production.
2. **Infrastructure Development:** Invest in improving transportation, signs, and facilities to make wine regions more accessible and comfortable for tourists.
3. **Quality Control and Standardization:** Ensure consistent quality in wine products and tourism services to build and maintain a positive reputation.
4. **Diverse Tour Offerings:** Develop a variety of tour options, including interactive, hands-on experiences and master classes in traditional wine-making techniques, to cater to different tourist preferences.

Limitations

Sample Size and Representation: The study may have a limited sample size, which might not fully represent the diversity of tourists visiting Georgia. This could lead to biased or incomplete insights into tourist preferences and behaviors.

Geographic Focus: The focus on specific regions or wineries might overlook other emerging areas or smaller wineries with unique offerings. This geographic limitation could result in an incomplete picture of the wine tourism landscape in Georgia.

Temporal Constraints: The study's findings might be influenced by the timing of data collection, potentially missing seasonal variations or changes in tourist behavior due to external factors such as economic conditions or global events.

Limited Stakeholder Perspectives: The study may not include a comprehensive range of stakeholder perspectives, such as those of local communities, government officials, or other businesses within the tourism sector, which could provide additional context and insights.

Future Research

Future research should consider expanding the participant pool to include a more diverse range of international tourists, allowing for a broader understanding of global perceptions of Georgian wine tourism. Additionally, longitudinal studies could track changes in tourist attitudes and preferences over time, providing valuable insights for strategic planning and development. Investigating the economic impact of wine tourism on local communities and exploring sustainable tourism practices within the industry are also recommended avenues for further research.

Conclusion

The comprehensive study of wine tourism marketing strategies in Georgia has emphasized the nation's rich natural conditions and diverse historical and ethno-cultural heritage as key attractions. The research revealed that both local and international tourists are drawn to Georgia's wine tourism not only for its quality offerings but also for its unique viticulture history and cultural narratives. This interest significantly motivates tourists, highlighting the need for these aspects to be more prominently featured in marketing efforts.

The synthesis of theoretical perspectives with real-world feedback provided a critical examination of current marketing strategies, revealing that they align well with tourist expectations but also pointing out areas for improvement. A notable finding is the influence of Georgia's wine history and culture, which should be more deeply integrated into promotional narratives. The research also underlined the importance of utilizing diverse information sources and a multi-channel marketing approach, particularly employing modern digital platforms.

High satisfaction levels among tourists indicate the appeal and quality of Georgia's wine tourism. However, the expressed desires for improvements in accessibility, innovation, and the diversity of wine tourism packages present opportunities for further enhancement. By addressing these areas and integrating a more comprehensive marketing strategy, Georgia has the potential to solidify its position as a leading destination in the global wine tourism market.

References

- Abesadze, N. & Dokhturishvili, N. (2023). The World Economy in the Post-Pandemic Period: Implications and Challenges (pp. 11–17). Tbilisi. <https://dspace.tsu.ge/items/cf8b320f-e363-47c3-afed-0f29272ec872>
- Annual Report - 2023*. Georgian National Wine Agency. (2023). Retrieved August 4, 2024, from wine.gov.ge
- Batumievents. Retrieved August 4, 2024, from batumievents.com
- Chokheli, E. (2016). The impact of the competitive strategy on the success of wine companies (The Case of Georgia). In *24th International Academic Conference* (pp. 62–67). Barcelona.
DOI: 10.20472/IAC.2016.024.019
- Dinello, N. & Charaia, V. (2024). Is Winemaking Central to Georgia’s Economy?. *Globalization and Business*, 9(18), 67-82.
- Georgian National Tourism Administration. Website. Retrieved August 4, 2024, from gnta.ge
- Georgian Tourism Statistical Review 2022*. Georgian National Tourism Administration. (2022). <https://gnta.ge>
- Georgian Tourism Statistical Review 2023*. Georgian National Tourism Administration. (2024). <https://gnta.ge/wp-content/uploads/2018/07/2017-GEO.pdf>
- International Visitors Survey*. Georgian National Tourism Administration. Retrieved July 30, 2024, from gnta.ge
- Kadagidze, L. & Piranashvili, M. (2019). Georgian Gastronomic Diversity to Promote Cultural Heritage and Sustainable Development of Tourism in the Country. *European Science Review*, (9–10), 21–25. <https://doi.org/10.29013/ESR-19-9.10-21-25>
- Kadagidze, L. Piranashvili, M. & Ugrelidze, E. (2023). The Positioning of Georgia’s Economy in the Conditions of Confrontational Globalization. The role of small (family) wineries in wine tourism and their diversification marketing strategy (pp. 62–64). Tbilisi; Grigol Robakidze University.
- Kalandadze, B. (2019). *History of Georgian wine*. Tbilisi.
- Kharaishvili, E. (2017). *Wine market and competitive models for diversification of viticulture and winemaking Georgia. Winemaking Industry in Georgia*. <https://doi.org/10.29013/ESR-19-9.10-21-25>
- Koghuashvili, P. & Ososhvili, M. (2022). The role of wine in tourism development in the Kakheti region. *Economy*, 105(9–10), 118–130. <https://doi.org/10.36962/ECS105/9-10/2022>
- Meladze, M. & Rzętała, M. (2022). World Viticulture and Ecology – The History, Modernity and Perspectives of Sustainable Development. In *Wine Tourism as Part of Cultural Tourism for Georgia and Poland* (pp. 118–122). Tbilisi; Georgian Technical University.
- Merano Wine Festival in Georgia 2023 – Georgian Wine Association (GWA).
https://gwa.ge/en/pressrelease_/merano-wine-festival-in-georgia-2023/
- Todua, N. (2019). Using Social Media Marketing for Attracting Foreign Tourists to Georgian Destinations. *Globalization and Business*, 4(7), 39–48. <https://doi.org/https://doi.org/10.35945/gb.2019.07.005>
- Urotadze, E. (2020). 7th Business Systems Laboratory International Symposium. In *The Role of Social Media Marketing in Attitude Towards Georgian Consumers to Travel Agencies*.
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3905581
- Taktakishvili, T. & Sachaleli, N. (2023). Sustainable Marketing, as a Buyer's Motivating Factor in the Retail Business: Example of Georgia. *ESI Preprints*, 24, 286-286.

Appendices:

Appendix 1:

Survey for Local and International Tourists about Georgian Wine Tourism

1. What is your age?

- a. Under 18
- b. 18 - 24
- c. 25 - 34
- d. 35 – 44
- e. 45 – 54
- f. 55 – 64
- g. 65 +

2. Indicate your gender.

- a. Male
- b. Female
- c. Non-binary
- d. Prefer not to say

3. What is your nationality?

4. How frequently do you travel for leisure?

- a. Rarely
- b. Occasionally
- c. Frequently
- d. Very frequently
- e. Hardly ever

5. Have you previously participated in any wine tour(s)?

- a. Yes
- b. No

6. What motivated your choice to participate in a wine tour in Georgia?

- a. Interest in Georgian wine history and ethno-culture
- b. Recommendations from friends and family members
- c. Positive reviews on travel and tourism websites
- d. Other (Please, specify)

7. How did you hear about Georgian wine tourism?

- a. Social Media
- b. Travel Agencies
- c. Friends/Family
- d. Online articles/Blogs

8. How interested are you in Georgian wine tourism?

- a. Very uninterested
- b. Uninterested
- c. Neutral

- d. Interested
- e. Very interested

9. Which aspects of wine tourism in Georgia are most attractive to you?

- a. Wine tasting experiences
- b. Vineyard and cellar tours
- c. Historical and cultural information
- d. Wine and food pairing
- e. Wine production methods and quality

10. How satisfied were you with your wine tourism experience in Georgia?

- a. Very dissatisfied
- b. Dissatisfied
- c. Neutral
- d. Satisfied
- e. Very Satisfied

11. Which Georgian regions would you choose for wine tourism?

- a. Kakheti
- b. Kartli
- c. Imereti
- d. Racha
- e. Samegrelo
- f. Guria
- g. Other

12. Which wineries do you know in Georgia?

- a. Twins wine house
- b. Shaloshvili winery
- c. Avaliani Brothers winery
- d. Guramishvili winery
- e. None of them

13. What type of wine tourism experience would you prefer?

- a. Luxury and exclusive tours
- b. Casual and informative tours
- c. Interactive and hands-on experiences
- d. Group tours
- e. Private tours

14. What sources of information did you rely on while planning your wine tour in Georgia?

- a. Travel and Tourism Websites
- b. Travel guides/Companies
- c. Social media/Forums
- d. Recommendations from friends/Family
- e. Recommendations from a course or a lecturer

15. What do you think the barriers to participate in wine tourism are?

- a. Lack of information
- b. High cost
- c. Limited accessibility

- d. Language barriers
- e. Unclear booking process
- f. No relevant infrastructure
- g. Unqualified staff

16. In your opinion what improvements could enhance wine tourism development in Georgia?

- a. Participation in international exhibitions
- b. Advertising and promotion
- c. Social media engagement
- d. Connection with history and ethno-culture
- e. Master classes in Eco-villages
- f. Well-equipped infrastructure and quality control

17. In your opinion how important is the pairing of local food with wine tourism experience in Georgia?

- a. Very Unimportant
- b. Unimportant
- c. Important
- d. Neutral
- e. Very important

18. What recommendations would you have for improving wine tourism in Georgia?

Appendix 2:

Interview for Wine Tourism Stakeholders of Georgia

- 1. Briefly introduce yourself / Your company.**
- 2. How long have you been operating in the wine tourism sector?**
- 3. How do you market your wine tourism experiences to both local and international tourists?**
- 4. What is the number of annual visitors utilizing your services?**
- 5. What are the target countries of your positioning?**
- 6. What channels do you use to reach potential customers?**
 - a. Social Media
 - b. Travel Agencies
 - c. Partnerships
 - d. International Exhibitions/ Festivals/ Info Tours
- 7. What do you think should be the focus of marketing strategies for wine tourism in Georgia and why?**
- 8. What aspects of your tours are most popular among tourists?**

9. Have you noticed any differences in preferences between local and international tourists?
10. What are the main challenges you face in marketing and providing wine tourism experiences?
11. Please, speak about your achievements!
12. How do you collaborate with other wineries or local businesses to foster the tourist experience?
13. In your opinion what improvements could strengthen the development of wine tourism in Georgia?
14. Which Georgian regions and wineries do you think has a potential for wine tourism enhancement?
15. What recommendations do you have for improving the marketing strategy for wine tourism in Georgia?

საქართველო - წამყვანი ღვინის ტურიზმის დესტინაცია:
ძირითადი სტრატეგიები და პრაქტიკები

მაკა ფირანაშვილი^{1*}

ლამარა ქადაგიძე²

ლიზი ძიმისტარიშვილი³

^{1, 2, 3.} გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: m.piranashvili@gruni.edu.ge

რეზიუმე. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს გააჩნია მეღვინეობის მრავალწლიანი ტრადიცია და ისტორია, რომელიც განუყოფელია მისი კულტურული იდენტობისა და ეკონომიკური განვითარებისგან, არსებობს მნიშვნელოვანი გამოწვევები და ნაკლოვანებები ამ სექტორის ეფექტიანი შეთავაზების (მარკეტინგის) თვალსაზრისით, როგორც საერთაშორისო, ასევე ადგილობრივი ვიზიტორების ბაზრისთვის. 8 000 წლოვან ტრადიციაზე დაფუძნებული ქართული ღვინის კულტურა, იყენებს უნიკალურ მეთოდებს, როგორცაა მაგალითად, ქვევრის გამოყენება ფერმენტაციისთვის ან ძირძველი ვაზის ჯიშების მრავალფეროვანი ასორტიმენტი (მაგ: საფერავი და რქაწითელი), რაც ჯამში ასახავს ქვეყნის მდიდარი მევენახეობის მემკვიდრეობას. მოცემული კვლევის მიზანია იმ მარკეტინგული სტრატეგიების იდენტიფიცირება და ანალიზი, რომელიც მკაფიოდ წარმოაჩენს ამ უნიკალურ ასპექტებს, რათა მოხდეს მათი ეფექტურობის დადგენა და გასაუმჯობესებელ საშუალებათა შესწავლა. ეს გულისხმობს კითხვარების შედგენას როგორც ადგილობრივი, ისე საერთაშორისო ტურისტებისთვის, ასევე მეღვინეებთან ინტერვიუების ჩატარებას ინფორმაციის შეგროვების და საჭიროებების გამოვლენის მიზნით. ძირითადი სტრატეგიები მოიცავს ცნობიერების ამაღლებას მიზნობრივი კამპანიების მეშვეობით, რომლებიც გათვლილია ადგილობრივ და საერთაშორისო ტურისტებზე და მარნების დივერსიფიკაციაზე მათი კლასიფიცირების გზით (იგულისხმება საქართველოს სხვადასხვა რეგიონი თავისი განსხვავებული ისტორიული, კულტურული და ტრადიციული, ასევე ზომისა და ტიპის ატრიბუტებით). გარდა ამისა, მნიშვნელოვანია ღვინისა და საკვების შერწყმის კომპონენტის შეტანა გასტრონომიულ პრაქტიკაში, რაც ხელს შეუწყობს ქართული ღვინოების ჰარმონიულ კომბინაციას ადგილობრივ სამზარეულოსთან საერთო ტურისტული გამოცდილების გასამდიდრებლად. აღნიშნული სტრატეგიების განხორციელების გამოცდილებასა და დაინტერესებულ მხარეთა შესახებ სრულყოფილი ინფორმაციის მოძიების საფუძველზე, კვლევა წარადგენს რეკომენდაციებს, რომლებიც დაეხმარება საქართველოს, როგორც წამყვანი ღვინის ტურიზმის მიმართულების ქვეყანას ადგილობრივ და საერთაშორისო ბაზარზე პოზიციონირებისთვის. ეს საჭიროებს ხელმისაწვდომობის გაუმჯობესებას; ღვინის ტურების დივერსიფიცირებას; ღვინოსა და საკვების შეხამების პრაქტიკულ გამოცდილებას და სრულყოფილი ინფორმაციის მიწოდებას. ღვინის კომპანიების სტრატეგიული პოზიციონირება მზარდი ქართული ღვინის ინდუსტრიაში, მნიშვნელოვანია ბიზნესის გაფართოებისა და გრძელვადიანი წარმატებისთვის.

საკვანძო სიტყვები: ღვინის ტურისტული მიმართულება, მარკეტინგული სტრატეგიები და პრაქტიკა, ეთნოკულტურა, ისტორია, გასტრონომია

საქართველოს შემომყვანი ტუროპერატორების პროგრამებში
კულტურული ტურიზმის ელემენტის კვლევა

გიგი ყუფარაძე¹ *

ნიკო კვარაცხელია²

ერეკლე უგრელიძე³

სოფიო ლაზიშვილი⁴

^{1, 2, 3, 4.} გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: gigi.kuparadze@gruni.edu.ge

რეზიუმე. წინამდებარე კვლევა შეისწავლის არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის როლს ქართულ ტურიზმში, რომელიც ეფუძნება ხარისხობრივ კვლევას ტურისტულ კომპანიებთან და კულტურული სერვისების პროვაიდერებთან თბილისში. აღმოჩენები ცხადყოფს ტურიზმის პროგრამებში როგორც მატერიალურ, ისე არამატერიალურ მემკვიდრეობაზე ძლიერ აქცენტს. კვლევა ხაზს უსვამს საზოგადოებრივი ცენტრების, მუზეუმების და განათლების პოტენციალს არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ ცნობიერების ამაღლების კუთხით. იგი ასევე ხაზს უსვამს კომერციული საქმიანობის პოზიტიურ როლს ამ კულტურული ელემენტების პოპულარიზაციასა და შენარჩუნებაში. მთლიანობაში, კვლევა ვარაუდობს, რომ ქართულ ტურიზმს შეუძლია ისარგებლოს არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის უფრო ინტეგრირებული მიდგომით, იდენტიფიცირებულ გამოწვევებთან მიმართებაში, რათა შექმნას ავთენტური და მნიშვნელოვანი გამოცდილება ვიზიტორებისთვის.

საკვანძო სიტყვები: კულტურული ტურიზმი, შემომყვანი ტურიზმი, საქართველოს ეკონომიკა

შესავალი

ტურიზმი, როგორც მოვლენა, მრავალწახნაგოვანია. მას შეუძლია უზრუნველყოს: ეკონომიკური სარგებელი; კულტურული გაცვლა/მრავალფეროვნება; ადგილობრივი თემის განვითარება; ზუნებრივი და კულტურული რესურსების კონსერვაცია; მდგრადი პრაქტიკის ხელშეწყობა (Tvauri, 2024); განათლების და პროფესიული განვითარების დონის ამაღლება (Kvirkvaia et al., 2018; Taktakishvili et al., 2024); მოგზაურების პიროვნული ზრდა და მრავალი სხვ. (Spenceley, Rylance, 2019; Theobald, 2005).

ქართული ცივილიზაცია ათასწლეულების მანძილზე ვითარდებოდა, ზოგჯერ ის წარმოუდგენელ სიმაღლეებს აღწევდა, მაგრამ შემდეგ ეცემოდა და განადგურების პირას მიდიოდა. მნიშვნელოვანი როლი ამ პროცესში ეკავა: ეკონომიკურ სტაბილურობას (Anguridze et al., 2015; Tsutskiridze, 2023), კოვიდ პანდემიას (Papava, Charaia, 2020; 2021; Meladze et al., 2022), ფინანსურ სტაბილურობას (Charaia, Lashkhi, 2021; Lashkhi et al., 2022; Tvauri et al., 2024) და სხვა. თუმცა, ამ ყველაფრის კვალდაკვალ რჩებოდა მდიდარი მატერიალური და არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობა, რომელიც დღეს ქართული კულტურული ტურიზმის საფუძველს წარმოადგენს (Dinello, Charaia, 2024).

2024 წლის სექტემბრის მონაცემებით საქართველოში აღრიცხულია 7942 კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი; 596 მოძრავი ძეგლი და მხოლოდ 72 არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი (საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო, 2024). ამას დამატებული ტრადიციული ქართული სტუმართმოყვარეობა, მეტად მოსახერხებელი გეოგრაფიული და გეოპოლიტიკური მდებარეობა, შესანიშნავი ბუნებრივი და კლიმატური პირობები ჩვენს სამშობლოს მეტად საინტერესოს ხდის საერთაშორისო ტურისტებისათვის.

UNWTO-ს 2024 წლის მსოფლიო ტურიზმის პირველი ბარომეტრის მიხედვით, 2023 წელს ჩვენს პლანეტაზე 1,3 მილიარდი საერთაშორისო მოგზაურობა განხორციელდა, რამაც მიმღებ დანიშნულების ადგილებს 1,4 ტრილიონი აშშ დოლარის შემოსავალი მოუტანა (UN Tourism, 2024). ეს რიცხვები ნათლად აჩვენებს, თუ რა კოლოსალური ეკონომიკური და სოციალური სარგებლის მოტანა შეუძლია ტურიზმს.

2018 წელს მტო-ს მიერ გამოქვეყნებული კვლევის ფარგლებში შეფასდა კულტურული ტურიზმის ბაზრის მოცულობა, შემოსული საერთაშორისო კულტურული ტურისტების წილის თვალსაზრისით. დარეგისტრირებული კულტურული ტურისტების საერთო საშუალო პროცენტმა შეადგინა 35,8%. თუმცა, იმის გამო, რომ უფრო ზუსტი მონაცემების დადგენა შეუძლებელი იყო, მსოფლიო ტურიზმის ორგანიზაციის ამ კვლევის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ კულტურული ტურიზმის წილი ტურიზმის მთლიან ინდუსტრიაში 35-40%-ის ფარგლებშია (World Tourism Organization, 2018).

კულტურული ტურიზმი „კარგი ტურიზმია“ (Cunha et al., 2012; Higgins-Desbiolles et al., 2019), რადგან მას შეუძლია ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმება, უმუშევრობისა და სოფელიდან მიგრაციის შემცირება. ის შედარებით ნაკლებ ზიანს აყენებს ბუნებრივ გარემოს, ახდენს ისეთი თანხების გენერირებას, რომლითაც შეიძლება კულტურული ძეგლების რესტავრაცია და მოვლა-პატრონობა. გარდა ამისა, როდესაც ადგილობრივი მოსახლეობა ხედავს ჩამოსული ტურისტების აღფრთოვანებას არსებული კულტურული მემკვიდრეობით, მათაც უჩნდებათ და უძლიერდებათ საკუთარი ღირსებისა და სიამაყის შეგრძნება (Mazanec et al., 2007; Netto et al., 2009; გ. ყუფარაძე „კულტურული ტურიზმი“, დამხმარე სახელმძღვანელო, 2022 წ.). მოკლედ, კულტურული ტურიზმი ის სახეა, რომლის განვითარებაც პრიორიტეტული უნდა იყოს საქართველოსთვის.

სამწუხაროდ, საქართველოში არ არის მეტ-ნაკლებად სრული და დამაჯერებელი ბაზრის კვლევები ამ სეგმენტში, რის გარეშეც შეუძლებელია მიმდინარე ტენდენციებზე მსჯელობა, მომავალი ნაბიჯების სწორი დაგეგმვა და ტუროპერატორებისათვის მართებული რეკომენდაციების გაცემა.

კვლევის მიზანი და ამოცანები

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის თბილისისა და ბათუმის წარმომადგენლობების პროფესორთა და სტუდენტთა მცირე

ჯგუფმა გადავწყვიტეთ, ჩვენი წვლილი შეგვეტანა ამ პრობლემის გადაჭრაში და უნივერსიტეტის დაფინანსებით ჩავატარეთ საქართველოს შემომყვანი ტუროპერატორების კვლევა.

წინამდებარე კვლევის მიზანი იყო დაგვედგინა, თუ რა ადგილი უჭირავს საქართველოს შემომყვანი ტუროპერატორების პროგრამებში არამატერიალურ კულტურულ მემკვიდრეობას. რა მიაჩნიათ მათ კულტურული ტურიზმისათვის მთავარ ხელისშემშლელ ფაქტორად და მისი განვითარებისათვის რა ღონისძიებების გატარებას თვლიან მიზანშეწონილად.

ამისათვის, ძირითადი აქცენტი გავაკეთეთ იმ შემომყვან ტუროპერატორებზე, რომლებიც გაერთიანებულნი არიან საქართველოს შემომყვანი ტუროპერატორების ასოციაციაში (Georgian Incoming Tour Operators Association (GITO)). აღნიშნულ ასოციაციაში სულ 12 წევრია, მათგან ცხრამ, ანუ 75%-მა პასუხი გასცა ჩვენს შეკითხვებს. კვლევაში ასევე მიიღეს მონაწილეობა საქართველოს ტურიზმის ასოციაციის წევრმა ტურისტულმა კომპანიებმაც.

კულტურისა და კულტურული მემკვიდრეობის სხვადასხვა ფორმის მნიშვნელობა ტურიზმისათვის

მსოფლიო ტურიზმის ორგანიზაცია განასხვავებს კულტურისა და კულტურული მემკვიდრეობის შემდეგ ფორმებს:

- ✓ მატერიალური მემკვიდრეობა: მაგ. მსოფლიო და ეროვნული მემკვიდრეობის ობიექტები, ძეგლები, ისტორიული ადგილები და შენობები, არქეოლოგია;
- ✓ არამატერიალური მემკვიდრეობა: მაგ. ხელოსნობა და ხალხური რეწვა, გასტრონომია, ტრადიციული ფესტივალები, ტრადიციული მუსიკა, ზეპირსიტყვიერი ტრადიციები, რელიგია;
- ✓ თანამედროვე კულტურა და შემოქმედებითი ინდუსტრია: მაგ. კინო, საშემსრულებლო ხელოვნება, დიზაინი, მოდა, ახალი მედია;
- ✓ სხვა: მაგ. სპორტი, განათლება, შოპინგი.¹

მსოფლიო ტურიზმის ორგანიზაციის მიერ ჩატარებულ ზემო აღნიშნულ კვლევაში, ექსპერტთა უმრავლესობამ მატერიალური მემკვიდრეობა ჩათვალა კულტურული ტურიზმის ყველაზე მნიშვნელოვან ელემენტად, განსაკუთრებით, ცნობადობის თვალსაზრისით. 5 ქულიანი შკალით მას 4,75 შეფასება მიენიჭა.

მეორე ადგილზე არამატერიალური მემკვიდრეობა მოხვდა 4,63 ქულით.² თუმცა, დღეს, ზოგიერთი ექსპერტი არამატერიალურ მემკვიდრეობას განიხილავს, როგორც ტურისტთა განმეორებითი მოგზაურობის ყველაზე ეფექტურ საშუალებას.

ბუნებრივია, საინტერესო იყო, თუ როგორი შეხედულება ჰქონდათ ამ ყველაფერზე ქართულ შემომყვან ტუროპერატორებს.

¹ World Tourism Organization (UNWTO), Tourism and Culture Synergies, 2018.
URL: <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284418978>

² World Tourism Organization (UNWTO), Tourism and Culture Synergies, 2018.
URL: <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284418978>

კვლევის მეთოდები

ტურისტული კომპანიებისა და კულტურული ტურიზმის მომსახურების მიმწოდებელთა თვისებრივი კვლევა განხორციელდა წინასწარ მომზადებული ორი განსხვავებული კითხვარის მეშვეობით. გამონაკლისის სახით, ჩატარდა რამდენიმე ჩალრმავებული ინტერვიუ.

კვლევის შედეგები

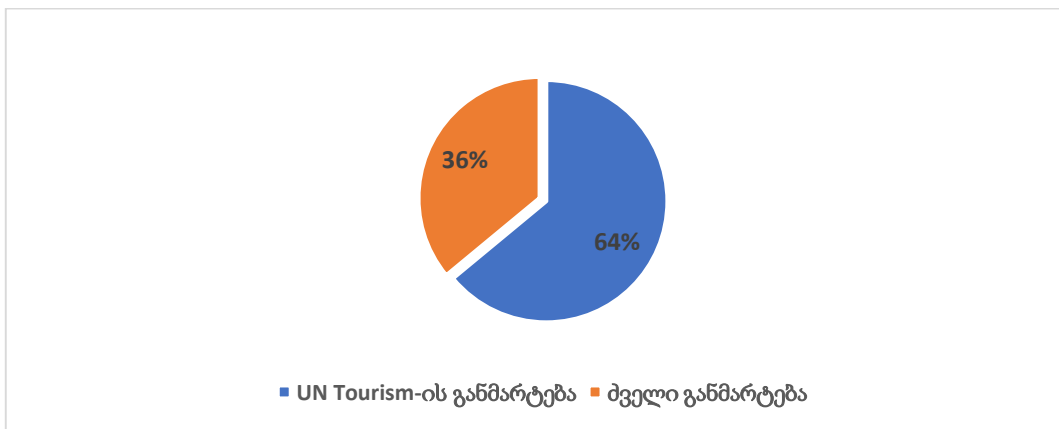
კვლევა ჩატარდა თბილისში.

1.1. კითხვაზე: არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის რომელ განმარტებას მიაჩნებდით უპირატესობას?

- a. არამატერიალური მემკვიდრეობაა პრაქტიკა, რეპრეზენტაცია, გამოხატვა, ცოდნა, უნარები, ასევე მათთან დაკავშირებული ინსტრუმენტები, ობიექტები, არტეფაქტები და კულტურული სივრცეები, რომლებიც აღიარებულია თემების, ჯგუფებისა და, ზოგ შემთხვევაში, ცალკეული ინდივიდების მიერ მათი კულტურული მემკვიდრეობის ნაწილად.
- b. არამატერიალური მემკვიდრეობაა ხელოსნობა, ხალხური რეწვა, გასტრონომია, ტრადიციული ფესტივალები, ტრადიციული მუსიკა, ზეპირსიტყვიერი ტრადიციები, რელიგია.

რესპონდენტთა 64% აირჩია UN Tourism (UNWTO-ს ახალი სახელი) მიერ მიღებული განმარტება, ხოლო 36% ძველი განსაზღვრება (დიაგრამა 1).

დიაგრამა 1. ძველი და ახალი განმარტების მომხრეთა გადანაწილება



1.2. კითხვაზე „თქვენი ტურისტული პროგრამებისათვის რომელს უფრო მნიშვნელოვნად მიიჩნევთ?“

- a. მატერიალურ კულტურულ მემკვიდრეობას
- b. არამატერიალურ კულტურულ მემკვიდრეობას
- c. ორივეს თანაბარი მნიშვნელობა აქვს“.

თბილისური კომპანიების წარმომადგენელთა ყველა პასუხი იყო ერთმნიშვნელოვანი - ორივეს თანაბარი მნიშვნელობა აქვს.

1.3 კითხვაზე „ეთანხმებით თუ არა აზრს: „აღბათ, ძალიან ცოტა ადამიანია ისეთი, ვინც მოგზაურობს მსოფლიოში, რათა 2-ჯერ ნახოს ტაჯ-მაჰალი ან ალგამბრუ. კულტურული ტურიზმი განსხვავდება ისეთი მოგზაურობებისაგან, რომელთა მიზანია ერთხელ ნახოს ღირსშესანიშნაობა და დასვას „პლუსი“. კულტურულ ტურიზმს გაცილებით მეტი აქვს არამატერიალურ მემკვიდრეობასთან, რადგან ის უფრო მოქნილია, ვიდრე მატერიალური. ამ უკანასკნელს შეუძლია გამოიწვიოს საწყისი ხიბლი, მაგრამ ვერ შეძლებს ლოიალურობისა და ღრმა კავშირის გრძნობის გაჩენას“.

პასუხები ასე განაწილდა:

დაეთანხმა - 44 %

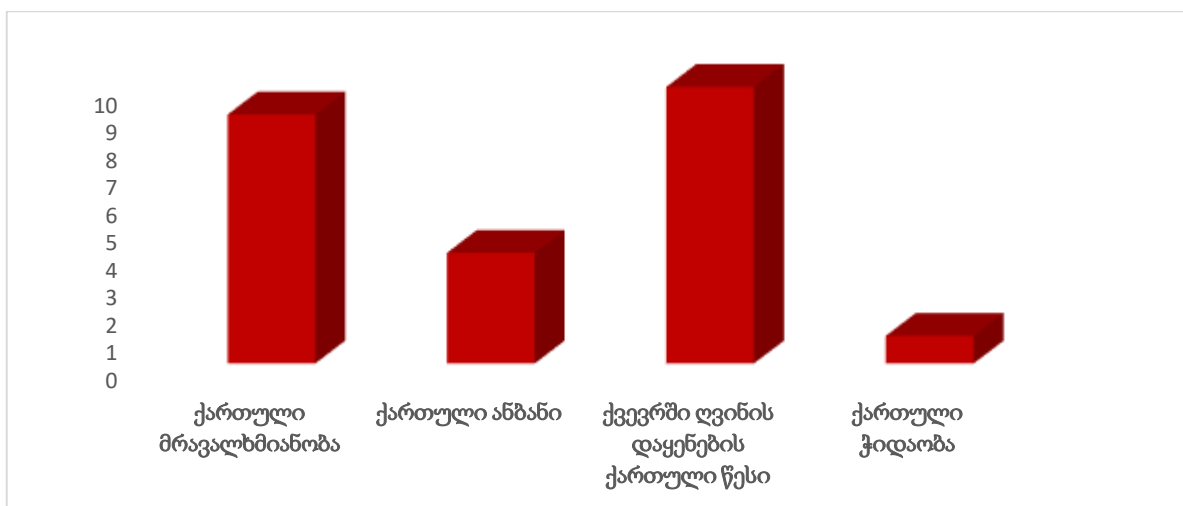
ნაწილობრივ დაეთანხმა - 56 %

არ დაეთანხმა - 0

1.4. კითხვაზე „იუნესკოს მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში შეტანილი ქართული არამატერიალური კულტურული ძეგლებიდან, რომელი გაქვთ თქვენს პროგრამებში შეტანილი?“

- a. ქართული მრავალხმიანობა
- b. ქართული ანბანი
- c. ქვევრში ღვინის დაყენების ქართული წესი
- d. ქართული ჭიდაობა“.

დიაგრამა 2. იუნესკოს ნუსხაში შეტანილი ქართული აკმ ქართულ შემომყვან ტუროპერატორთა პროგრამებში



პასუხები საკმაოდ განსხვავებული მივიღეთ. ყველა კომპანიას აქვს პროგრამაში ქართული ღვინისა და ქვევრის ელემენტი, აბსოლუტურ უმრავლესობას შეტანილი აქვს ქართული სიმღერა. ტურისტული ფირმების მესამედი თავიანთ პროგრამებში ქართული ანბანისა და

დამწერლობის თემას ეხება და მხოლოდ ერთი შემომყვანი ტუროპერატორი, კერძოდ, „ვიზიტ ჯორჯია“ ადგილს უთმობს ქართულ ჭიდაობას.

1.5. კითხვაზე „თქვენი აზრით, შეუძლიათ თუ არა საზოგადოებრივ ცენტრებს, მუზეუმებს, არქივებსა და სხვა მსგავს ობიექტებს დადებითი როლი შეასრულონ არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ ცნობიერების ამაღლებაში?“

- a. შეუძლიათ
- b. შეუძლიათ, ოღონდ მცირე
- c. არ შეუძლიათ“.

ყველა რესპონდენტი იყო ერთსულოვანი და აღნიშნეს, რომ საზოგადოებრივ ცენტრებს, მუზეუმებს, არქივებსა და სხვა მსგავს ობიექტებს შეუძლიათ დადებითი როლი შეასრულონ არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ ცნობიერების ამაღლებაში.

1.6. კითხვაზე „რა როლი შეიძლება შეასრულოს ფორმალურმა და არაფორმალურმა განათლებამ არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის მნიშვნელობის შესახებ ცნობიერების ამაღლებაში? რა სახის სასწავლო მასალები შეიძლება შემუშავდეს ამ მიზნით?“

ის, რომ განათლების სისტემის გამართული მუშაობა დადებით როლს ასრულებს არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის მნიშვნელობის შესახებ ცნობიერების ამაღლებაში, იზიარებს გამოკითხულთა აბსოლუტური უმრავლესობა. მხოლოდ ერთმა რესპონდენტმა არ მიანიჭა დიდი მნიშვნელობა განათლების საკითხს. თუმცა, აზრები გაიყო იმასთან დაკავშირებით, რომელს უფრო დიდი როლი აქვს - ფორმალურ, თუ არაფორმალურ განათლებას? საბოლოო ჯამში, უპირატესობა მაინც ფორმალურ განათლებას მიენიჭა.

1.7. კითხვაზე „თქვენი აზრით, შეუძლია თუ არა არამატერიალურ მემკვიდრეობასთან დაკავშირებულმა კომერციულმა საქმიანობამ ხელი შეუწყოს არამატერიალური კულტურის ძეგლების მნიშვნელობის შესახებ ცნობიერების ამაღლებას?“

ამ კითხვის პასუხშიც ყველა გამოკითხული ერთსულოვანი იყო, 100%-ის აზრით, კომერციული საქმიანობა ხელს უწყობს არამატერიალური კულტურის ძეგლების მნიშვნელობის შესახებ ცნობიერების ამაღლებას.

1.8. კითხვაზე „თქვენი აზრით, რა ხელისშემშლელი ფაქტორებია, რომელთა გამოც ვერ ხერხდება სათანადოდ არამატერიალური კულტურის ძეგლების გამოყენება კულტურულ ტურიზმში?“

პასუხებისას, სამწუხაროდ, გამოიკვეთა პრობლემების ფართო სპექტრი, თუმცა ტუროპერატორთა წარმომადგენლების აზრით, უპირველესი პრობლემა, მაინც მომსახურების მიმწოდებელთა დაბალი კვალიფიკაცია და მომსახურების დაბალი ხარისხია. მაგალითით-სათვის მოვიყვანთ რამდენიმე პასუხს:

- ✓ „სერვისის მიმწოდებლების სიმცირე და ხარისხიან პროდუქტზე მაღალი ფასები“;
- ✓ „ძირითადი მიზეზი, რის გამოც სათანადოდ ვერ ხერხდება არამატერიალური კულტურის ძეგლების გამოყენება, არის დაბალი ხარისხის მომსახურება. როგორც წესი, ამ არამატერიალურ კულტურას წარმოადგენენ მაღალმთიან რეგიონებში მაცხოვრებელი ინდივიდები, რომლებსაც ნაკლებად აქვთ შეხება მომსახურების სფეროსთან“;
- ✓ „ტურიზმში დასაქმებულთა დაბალი კვალიფიკაცია; ტურიზმის არსის ვერგაგება“;
- ✓ „ხარისხიანი ტურისტული პროდუქტის არარსებობა. მაგალითად, ფესტივალების შემთხვევაში - თარიღების მუდმივი ცვლა. ასევე განათლების ნაკლებობა“;
- ✓ „არამატერიალური მემკვიდრეობის შესახებ ინფორმაციის და შეთავაზების ნაკლებობა“;
- ✓ „ქვეყანაში არ არსებობს ობლიგატორული აკრედიტაციის სისტემა და ყველას შეუძლია იმუშაოს ისეთ საპასუხისმგებლო პოზიციაზე, როგორც გიღია. რამეთუ სრულად გიღხეა (ამ შემთხვევაში ქვეყნის ელჩი) დამოკიდებული თუ როგორ მოახდენს ქვეყნის პრეზენტაციას, მათ შორის რა თქმა უნდა მატერიალური და არამატერიალური“.

1.9. კითხვაზე „თქვენი აზრით, რა საკითხებზე უნდა მოახდინოს ფოკუსირება შესაბამისმა სახელმწიფო სტრუქტურებმა, რომ ხელი შეუწყონ კულტურული ტურიზმის განვითარებას, მათ შორის, არამატერიალური კულტურის ძეგლებით დაინტერესებას?“

პასუხებშიც სხვადასხვა გამოწვევა დასახელდა, მაგრამ, ტუროპერატორთა უმრავლესობა თვლის, რომ საჭიროა საქართველოს, როგორც ტურისტული ქვეყნის მეტი პოპულარიზაცია და უფრო აქტიური მარკეტინგი საერთაშორისო ბაზრებზე:

- ✓ „ქვეყნის პოპულარიზაცია რეალურად მიზნობრივ ბაზრებზე (ევროპა, აშშ, კანადა, სამხრეთ ამერიკა, იაპონია, ავსტრალია). რაც შესაბამისად უფრო მეტ გადამხდელუნარიან და „ინტელექტუალურ“ ტურისტს მოიზიდავს“;
- ✓ „აუცილებელია კარგი მარკეტინგი საზღვარგარეთ და მომსახურების ხარისხის გაუმჯობესებაზე ფოკუსირება“;
- ✓ „ქვეყნის უფრო აქტიური რეკლამირება მიზნობრივ ბაზრებზე“.

თუმცა, გამოიკვეთა მეორე პრობლემაც - საზოგადოებაში განათლების არასაკმარისი დონე:

- ✓ „საგანმანათლებლო ინიციატივების მხარდაჭერა, კულტურული მემკვიდრეობის ავთენტურობის შენარჩუნება და პოპულარიზაცია“;

- ✓ „განათლების და ცნობიერების ამაღლებით უნდა დავიწყოთ. პირველ რიგში ჩვენს მოქალაქეებს უნდა ჩავუნერგოთ ჩვენი ქვეყნის სიყვარული თავისი მატერიალური და არამატერიალური მემკვიდრეობით“.

დასკვნა და რეკომენდაცია

ჩვენს მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგების ანალიზი საშუალებას გვაძლევს რამდენიმე დასკვნა ჩამოვაყალიბოთ:

- ✓ ქართული ტუროპერატორების 100% თვლის, რომ მატერიალურ და არამატერიალურ კულტურულ მემკვიდრეობას თანაბარი მნიშვნელობა აქვს კულტურული ტურიზმისათვის;
- ✓ ქართული ტუროპერატორული კომპანიების ტურისტული პროგრამების უმეტესობაში ხდება, იუნესკოს არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის ნუსხაში შეტანილი ოთხი ძეგლიდან ორის აქტიური წარდგენა (ქართული მრავალხმიანობა და ქვევრში ღვინის დაყენების ქართული წესი), ხოლო დანარჩენი ორი (ქართული ანბანი და ქართული ჭიდაობა) მხოლოდ იშვიათ შემთხვევაშია წარმოდგენილი;
- ✓ პასუხებიდან ცალსახად ჩანს, რომ საჭიროა არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის მეტი პოპულარიზაცია და ცნობადობის ამაღლება;
- ✓ ერთ-ერთ მთავარ გამოწვევად, რის გამოც ვერ ხერხდება არამატერიალური კულტურის ძეგლების სათანადოდ გამოყენება - სერვისის მიმწოდებელთა არასაკმარისი რაოდენობა და მათი მომსახურების დაბალი ხარისხი. არადა, როგორც წესი, არამატერიალური კულტურის ელემენტების მიმწოდებლებს წარმოადგენენ მაღალმთიან რეგიონებში მცხოვრები ინდივიდები, რომლებსაც ნაკლებად აქვთ შეხება მომსახურების სფეროსთან.

ზემოჩამოთვლილი გამოწვევების მოსაგვარებლად, პირველ რიგში, აუცილებელია საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციისა და საქართველოს კულტურისა და სპორტის სამინისტროს დაინტერესება და ერთობლივი მუშაობა, რომ მოხდეს, ერთის მხრივ, აკმ-ს მიმწოდებელთა იდენტიფიკაცია მთელი საქართველოს მასშტაბით, მათი რეესტრის შექმნა და ამ ბაზის ტურისტული კომპანიებისათვის, აგრეთვე, სხვა დაინტერესებული ორგანიზაციებისათვის მიწოდება. მეორე მხრივ, დაიგეგმოს და განხორციელდეს აკმ-ის მიმწოდებელთა ტრენინგები, მასტერკლასები და სხვა ღონისძიებები, რათა მათ შეძლონ ხარისხიანი მომსახურების მიწოდება.

გამოყენებული ლიტერატურა

Anguridze, O., Charaia, V. & Doghonadze, I. (2015). *Security problems and modern challenges of the Georgian national currency*. Tbilisi State University.

Charaia, V. & Lashkhi, M. (2021). SME Sector Development through Fintech in Georgia. *Globalization and Business*, (12), 179–185.

Cunha, L. (2012). The definition and scope of tourism: A necessary inquiry. *Cogitur*, 91–114.

- Dinello, N. & Charaia, V. (2024). Is Winemaking Central to Georgia's Economy?. *Globalization and Business*, 9(18), 67-82.
- Higgins-Desbiolles, F., Carnicelli, S., Krolikowski, C., Wijesinghe, G. & Boluk, K. (2019). Degrowing tourism: Rethinking tourism. *Journal of Sustainable Tourism*, 27(12), 1926-1944.
- Kvirkvaia, M., Kikutadze, V., Sikharulidze, D., Shaburishvili, S. & Charaia, V. (2018). Study of factors affecting young people's professional orientation in Georgia. *Globalization and Business*, 3(6), 233-242.
- Lashkhi, M., Charaia, V., Boyarchuk, A. & Ebralidze, L. (2022). The Impact of Fintech on Financial Institutions: The Case of Georgia. *TalTech Journal of European Studies*, 12(2), 20-42.
- Mazanec, J.A., Wöber, K. & Zins, A.H. (2007). Tourism destination competitiveness: from definition to explanation? *Journal of Travel research*, 46(1), 86-95.
- Meladze, M., Koblianidze, T., Piranashvili, M. & Alaverdashvili, S. (2022). Post-pandemic Employment Opportunities in Georgia's Hospitality Industry. *ESI Preprints*, 9, 417-417.
- Netto, A.P. (2009). What is tourism? Definitions, theoretical phases and principals. *Philosophical Issues in Tourism*, 37, 43-62.
- Papava, V. & Charaia, V. (2020). The economic crisis and some challenges for the Georgian economy. *GFSIS, Expert Opinion*, (136).
- Papava, V. & Charaia, V. (2021). The Problem of the Growth of Georgia's Public Debt during the Economic Crisis under the COVID-19 Pandemic. *GFSIS, Expert Opinion*, (135).
- Spenceley, A. & Rylance, A. (2019). The contribution of tourism to achieving the United Nations Sustainable Development Goals. *A research agenda for sustainable tourism*, 107-125.
- Taktakishvili, T., Charaia, V., Moutinho, N. & Alves, J. M. A. (2024). Entrepreneurial Incentives Among University Students in Georgia and Portugal. *TalTech Journal of European Studies*, 14(1), 90-115.
- Theobald, W.F. (2005). The meaning, scope, and measurement of travel and tourism. *Global tourism*, 3, 23-48.
- Tsutskiridze G. & Charaia V. (2023). The Impact of Non-Interest Income on the net Non-Interest Margin in the Conditions of Sharp Currency Fluctuations and the Trend of Gel Devaluation. *Deutsche Internationale Zeitschrift für Zeitgenössische Wissenschaft*, (56), 24.
- Tvauri G. & Charaia V. (2024). Namakhvani hpp: a decommissioned project and its reverberations in Georgia. *German International Journal of Modern Science/Deutsche Internationale Zeitschrift für Zeitgenössische Wissenschaft*, (74), 11-15.
- Tvauri G., Lashkhi M. & Charaia V. (2024). An alternative to the transition to the estonian model of the profit tax of commercial banks of Georgia. *German International Journal of Modern Science/Deutsche Internationale Zeitschrift für Zeitgenössische Wissenschaft*, (72).
- Tourism and culture synergies*. World Tourism Organization (UNWTO). (2018). <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284418978>
- Un tourism: Bringing the world closer*. International Tourism to Reach Pre-Pandemic Levels in 2024. (2024, December 4). <https://www.unwto.org/news/international-tourism-to-reach-pre-pandemic-levels-in-2024>
- საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო. (n.d.). *კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები*. <https://www.heritagesites.ge/ka/files/95>
- ყუფარაძე, გ. (2022). კულტურული ტურიზმი. დამხმარე სახელმძღვანელო. თბილისი.

**Study of the element of cultural tourism in the programs of the
incoming Tour operators of Georgia**

Gigi Kuparadze^{1*}

Niko Kvaratskhelia²

Erekle Ugrelidze³

Sophio Lazishvili⁴

^{1, 2, 3, 4} Grigol Robakidze University, Georgia

***Corresponding author:** gigi.kuparadze@gruni.edu.ge

Abstract. The present study examines the role of intangible cultural heritage in Georgian tourism based on qualitative research with tourism companies and cultural service providers in Tbilisi. The findings reveal a strong emphasis on both tangible and intangible heritage in tourism programs. The study highlights the potential of community centers, museums and education in raising awareness of intangible cultural heritage. It also emphasizes the positive role of commercial activities in promoting and maintaining these cultural elements. Overall, the research suggests that Georgian tourism could benefit significantly from a more integrated approach to intangible cultural heritage, addressing the identified challenges in order to create authentic and meaningful experiences for visitors.

Key words: Cultural tourism, Incoming tourism, Economy of Georgia

უცხოური ინვესტიციები და უძრავი ქონების ბაზრის მომავალი საქართველოში

ნათია გადელია*

გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: Natiagadeliia@yahoo.com

რეზიუმე. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარმა განიცადა შესამჩნევი ზრდა ბოლო წლებში, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების (FDI) მატებით. ეს კვლევა განიხილავს უცხოური ინვესტიციების როლს უძრავი ქონების ბაზრის ჩამოყალიბებაში, ხაზს უსვამს მათ წვლილს ბაზრის განვითარებაში, ქონების ღირებულების შეფასებასა და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებაში. სტატია იკვლევს, თუ როგორ მოქმედებს საქართველოს განვითარებადი მარეგულირებელი ჩარჩო ინვესტორების ნდობაზე და ბაზრის სტაბილურობაზე, ეხიანება როგორც სარგებელს, ასევე პოტენციურ რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია გარე კაპიტალზე დიდ დამოკიდებულებასთან. ძირითადი გამოწვევები, მათ შორის ბაზრის ცვალებადობა, მარეგულირებელი ბარიერები და დაბალტექნოლოგიურ ინდუსტრიებზე ზედმეტად დამოკიდებულება, შესწავლილია განათლებასა და მაღალტექნოლოგიურ ინდუსტრიებში ინვესტიციების მზარდ საჭიროებასთან ერთად, უახლესი ტენდენციების გაანალიზებითა და მომავალი მოვლენების პროგნოზით. სტატია სრულყოფილ მიმოხილვას იძლევა უცხოური ინვესტიციების მამოძრავებელი ფაქტორების შესახებ საქართველოს უძრავი ქონების სექტორში. დასკვნები ადასტურებს, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები თამაშობს გადამწყვეტ როლს ბაზრის მოდერნიზებაში, მისი გრძელვადიანი წარმატება დამოკიდებულია სტაბილურ მარეგულირებელ გარემოზე და სტრატეგიულ ინვესტიციებზე.

საკვანძო სიტყვები: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (FDI), საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი, ბაზრის ზრდა, ქონების ღირებულება, ინფრასტრუქტურის განვითარება, ბაზრის სტაბილურობა, უცხოური კაპიტალი, საინვესტიციო გამოწვევები

შესავალი

ინვესტიციების ბაზარი საქართველოში ბოლო წლებში სულ უფრო რთული და დინამიური ხდება, განიცდის უამრავ პრობლემას, რეკორდულ ზრდას და მომხმარებელთა უკმაყოფილების პერიოდებს. მიუხედავად ამ რყევებისა, ბოლოდროინდელი სტატისტიკა აჩვენებს, რომ სექტორში ინვესტიციებმა ყველა დროის მაქსიმუმს მიაღწია.

ინვესტიციები კვლავ იზრდება, 2023 წელი ბაზრისთვის მომგებიანი წელი აღმოჩნდა. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთმა ინდიკატორმა მცირე კლება დააფიქსირა, საერთო ტენდენცია კვლავ დადებითი იყო. Apex Development-ის ხელმძღვანელის გიორგი ბაქრაძის თქმით, წელს უძრავ ქონებაში ინვესტიციების სიხშირემ და მოცულობამ ისტორიულ დონეს მიაღწია. აღსანიშნავია, რომ ბაზარზე შემოვიდა ახალი ინვესტორების მნიშვნელოვანი ნაკადი, რომელთაგან ბევრს არ ჰქონდა გამოცდილება უძრავი ქონების სფეროში. ეს

ცვლილება ასახავს სექტორის მომგებიანობისა და გრძელვადიანი პოტენციალის მზარდ აღიარებას.

საკითხის პრობლემა: საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე უცხოური ინვესტიციების მზარდი შემოდინების მიუხედავად, შეზღუდულია იმის გაგება, თუ როგორ აყალიბებს ეს ინვესტიციები ბაზრის მომავალ ტრაექტორიას. გამოწვევა მდგომარეობს იმაში, რომ შეფასდეს, ხელს უწყობს თუ არა უცხოური ინვესტიციები მდგრად განვითარებას ან იწვევს პოტენციურ რისკებს, როგორცაა ბაზრის არასტაბილურობა, ქონების გაბერილი ფასები ან არათანაბარი ეკონომიკური სარგებელი. კვლევა მიზნად ისახავს შეისწავლოს უცხოური ინვესტიციების გრძელვადიანი გავლენა უძრავი ქონების სექტორზე საქართველოში და გამოავლინოს ძირითადი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მის სტაბილურობასა და ზრდაზე.

თემის აქტუალობა: გლობალიზაციის კონტექსტში ინვესტიციების მოზიდვა არსებით აუცილებლობად იქცა ეკონომიკურ განვითარებაში მისი კრიტიკული როლის გამო. ისტორიულად, დიდი ხანი არ გასულა მას შემდეგ, რაც მთავრობამ დაიწყო პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების (FDI) მნიშვნელოვანი გავლენის აღიარება ეროვნულ ეკონომიკურ ზრდაზე. როგორც განვითარებულმა, ისე განვითარებადმა ქვეყნებმა გააცნობიერეს მისი მნიშვნელობა.

როგორც ქართული, ასევე საერთაშორისო გამოცდილებიდან გამომდინარე, ცხადია, რომ რამდენიმე ფაქტორი გავლენას ახდენს მნიშვნელოვანი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის უნარზე. საქართველოს შემთხვევაში, არის გარკვეული გამოწვევები, როგორცაა მცირე სამომხმარებლო ბაზარი, დაბალი კვალიფიკაციის მქონე სამუშაო ძალა. დადებითი მხარე ისაა, რომ საქართველომ დაინახა უწყვეტი გაუმჯობესება საკანონმდებლო ბაზაში, ეკონომიკური ლიბერალიზაცია (მე-16 ადგილი 152 ქვეყანას შორის 2023 წლის ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსში), ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულების ხელმოწერა და მისი სტრატეგიული გეოგრაფიული მდებარეობა.

მთლიანობაში, საქართველო რჩება მიმზიდველ მიმართულებად პირდაპირი უცხოური ინვესტიციებისთვის. თუმცა, საქართველოში უცხოელი ინვესტორები ხშირად ფოკუსირებული არიან ადგილობრივი ბაზრის ექსპლუატაციაზე იაფ მუშახელის გამოყენებით, რასაც ნაკლები წვლილი შეაქვს მაღალტექნოლოგიური და ექსპორტზე ორიენტირებული მრეწველობის განვითარებაში. აღსანიშნავია, რომ FDI ყოველთვის არ არის განპირობებული მასპინძელი ქვეყნის მიერ შემოთავაზებული უპირატესობებით, მაგრამ ხშირად გავლენას ახდენს ინვესტორის სამშობლოში არსებული ეკონომიკური პირობები და უფრო ფართო გლობალური მოვლენები, როგორცაა ფინანსური და ეკონომიკური კრიზისები.

საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის სექტორებს შორის პოტენციალია ენერჯეტიკა, ტრანსპორტი, უძრავი ქონება, მშენებლობა და წარმოება. მეორე მხრივ, ინვესტორების ინტერესი სოფლის მეურნეობის მიმართ დაბალი რჩება, მიუხედავად

იმისა, რომ საქართველოს მთავრობა პრიორიტეტად აქცევს, ამ სექტორში ინვესტიციები მთლიან პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების 3%-ზე ნაკლებს შეადგენს.

მნიშვნელოვანია ხაზგასმით აღვნიშნოთ, რომ დღეს საქართველოს ექსპორტის 50%-ზე მეტი მოდის როგორც ქართული, ისე უცხოური მფლობელობის ორგანიზაციებზე, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ FDI მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქვეყნის საექსპორტო სექტორის ჩამოყალიბებაში. თუმცა, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ეს დიდწილად მიღწეულია დაბალ-ტექნოლოგიური ინდუსტრიების ექსპლუატაციის გზით. იმისათვის, რომ საქართველომ აამაღლოს თავისი ეკონომიკა უფრო მაღალ დონეზე და გაზარდოს ექსპორტი როგორც რაოდენობრივად, ისე სტრუქტურულად, მან ყურადღება უნდა გაამახვილოს თანამედროვე ტექნოლოგიების ხელშეწყობაზე, რაც შეუძლებელია განათლებაში მნიშვნელოვანი ინვესტიციების გარეშე, მათ შორის პროფესიულ და ტექნიკურ მომზადებაში, ასევე საშუალო და უმაღლეს განათლებაში.

კვლევის მიზანი და ამოცანები: ამ სტატიის მიზანია გაანალიზოს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოტივაცია და შეაფასოს მათი გავლენა საქართველოს ბაზრის ეკონომიკაზე, როგორც ეროვნული, ისე დარგობრივი მახასიათებლების გათვალისწინებით.

კვლევის მიზნიდან გამომდინარე კვლევის შემდეგი ამოცანებია:

- გამოავლინოს ფაქტორები, რომლებიც ხელს უწყობს ან აფერხებს ინვესტიციების მოზიდვას, ინვესტიციების მოტივაციის შესწავლას და მათი ეკონომიკური გავლენის შეფასებას საქართველოზე;
- გაანალიზდეს უცხოური ინვესტიციების ტენდენციები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე, ფოკუსირება მოხდეს ბოლო მოვლენებზე და სამომავლო პოტენციალზე;
- საქართველოს უძრავი ქონების სექტორში უცხოური ინვესტიციების მამოძრავებელი ძირითადი ფაქტორების იდენტიფიცირება, მათ შორის ეკონომიკური, სამართლებრივი და ინფრასტრუქტურული გავლენები;
- შეფასდეს უცხოური ინვესტიციების გავლენა უძრავი ქონების ბაზრის ზრდაზე, ქონების ფასებზე და საქართველოს მთლიან ეკონომიკაზე;
- გაანალიზდეს გამოწვევები და ბარიერები, რომლებსაც აწყდებიან უცხოელი ინვესტორები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე, მათ შორის მარეგულირებელი, პოლიტიკური და ბაზართან დაკავშირებული ფაქტორები;
- შეფასდეს უძრავი ქონების ბაზარზე უცხოური ინვესტიციების სამომავლო ტენდენციების პროგნოზირება ეკონომიკური პროგნოზების, ურბანული განვითარების გეგმებისა და ინვესტორების განწყობის საფუძველზე.

კვლევის ჰიპოთეზა: უცხოური ინვესტიციები გადამწყვეტ როლს თამაშობს საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის ზრდისა და მოდერნიზაციის საქმეში, რაც მნიშვნელოვან

პოზიტიურ გავლენას ახდენს ბაზრის განვითარებაზე, ქონების ღირებულებასა და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებაზე. თუმცა, ამ ზრდის გრძელვადიანი მდგრადობა დამოკიდებულია საქართველოს საინვესტიციო მარეგულირებელი ჩარჩოს სტაბილურობაზე.

კვლევის საგანი: კვლევის საგანია უცხოური ინვესტიციების გავლენა საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებასა და სამომავლო ტენდენციებზე.

კვლევის ობიექტი: კვლევის ობიექტია უძრავი ქონების ბაზარი საქართველოში, აქცენტი იმაზე, თუ რა გავლენას ახდენს უცხოური ინვესტიციები მის ზრდაზე, მდგრადობაზე და მომავალი გაფართოების პოტენციალზე.

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ამჟამინდელი მდგომარეობა

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი მნიშვნელოვან ტრანსფორმაციას განიცდის, რაც ძირითადად უცხოური ინვესტიციების შემოდინებითაა განპირობებული. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარმა მნიშვნელოვანი ზრდა განიცადა ბოლო ათწლეულის განმავლობაში, ხელსაყრელი ეკონომიკური პირობებით და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი გარემოთი. გაიზარდა მოთხოვნა საცხოვრებელ, კომერციულ და სამრეწველო ობიექტებზე, განსაკუთრებით ისეთ ქალაქებში, როგორცაა თბილისი, ბათუმი და ქუთაისი. ბოლო მონაცემებით, ამ ქალაქებში უძრავი ქონების ფასებმა აჩვენა თანმიმდევრული ზრდის ტენდენცია, რაც გამოწვეულია როგორც ადგილობრივი, ისე უცხოელი მყიდველების მხრიდან მოთხოვნის გაზრდით (სიხარულიძე, 2018).

ამ ზრდის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ასპექტია უძრავი ქონების ბაზრის დივერსიფიკაცია. მიუხედავად იმისა, რომ ტრადიციული საცხოვრებელი კომპლექსები კვლავ ძლიერია, არსებობს ტენდენცია შერეული დანიშნულების განაშენიანებისკენ, რომლებიც აერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს. ეს ცვლა ემსახურება მზარდ ურბანულ მოსახლეობას, რომელიც ეძებს კომფორტს და ხელმისაწვდომობას, რითაც ცვლის ურბანული ცხოვრების დინამიკას.

უცხოური ინვესტიციები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის განუყოფელი ნაწილი გახდა, სადაც კაპიტალი შემოდის სხვადასხვა ქვეყნებიდან, განსაკუთრებით ევროკავშირიდან, თურქეთიდან, აშშ-დან და ა.შ. ამ კაპიტალის შემოდინებამ განაპირობა ახალი საცხოვრებელი კომპლექსების, კომერციული ფართების და ინფრასტრუქტურული პროექტების მშენებლობა, რაც მნიშვნელოვნად აუმჯობესებს საქართველოს ტერიტორიებს.

ერთ-ერთი თვალსაჩინო მაგალითია სასტუმროებისა და კურორტების განვითარება შავი ზღვის სანაპიროზე, განსაკუთრებით ბათუმში. ეს პროექტები არა მხოლოდ ემსახურება მზარდ ტურიზმის სექტორს, არამედ ამაღლებს ადგილობრივი სტუმართმოყვარეობის სტანდარტებს და იზიდავს მეტ ვიზიტორს რეგიონში. უცხოური ინვესტიციების ზრდამ ხელი შეუწყო თბილისში მაღალი დონის საცხოვრებელი კომპლექსების განვითარებას.

უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის ფაქტორები

საქართველოს სტრატეგიული მდებარეობა ევროპისა და აზიის გადაკვეთაზე ისტორიულად განაპირობებს მას, როგორც სასიცოცხლო ეკონომიკურ და რეგიონულ კერას. უცხოელი ინვესტორებისთვის ძირითადი უპირატესობებია დაბალი საგადასახადო ტვირთი, პირდაპირი და სამართლიანი საგადასახადო ადმინისტრირება, ბიზნესის კეთილგანწყობილი და კორუფციისგან თავისუფალი მთავრობა, სტაბილური და გონივრულად მართული საბანკო სისტემა, წვდომა ხმელეთზე და საჰაერო მარშრუტები, საიმედო ენერჯია ვაჭრობისა და წარმოებისთვის, მოქნილი საქალაქთაშორისო კანონმდებლობა და დანაშაულის დაბალი დონე (საქართველოს მთავრობა).

სტრატეგიული დოკუმენტები, როგორცაა „საქართველო 2021-2027“ ხაზს უსვამს, რომ ქვეყნის კონკურენტული სისუსტეები, როგორცაა ბაზრის ზომა და გეოპოლიტიკური გამოწვევები, უნდა აინაზღაუროს ხელსაყრელი ბიზნეს გარემოს შექმნით. ეს, თავის მხრივ, სავარაუდოდ გაზრდის ინვესტიციებს და შექმნის დასაქმების შესაძლებლობებს (სიხარულიძე, 2018).

საქართველო, როგორც უცხოური ინვესტიციების მთავარი მიმართულება, მხარს უჭერს საერთაშორისო ორგანიზაციებს. მაგალითად, მსოფლიო ბანკი საქართველოს აღიარებს, როგორც ერთ-ერთ ყველაზე ღია ეკონომიკას უცხოური კაპიტალისთვის, განსაკუთრებით მის რეგიონში. კვლევამ აჩვენა, რომ შესწავლილი 33 სექტორში საქართველო - მონტენეგროს, ჩილესა და გვატემალის ქვეყნებთან ერთად - ავლენს სრულ ღიაობას უცხოური ინვესტიციების მიმართ, უცხოური კაპიტალის შეზღუდვის გარეშე, თუმცა ადგილობრივი ინვესტორების მხრიდან იყო შემფოთება იმის გამო, რომ ზეწოლა არ განხორციელდა (მსოფლიო ბანკი).

კვლევა ასევე აჩვენებს, რომ ქვეყანას არ გააჩნია მონოპოლისტური ან ოლიგოპოლისტური სტრუქტურები და არ არსებობს მნიშვნელოვანი ბარიერები საჭირო ლიცენზიების მისაღებად (თუმცა ზოგიერთი ქართველი ექსპერტი ვარაუდობს, რომ შესაძლოა პირიქით იყოს). მსოფლიო ბანკის მონაცემებით, საქართველო ერთ-ერთი გლობალური ლიდერია უცხოური შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიების რეგისტრაციის სიმარტივით და პროცესისთვის საჭირო დროის თვალსაზრისით. საქართველოში პროცედურას სულ ოთხი დღე სჭირდება, ჩინეთში კი სამ თვეზე მეტი, ხოლო ანგოლაში, რომელიც ბოლო ადგილზეა, პროცესი 263 დღეს გრძელდება (სიხარულიძე, 2018).

საქართველო ასევე გამოირჩევა გლობალურად ბიზნესის დასაწყებად საჭირო პროცედურების რაოდენობით, რომელშიც მხოლოდ ოთხი ნაბიჯია საჭირო, რომელთა დასრულება უცხოურ მშობელ კომპანიას შეუძლია ერთ დღეში. ეს ნაბიჯები მოიცავს: ა) დოკუმენტის ავტორიზაციას, ბ) რეგისტრაციის საფასურის გადახდას (160 ლარი), გ) კომპანიის რეგისტრაციას და შესაბამისი კოდების შექმნას და დ) კორპორატიული საბანკო ანგარიშის გახსნას.

საქართველოში ინვესტიციებისთვის საჭირო არ არის სამთავრობო ხელისუფლებისგან წინასწარი თანხმობის მიღება, რაც ამარტივებს პროცესს იმ მეწარმეებისთვის, რომლებიც ეძებენ დაფინანსებას. თუმცა, მიგვაჩნია, რომ მხოლოდ ეს არაადეკვატურია ქვეყნის მდგრადი განვითარებისთვის. მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ ინვესტიციების მოზიდვა

ინვესტორის მიერ არჩეულ ნებისმიერ სექტორში, არამედ ინვესტიციების წახალისება კრიტიკულ სფეროებში, რომლებიც მხარს უჭერენ ქვეყნის გრძელვადიან ზრდას, როგორცაა თანამედროვე ტექნოლოგიები, ინფრასტრუქტურა და ინოვაციები. გარდა ამისა, აღსანიშნავია, რომ მთავრობა უფრო კეთილგანწყობილია უცხოელი ინვესტორების მიმართ, ვიდრე შიდა ინვესტორებზე, რაც უარყოფითად აისახება ადგილობრივ ინვესტორებზე.

ეკონომიკური ზრდა და დასაქმების შესაძლებლობები

უცხოური ინვესტიციების გავლენა უძრავი ქონების სექტორის ფარგლებს გარეთაც ვრცელდება. ახალი ქონების მშენებლობა და განვითარება ქმნის სამუშაო შესაძლებლობებს, როგორც პირდაპირ, ასევე ირიბად, რაც ხელს უწყობს ქვეყნის მთლიან ეკონომიკურ ზრდას. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ინფორმაციით, სამშენებლო სექტორი ეკონომიკის ერთ-ერთ ყველაზე სწრაფად მზარდ სეგმენტად იქცა, რასაც უცხოური ინვესტიციები განაპირობებს.

გარდა ამისა, უცხოური ინვესტიციები აუმჯობესებს ადგილობრივი შრომის ხარისხს უნარებისა და ტექნოლოგიების გადაცემის გზით. საერთაშორისო დეველოპერებს ხშირად შემოჰყავთ მოწინავე სამშენებლო ტექნიკა და მართვის პრაქტიკა, რაც ამაღლებს ადგილობრივი სამშენებლო პრაქტიკის სტანდარტებს. ცოდნის ეს გადაცემა არა მხოლოდ სარგებელს მოუტანს უშუალო პროექტს, არამედ გრძელვადიან დადებით გავლენას ახდენს ადგილობრივ სამუშაო ძალაზე.

ბაზრის შეზღუდული ზომა, არაკვალიფიციური სამუშაო ძალა და სიღარიბის მაღალი დონე

ბაზრის შეზღუდული ზომა, არაკვალიფიციური სამუშაო ძალა და სიღარიბის მაღალი დონე ახასიათებს საქართველოს ეკონომიკურ გარემოს. გლობალური კონკურენტუნარიანობის ინდექსი, რომელმაც შეაფასა 148 ქვეყანა, მიუთითებს, რომ საქართველო ჩამორჩება რამდენიმე ძირითად სფეროში:

- ✓ ფინანსური სერვისების ხელმისაწვდომობა 83-ე ადგილზეა,
- ✓ სესხებზე წვდომა 98-ე ადგილზეა,
- ✓ ადგილობრივი ბაზრის ზომა (ინდექსი) 102-ე ადგილზეა,
- ✓ განათლების სისტემის ხარისხი 105-ე ადგილზეა,
- ✓ ტექნოლოგიების მიღება 117-ე ადგილზეა,
- ✓ კვლევისა და ტრენინგის შესაძლებლობები 130-ე ადგილზეა,
- ✓ უნივერსიტეტებსა და ინდუსტრიებს შორის თანამშრომლობა კვლევასა და განვითარებაში 132-ე ადგილზეა (Georgian National Statistics Office, 2024).

ეს ცუდი რეიტინგები ხაზს უსვამს იმას, თუ რატომ ავლენენ უცხოელი ინვესტორები საქართველოს მიმართ შეზღუდულ ინტერესს, რადგან ამ გამოწვევების გადასაჭრელად საჭირო ინვესტიცია არ განხორციელდება. ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი, რომელიც გავლენას ახდენს საქართველოს მცირე ბაზარზე, არის სამუშაო ძალის დაბალი კვალიფიკაციის დონე, რაც მოითხოვს უცხოეთიდან სპეციალისტების დაქირავებას.

„საქართველო 2024“ ანგარიშის მიხედვით, ბოლო ათწლეულის განმავლობაში მიღწეული ეკონომიკური პროგრესი საკმარისად არ ეხებოდა სიღარიბის საკითხს. შესაბამისად, საქართველო ევროპისა და ცენტრალური აზიის ფარგლებში უთანასწორობის მხრივ „სამაგალითო“ ერებს შორისაა. ეს ვითარება გამოწვევას უქმნის პოტენციურ ინვესტორებს, რომლებიც საჭიროებენ არა მხოლოდ დაბალ გადასახადს ბიზნეს ოპერაციებისთვის, არამედ კვალიფიციური სამუშაო ძალისთვის. საქართველოში ჩვეულებრივად ჩანს, რომ დაბალი კვალიფიკაციის მქონე მუშაკებსაც კი არ სურთ მიიღონ დაბალი ხელფასები, მაშინ როცა მაღალკვალიფიციური პროფესიონალები ელიან ხელფასს ევროპის ხელფასებთან შედარებით.

წარმოება

მსოფლიო ამჟამად განიცდის მეოთხე ინდუსტრიულ რევოლუციას, რომელიც ხასიათდება ტექნოლოგიისა და რობოტიკის მიღწევებით, რაც იძლევა უფრო სწრაფად წარმოებას დაბალ ფასად ვიდრე ოდესმე. ეს ახალი ინდუსტრიული ერა იძლევა უპრეცედენტო შესაძლებლობებს ეკონომიკური გაფართოებისა და მდგრადი განვითარებისთვის ინდუსტრიების მოდერნიზაციისა და ეკონომიკური ნახტომის გზით. გარდა ამისა, ხელმისაწვდომი და ეფექტური სატრანსპორტო და საკომუნიკაციო მეთოდები საშუალებას აძლევს ქვეყნებს უფრო ეფექტურად ინტეგრირდნენ გლობალურ ღირებულებათა ჯაჭვში (Group, 2024).

ინდუსტრიულმა პოლიტიკამ დაიბრუნა პოპულარობა ბოლო ათწლეულის განმავლობაში, რადგან რამდენიმე ქვეყანამ მიაღწია ძლიერ ეკონომიკურ ზრდას ექსპორტზე ორიენტირებულ წარმოებაზე და მხარდამჭერ ინდუსტრიულ სტრატეგიაზე ფოკუსირების გარეშე. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა და მრავალეროვნული კორპორაციების ოპერაციები გახდა თანამედროვე ინდუსტრიული პოლიტიკის გადამწყვეტი ელემენტი (UNCTAD, 2024).

თუმცა, როგორც წარმოებაში ავტომატიზაცია იზრდება, ბიზნეს პროცესების გადატანის მნიშვნელობა მცირდება იაფი მუშახელის მქონე ქვეყნებში. გამოცდილი მუშახელის არსებობა, რომელიც განათლებული იყო მოწინავე ტექნიკის ავტომატიზებულ პირობებში მუშაობისთვის, პრიორიტეტულად გამოჩნდა. ეს ცვლილება მნიშვნელოვან გამოწვევებს უქმნის განვითარებად ქვეყნებს, რომელთაგან ბევრი ადრე ეყრდნობოდა დაბალი შრომის ხარჯებს ინვესტიციების მოსაზიდად. პარალელურად კონკურენცია გაძლიერდა განვითარებულ და განვითარებად ქვეყნებს შორის, ზოგიერთმა კომპანიამ აირჩია პროდუქციის დაბრუნება მშობლიურ ქვეყნებში, ტენდენცია, რომელიც ცნობილია როგორც გადანერგვა.

შედეგად, შეზღუდული ბაზრის მქონე განვითარებადი ქვეყნები განიცდიან გაძლიერებულ ზეწოლას, რადგან მრავალეროვნული კომპანიები ეძებენ ყველაზე ხელსაყრელ საინვესტიციო შესაძლებლობებს და პირობებს მომხმარებლებისთვის მაღალი ხარისხის საქონლის სწრაფად წარმოებისთვის.

გარდა ამისა, ცხოვრების დონის გაუმჯობესება მოითხოვს სამუშაო ადგილების შექმნას, რაც დიდწილად დამოკიდებულია შიდა წარმოების ზრდაზე. აქედან გამომდინარე, საინვესტიციო პოლიტიკა, რომელიც მიმართულია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მიმართ, გახდა თანამედროვე ინდუსტრიული სტრატეგიების ძირითადი აქცენტი. გაეროს ვაჭრობისა და განვითარების კონფერენციის (UNCTAD) თანახმად, წარმატებული საინვესტიციო გეგმები უნდა მოიცავდეს არა მხოლოდ ინიციატივებს და სპეციალურ ეკონომიკურ ზონებს, არამედ ხელი უნდა შეუწყოს ინდუსტრიულ პოლიტიკასთან შესაბამის პრიორიტეტულ ქვეექტორებს ქვეყნის შიგნით ტექნოლოგიების გასაუმჯობესებლად (UNCTAD, 2024).

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოდინება წარმოების სექტორში აუცილებელია განვითარებადი ქვეყნების ინდუსტრიული წინსვლისთვის. შესაბამისად, საქართველომ პრიორიტეტი უნდა მიანიჭოს შიდა წარმოების ზრდას და აქტიურად განახორციელოს ინვესტიციები მწარმოებელ სექტორში.

გამოწვევები და რისკები

მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ინვესტიციების შემოდინება უამრავ შესაძლებლობებს ქმნის, ის ასევე გარკვეულ გამოწვევებს აჩენს. ერთი მნიშვნელოვანი შეშფოთება არის ბაზრის მერყეობა, რომელმაც შეიძლება წარმოშვას გლობალური ეკონომიკური პირობების რყევები. მაგალითად, ეკონომიკურმა ვარდნამ ან გეოპოლიტიკურმა დაძაბულობამ შეიძლება გავლენა მოახდინოს ინვესტიციების ნდობაზე, რაც გამოიწვევს უძრავი ქონების განვითარების შენელებას.

გარდა ამისა, უცხოურ ინვესტიციებზე დამოკიდებულებამ შეიძლება შექმნას გარკვეული რისკები ადგილობრივ ბაზარზე. თუ განვითარების მნიშვნელოვანი ნაწილი უცხოური კაპიტალით არის განპირობებული, ინვესტიციების ნებისმიერმა გაყვანამ შეიძლება გამოიწვიოს არასტაბილურობა უძრავი ქონების სექტორში. აქედან გამომდინარე, საქართველოსთვის გადამწყვეტია უცხოური ინვესტიციების დაბალანსება ადგილობრივი ინიციატივებისა და მდგრადი განვითარების პრაქტიკის ხელშეწყობით.

მომავალი ტენდენციები, რომლებიც ჩამოყალიბებულია უცხოური ინვესტიციებით

მომავალში, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე შესაძლოა რამდენიმე ტენდენცია გაჩნდეს, რადგან უცხოური ინვესტიციები კვლავ მნიშვნელოვან როლს ასრულებენ. ერთ-ერთი ასეთი ტენდენციაა მდგრადობისა და მწვანე მშენებლობის პრაქტიკაზე მზარდი ყურადღება. გარემოსდაცვითი საკითხების შესახებ გლობალური ცნობიერების ამღლეობასთან ერთად, უცხოელი ინვესტორები სავარაუდოდ უპირატესობას პრიორიტეტულ პროექტებს ანიჭებენ, რომლებიც მოიცავს ენერგოეფექტურ ტექნოლოგიებს და მდგრად

მასალებს. ეს ცვლილება შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს და აძლიერებს საქართველოს მიმზიდველობას გარემოსდაცვითი ინვესტიორების მიმართ (სიხარულიძე, 2018).

კიდევ ერთი განვითარებადი ტენდენცია არის ჭკვიანი ქალაქების განვითარება, რომელიც გამოწვეულია ტექნოლოგიების მიღწევებით. ურბანიზაციის დაჩქარებასთან ერთად, გაიზრდება მოთხოვნა ინტელექტუალურ ინფრასტრუქტურაზე, რომელიც აუმჯობესებს დაკავშირებას და აუმჯობესებს ცხოვრების ხარისხს. უცხოური ინვესტიციები, სავარაუდოდ, გადაწყვეტ როლს ითამაშებს ასეთი ინიციატივების დაფინანსებაში, ტექნოლოგიების ინტეგრირებაში ურბანული დაგეგმარებასა და განვითარებაში.

მოკლევადიანი მოგება გრძელვადიანი სიცოცხლისუნარიანობის წინააღმდეგ

უცხოურმა ინვესტიციებმა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი მოკლევადიანი სარგებელი, მათ შორის ქონების ღირებულების სწრაფი ზრდა და ბაზრის აქტივობის გაძლიერება. ქვეყანაში უცხოური კაპიტალის შემოდინებისას, დეველოპერები ხშირად იწყებენ ამბიციურ პროექტებს, რაც იწვევს მშენებლობის ზრდას, ახალი საცხოვრებლების შექმნას და ურბანული ტერიტორიების აღორძინებას. ინვესტიციების ამ ნაკადს ასევე შეუძლია ადგილობრივი ეკონომიკის სტიმულირება, სამუშაო ადგილების შექმნა და მოსახლეობაში ზრდისა და ოპტიმიზმის განცდა. ქონების ღირებულებებმა შეიძლება განიცადოს დრამატული ზრდა მოთხოვნის ზრდის გამო, რაც გამოწვეულია როგორც უცხოელი მყიდველებით, რომლებიც ეძებენ საინვესტიციო შესაძლებლობებს, ასევე ადგილობრივებით, რომლებსაც სურთ მონაწილეობა მიიღონ მზარდ ბაზარზე (სიხარულიძე, 2018).

თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ ეს მოკლევადიანი მოგება მიმზიდველია, მათ შეუძლიათ შენიღბოს უფრო ღრმა საკითხები, რომლებიც საფრთხეს უქმნის უძრავი ქონების ბაზრის გრძელვადიან სტაბილურობას. ერთ-ერთი მთავარი საფრთხეა ის არის, რომ ასეთი სწრაფი ზრდა შეიძლება არ იყოს მდგრადი. თუ უცხოელი ინვესტიორები საქართველოს განიხილავენ მხოლოდ როგორც მოკლევადიან შესაძლებლობას, მათ შეუძლიათ გააუქმონ ინვესტიციები მას შემდეგ, რაც გააცნობიერებენ შემცირებულ ანაზღაურებას ან გლობალური ეკონომიკური პირობების შეცვლას. ამ უეცარმა გამოსვლამ შეიძლება ადგილობრივი ბაზარი დაუცველი დატოვოს, რაც გამოიწვევს ქონების ღირებულების მკვეთრ შემცირებას და განვითარების პროექტების შეჩერებას, რომლებიც ეყრდნობა მუდმივ უცხოურ დაფინანსებას.

უფრო მეტიც, უცხოური ინვესტიციების მოზიდვაზე ფოკუსირებამ შეიძლება გამოიწვიოს გარე კაპიტალზე გადაჭარბებული დამოკიდებულება, რაც აფერხებს ადგილობრივი მრეწველობისა და მეწარმეობის ზრდას. რამდენადაც უცხოელი დეველოპერები თავიანთ ინტერესებს პრიორიტეტებს ანიჭებენ, ადგილობრივ ბიზნესს შეიძლება გაუჭირდეს კონკურენცია, შექმნას ეკონომიკა, რომელიც მგრძობიარეა გარე ფაქტორების მიმართ. თუ გლობალური ეკონომიკური გარემო შეიცვლება - მაგალითად, ინვესტორ ქვეყნებში რეცესი-

ის გამო ან გეოპოლიტიკური დაძაბულობის მატების გამო - საქართველო შეიძლება აღმოჩნდეს შესუსტებული უძრავი ქონების ბაზრით, შემცირებული ინფრასტრუქტურის ინვესტიციებით და ადგილობრივი შესაძლებლობების ნაკლებობით, რომ შეავსოს სიცარიელე.

გარდა ამისა, მოკლევადიან მოგებაზე ხაზგასმამ შეიძლება გამოიწვიოს ცუდი დაგეგმვისა და განვითარების პრაქტიკა. სწრაფი მშენებლობა ხშირად უგულბებლყოფს მდგრად პრაქტიკას, რაც იწვევს ისეთ საკითხებს, როგორცაა არაადეკვატური ინფრასტრუქტურა, გარემოს დეგრადაცია და ურბანული გავრცელება. დროთა განმავლობაში, ამ ფაქტორებმა შეიძლება ხელი შეუწყოს მაცხოვრებლების ცხოვრების ხარისხის დაქვეითებას, რაც ძირს უთხრის იმ მიღწევებს, რომელთა გაძლიერებასაც უცხოური ინვესტიციები აპირებდა.

დასკვნა

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე უცხოური ინვესტიციების როლზე ჩატარებული კვლევა ადასტურებს ამ თემის აქტუალობას სექტორის ბოლოდროინდელი ზრდისა და განვითარებადი გამოწვევების გათვალისწინებით. როგორც ხაზგასმით აღინიშნა, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (FDI) იყო მთავარი მამოძრავებელი ძალა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მოდერნიზაციის საქმეში, რაც ხელს უწყობს ინფრასტრუქტურის განვითარებას და ქონების ღირებულების ამაღლებას. ბაზარმა ახალ სიმაღლეებს მიაღწია, 2023-2024 წელი უცხოური ინვესტიციებისთვის რეკორდული წელი აღმოჩნდა, რასაც მოწმობს ინდუსტრიის ლიდერების შეხედულებები, როგორცაა გიორგი ბაქარაძე.

თუმცა, პრობლემა რჩება იმაში, რომ შეზღუდულია იმის გაგება, თუ როგორ აყალიბებს ეს უცხოური ინვესტიციები ბაზრის გრძელვადიან ტრანექტორიას. მიუხედავად იმისა, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები უზრუნველყოფდა ბაზრის ზრდასა და ინფრასტრუქტურის განვითარებას მოკლევადიან სტიმულს, ჩნდება კითხვები ამ პროგრესის მდგრადობასთან დაკავშირებით. კვლევამ დაადასტურა, რომ ამ ინვესტიციების წარმატება გრძელვადიან პერსპექტივაში დიდად არის დამოკიდებული საქართველოს საინვესტიციო მარეგულირებელი ჩარჩოს სტაბილურობაზე.

მცირე სამომხმარებლო ბაზრისა და დაბალი კვალიფიკაციის მქონე სამუშაო ძალის მიუხედავად, ქვეყანა რჩება მიმზიდველი უცხოელი ინვესტორებისთვის ეკონომიკური ლიბერალიზაციის, სამართლებრივი რეფორმებისა და ხელსაყრელი მდებარეობის გამო. თუმცა, კვლევის შედეგებმა აჩვენა, რომ უცხოური ინვესტიციები ძირითადად ფოკუსირებულია დაბალტექნოლოგიურ ინდუსტრიებზე, რაც იწვევს შემოფოთებას ქვეყნის ტექნოლოგიურად წინსვლის შესაძლებლობის შესახებ განათლებაში მნიშვნელოვანი ინვესტიციებისა და კვალიფიციური მუშახელის განვითარების გარეშე.

კვლევის მიზანი იყო უცხოური ინვესტიციების გავლენის შეფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე და გამოვლენილი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მის ზრდასა და სტაბილურობაზე. კვლევაში ასახული ამოცანები წარმატებით იქნა გადაწყვეტილი, რადგან კვლევამ გამოავლინა უცხოური ინვესტიციების ძირითადი ეკონომიკური, სამართლებრივი და ინფრასტრუქტურული მამოძრავებელი ძალა, გაანალიზა ტენდენციები

უძრავი ქონების სექტორში და შეისწავლა უცხოელი ინვესტორების წინაშე არსებული გამოწვევები. გარდა ამისა, კვლევამ დაადასტურა, რომ უცხოურ ინვესტიციებს ჰქონდათ ღრმა დადებითი გავლენა ბაზარზე, მაგრამ ასევე გამოავლინეს ასეთ კაპიტალზე ზედმეტად დამოკიდებულების რისკები და გრძელვადიანი ზრდის უზრუნველსაყოფად სტაბილური მარეგულირებელი გარემოს საჭიროება.

დასკვნის სახით, დადასტურდა ჰიპოთეზა, რომ უცხოური ინვესტიციები გადამწყვეტია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ზრდისა და მოდერნიზაციისთვის, ასევე დადასტურდა, რომ ამ ზრდის მდგრადობა დამოკიდებულია სტაბილური მარეგულირებელი ჩარჩოს შენარჩუნებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უცხოური ინვესტიციები მნიშვნელოვნად გარდაქმნის საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარს, აძლიერებს ეკონომიკურ ზრდას და აყალიბებს სამომავლო ტენდენციებს. მდგრადობისა და ტექნოლოგიური ინოვაციების გათვალისწინებით, საქართველოს შეუძლია პოზიციონირება მოახდინოს უძრავი ქონების რეგიონულ ბაზარზე წამყვან მოთამაშედ, რაც უზრუნველყოფს გრძელვადიან კეთილდღეობას და განვითარებას. ვინაიდან ქვეყანა აგრძელებს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვას, მისი უძრავი ქონების ბაზრის მომავალი პერსპექტიულად გამოიყურება, რაც უამრავ შესაძლებლობებს სთავაზობს ადგილობრივ და საერთაშორისო დაინტერესებულ მხარეებს.

გამოყენებული ლიტერატურა

- Apxenti, G. (2023). The Impact of Foreign Investment on the Georgian Real Estate Market. *Journal of Economic Development in the Caucasus*, 11(3), 45-61.
- Charaia, V. (2014). Local investment climate and the role of (sustainable) FDI: The case of Georgia. *International Journal of Social, Behavioral, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering*, 8(2), 425-428.
- Charaia, V. & Lashkhi, M. (2022). Foreign direct investments during the coronomic crisis and armed conflict in the neighbourhood, Case of Georgia. *Globalization and Business*, 7(13), 51-56.
- Georgian National Statistics Office. (2024). Real Estate Market Overview: Annual Report 2022. Geostat. Retrieved from <https://geostat.ge/en>
<https://digitallibrary.tsu.ge/book/2019/feb/conferences/CHALLENGES-OF-GLOBALIZATION-IN-ECONOMICS-AND-BUSINESS-2019.pdf>
- Lashkhi, M. & Charaia, V. (2017). Investment development path and motivations for Foreign Direct Investment in Georgia. *World Academy of Science, Engineering and Technology, International Journal of Economics and Management Engineering*, 11(11), 3213.
- National Bank of Georgia. (2023). Foreign Direct Investment in Georgia: Quarterly Statistics. National Bank of Georgia. Retrieved from <https://nbg.gov.ge>
- Sikharulidze, D. (2018). Challenges of Globalization in Economics and Business. In *The Impact of Crowds in or Crowds out on the Domestic Investment* (pp. 352–358). Tbilisi.
- Sikharulidze, D. (2018b). *Industrial and Enterprise policy*. The European Union for Georgia and CSRDG.
- Sikharulidze, D. & Charaia, V. (2018). Oli paradigm and investment position of Georgia. *Globalization and Business*, 3(5), 71-78.
- UNCTAD. (2021). World Investment Report 2021: Investing in Sustainable Recovery. United Nations Conference on Trade and Development. https://unctad.org/system/files/official-document/wir2021_en.pdf
- World Bank Group. (2018). Georgia: From reformer to performer. A systematic country diagnostic. <http://hdl.handle.net/10986/29790>
- World Bank Group. (2024). Georgia: A New Growth Model. *World Bank Economic Review*, 16(4), 78-94. Retrieved from <https://documents.worldbank.org>

Foreign investments and the future of the real estate market in Georgia

Natia Gadelia

Grigol Robakidze University, Georgia

*Corresponding author: Natiagadelia@yahoo.com

Abstract. Georgia's real estate market has experienced significant growth in recent years, largely driven by an increase in foreign direct investment (FDI). This study examines the role of foreign investment in shaping the real estate market, highlighting their contribution to market development, property value appreciation, and infrastructure improvement. The article examines how Georgia's evolving regulatory framework affects investor confidence and market stability, addressing both the benefits and potential risks associated with heavy reliance on external capital. Key challenges, including market volatility, regulatory barriers, and overreliance on low-tech industries, are explored along with the growing need for investment in education and high-tech industries. By analyzing recent trends and forecasting future developments, this article provides a comprehensive overview of the drivers of foreign investment in Georgia's real estate sector. The findings confirm that FDI plays a critical role in market modernization, with its long-term success dependent on a stable regulatory environment and strategic investments.

Key words: Foreign Direct Investment (FDI), Georgian real estate market, market growth, property value, infrastructure development, market stability, foreign capital, investment challenges

საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების პერსპექტივები საქართველოში

დავით სარიშვილი^{1*}

რევაზ ლორთქიფანიძე²

¹ გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

² უნივერსიტეტი გეომედი, საქართველო

* პასუხისმგებელი ავტორი: davitsarishvili@gmail.com

რეზიუმე. წინამდებარე კვლევა მიზნად ისახავს საქართველოში საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების პერსპექტივების შესწავლას და ანალიზს. ნაშრომში გაანალიზებულია 2017-2024 წლების სტატისტიკური მონაცემები, სექტორის განვითარების დინამიკა და ტენდენციები. კვლევის შედეგად გამოვლინდა, რომ მიუხედავად COVID-19 პანდემიით გამოწვეული მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენისა, საქართველოს ტურიზმის სექტორმა აჩვენა მაღალი მდგრადობა და სწრაფი აღდგენის უნარი. 2023 წელს დარგმა მიაღწია რეკორდულ მაჩვენებლებს - საერთაშორისო ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა 4.1 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, ხოლო ვიზიტორების რაოდენობამ 7 მილიონს გადააჭარბა. კვლევაში გაანალიზებულია ტურისტული ნაკადების გეოგრაფიული და დემოგრაფიული სტრუქტურა, ვიზიტების მიზნობრიობა და სეზონურობა. განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა ტურიზმის წილს მთლიან შიდა პროდუქტში და დარგის განვითარების სოციალურ-ეკონომიკურ ასპექტებს. ნაშრომში წარმოდგენილი ანალიზი ცხადყოფს საქართველოს მნიშვნელოვან პოტენციალს საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების თვალსაზრისით და გამოკვეთს იმ ძირითად გამოწვევებს, რომელთა გადაჭრაც აუცილებელია დარგის მდგრადი განვითარებისთვის.

საკვანძო სიტყვები: საერთაშორისო ტურიზმი, ტურისტული ნაკადები, ეკონომიკური განვითარება, მდგრადი ტურიზმი, COVID-19 პანდემია, საქართველო

შესავალი

„ტურიზმის განვითარების ეკონომიკური მნიშვნელობა, უპირველეს ყოვლისა, ვლინდება საერთაშორისო ტურიზმიდან მიღებულ ეკონომიკურ სარგებელში, დასაქმების პერსპექტივებში და სახელმწიფო შემოსავლებში“ (მეტრეველი, 2011). როგორც მეტრეველი (2012) აღნიშნავს, „ტურიზმი, როგორც ეკონომიკის სექტორი, სარგებელს იღებს სხვა სფეროების აქტივობებისგან“ რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორის გამო.

უკლება (2009) გამოყოფს შემდეგ მნიშვნელოვან ასპექტებს: „ა) ტურიზმი ისტორიულად იყო და რჩება მზარდ დარგად; ბ) საერთაშორისო ტურიზმში ინვესტიციების უმეტესობა შედარებით მდიდარი და განვითარებული ქვეყნებიდან შემოედინება; გ) საერთაშორისო ტურიზმი წარმოადგენს მყარი ვალუტის წყაროს“.

არაბული (2006) ხაზს უსვამს, რომ „ტურიზმზე არ ვრცელდება სავაჭრო შეზღუდვები, ხოლო მრავალი ტურისტული ატრაქცია ბუნებრივად არსებობს და არ საჭიროებს დამატებით ინვესტიციებს“.

„ტურიზმის გლობალური ეკონომიკური მნიშვნელობიდან გამომდინარე, იზრდება არა მხოლოდ საერთაშორისო ტურისტული რესურსების, არამედ თავად ტურისტული დანიშნულების ადგილების რაოდენობა“ (Piranashvili, 2015). ფირანაშვილი (2011) აღნიშნავს, რომ „დღესდღეობით პრაქტიკულად არ არსებობს ქვეყანა, რომელიც არ არის ჩართული საერთაშორისო ტურიზმის სისტემაში“.

კუტალაძის (2006) თანახმად, „XX საუკუნის 90-იან წლებში საერთაშორისო ტურიზმის სწრაფი განვითარების შედეგად შეიქმნა საერთაშორისო ტურიზმის კვლევითი და სტატისტიკური ცენტრები“. ილაური (2010) დამატებით აღნიშნავს, რომ „შემუშავდა მეთოდოლოგია, რომელმაც შესაძლებელი გახადა მსოფლიო ტურისტული სფეროს კომპლექსური სოციალურ-ეკონომიკური ანალიზის ჩატარება“.

რევაზიშვილის (2006) კვლევის თანახმად, „საქართველოში საერთაშორისო ტურიზმის ბაზარი სწრაფი ტემპით ვითარდება“. „საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური განვითარების გეგმის“ (2010) მიხედვით, „თანამედროვე მსოფლიოში ტურიზმის ეკონომიკური როლი და მნიშვნელობა მუდმივად იზრდება, რაც განპირობებულია სხვადასხვა ქვეყნის შემოსავლების ზრდითა და მოსახლეობის ცხოვრების დონის გაუმჯობესებით“.

მეტრეველი (2011) ასკვნის, რომ „ტურიზმის სწრაფ განვითარებას განაპირობებს ისიც, რომ ტურისტული ბიზნესის დასაწყებად არ არის საჭირო მნიშვნელოვანი ფინანსური ინვესტიციები, არსებობს მაღალი მოთხოვნა ტურისტულ მომსახურებაზე და დარგს ახასიათებს რენტაბელობის მაღალი მაჩვენებელი“.

საერთაშორისო ტურიზმის განვითარებაზე მოქმედი ფაქტორები

საერთაშორისო ტურიზმის განვითარებაზე მოქმედი ფაქტორები შეიძლება დაიყოს შემდეგ ძირითად კატეგორიებად: 1) სოციალურ-ეკონომიკური; 2) გეოგრაფიული; 3) ბუნებრივ-რეკრეაციული; 4) ისტორიულ-კულტურული; 5) სამედიცინო-სანიტარული; 6) პოლიტიკური; 7) ეკოლოგიური.

საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების თანამედროვე ეტაპზე ყალიბდება გლობალური მსოფლიო ტურისტული სივრცე. ეს პროცესი მიმდინარეობს სამი ძირითადი მიმართულებით: ტურისტული სივრცის სტრუქტურულიზაციით, ცენტრალურ-პერიფერიული სტრუქტურის გაძლიერებითა და საერთაშორისო ტურიზმის სფეროში ახალი ტერიტორიების ინტეგრაციით.

საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების მთავარ ცენტრებს წარმოადგენს დასავლეთ ევროპა და ჩრდილოეთ ამერიკა, რომლებზეც მოდის მსოფლიოს საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტების ოთხ მეხუთედზე მეტი. მსოფლიო ტურისტული სივრცის ნახევრად პერიფერიულ ზონებს მიეკუთვნება აზია-წყნარი ოკეანის რეგიონი, ცენტრალურ-აღმოსავლეთ ევროპა და ლათინური ამერიკა. განსაკუთრებით აღსანიშნავია აზია-წყნარი ოკეანის რეგიონი, რომელიც წარმოადგენს პერსპექტიულ და დინამურად განვითარებად არეალს და ზრდის ტემპებით არა მხოლოდ უახლოვდება ჩრდილოეთ ამერიკას, არამედ ზოგიერთი ტურისტული მაკრომაჩვენებლით მას აღემატება კიდევ.

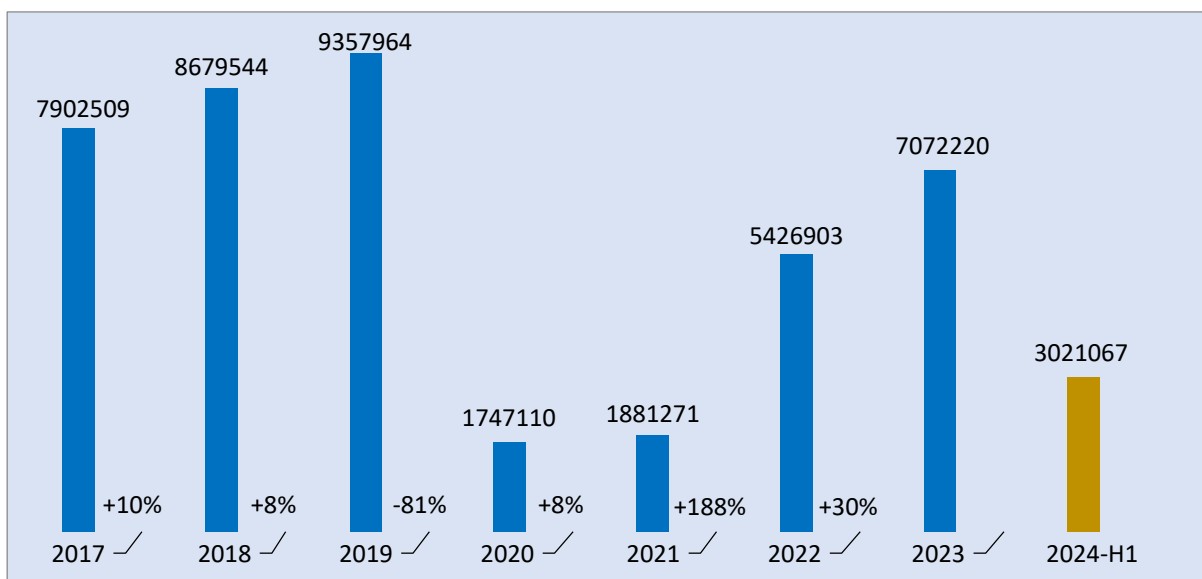
ტურიზმი, როგორც მომსახურების სფეროს დარგი, იყოფა საერთაშორისო და შიდა ტურიზმად. საერთაშორისო ტურიზმი, თავის მხრივ, მოიცავს შემომყვან და გამყვან ტურიზმს. საყურადღებოა, რომ საქართველოში ამჟამად განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა საერთაშორისო ტურიზმის ერთ-ერთ მიმართულებას - შემომყვან ტურიზმს.

საქართველო, თავისი ბუნებრივი, გეოგრაფიული, რეკრეაციული რესურსებისა და ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის წყალობით, ფლობს ტურიზმისა და საკურორტო საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვან პოტენციალს. ქვეყანაში აღრიცხულია 12,000 ისტორიისა და კულტურის ძეგლი, 103 კურორტი, 182 საკურორტო ადგილი, 2,400 მინერალური წყლის წყარო და 8 ეროვნული პარკი. ტურისტული რესურსების მრავალფეროვნებითა და მნიშვნელობით საქართველო უნიკალური ქვეყანაა, რომლის მიმართ ინტერესი ჯერ კიდევ ანტიკური პერიოდიდან არსებობდა, რასაც ადასტურებს არგონავტების მითიც.

საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების პერსპექტივები საქართველოში

ტურიზმის სექტორი მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებაზე, რის გამოც მისი განვითარების სახელმწიფო პოლიტიკა უნდა ითვალისწინებდეს სამ ძირითად კომპონენტს: ეკონომიკურ ეფექტიანობას, ეკოლოგიურ მდგრადობასა და სოციალურ სამართლიანობას. საქართველოში ტურიზმის მდგრადი განვითარების უზრუნველსაყოფად აუცილებელია სისტემური მიდგომის დანერგვა, რომელიც მოიცავს როგორც მეცნიერულად დასაბუთებული მარკეტინგული კვლევების განხორციელებას, ისე საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი, მაღალხარისხიანი ტურისტული პროდუქტების შექმნასა და განვითარებას.

დიაგრამა 1. საქართველოს სახელმწიფო საზღვრებზე უცხოელი მოქალაქეების ჩამოსვლების რაოდენობა 2017-2024 (I-II კვ.) წწ.



წყარო: შინაგან საქმეთა სამინისტრო

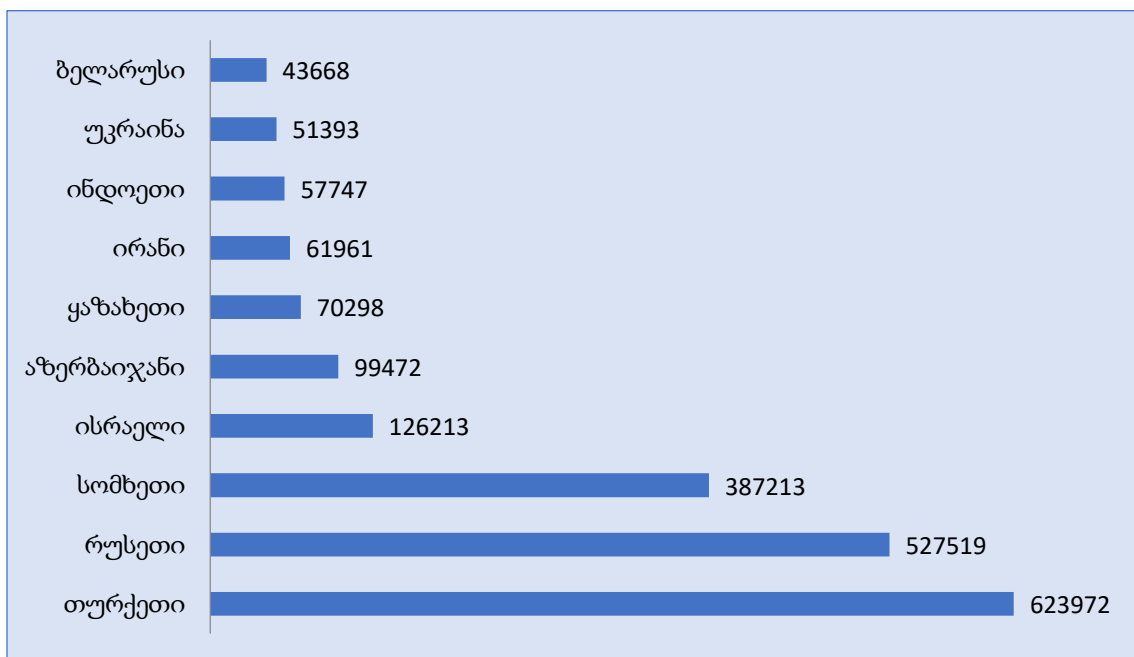
დიაგრამა 1 ასახავს საქართველოში საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობის დინამიკას 2017-2024 წლების პერიოდში. მონაცემების ანალიზი ცხადყოფს, რომ 2017-2019 წლებში ქვეყანაში შეინიშნებოდა საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობის სტაბილური ზრდის ტენდენცია. კერძოდ, 2017 წელს საქართველოს 7,902,509 საერთაშორისო ვიზიტორი ეწვია, 2018 წელს ეს მაჩვენებელი 10%-ით გაიზარდა და 8,679,544 შეადგინა, ხოლო 2019 წელს კიდევ 8%-იანი ზრდის შედეგად 9,357,964 ვიზიტორს მიაღწია.

2020 წელს, COVID-19 პანდემიის გავლენით, საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობამ მკვეთრი კლება განიცადა. მაჩვენებელი 81%-ით შემცირდა და მხოლოდ 1,747,110 ვიზიტორი შეადგინა, რაც ანალიზირებული პერიოდის განმავლობაში ყველაზე დაბალი მაჩვენებელია.

პანდემიის შემდგომ პერიოდში დაიწყო თანდათანობითი აღდგენის პროცესი. 2021 წელს მცირედი, 8%-იანი ზრდა დაფიქსირდა და ვიზიტორების რაოდენობამ 1,881,271 შეადგინა. მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება აღინიშნა 2022 წელს, როდესაც 188%-იანი ზრდის შედეგად ვიზიტორების რაოდენობამ 5,426,903-ს მიაღწია. აღდგენის ტენდენცია გაგრძელდა 2023 წელსაც, როდესაც 30%-იანი ზრდით ვიზიტორების რაოდენობამ 7,072,220 შეადგინა.

2024 წლის პირველი ნახევრის მონაცემები, რომელიც 3,021,067 ვიზიტორს აჩვენებს, მიუთითებს ტურიზმის სექტორის შემდგომი აღდგენის პოზიტიურ დინამიკაზე. მთლიანობაში, დიაგრამის ანალიზი გვიჩვენებს, რომ მიუხედავად პანდემიით გამოწვეული მნიშვნელოვანი კრიზისისა, საქართველოს ტურიზმის სექტორმა შეძლო აღდგენა და ამჟამად დემონსტრირებს სტაბილური ზრდის ტენდენციას, თუმცა ჯერ არ მიუღწევია პანდემიამდელ მაჩვენებლებს.

დიაგრამა 2. ვიზიტორების რეიტინგი 2024 წელს

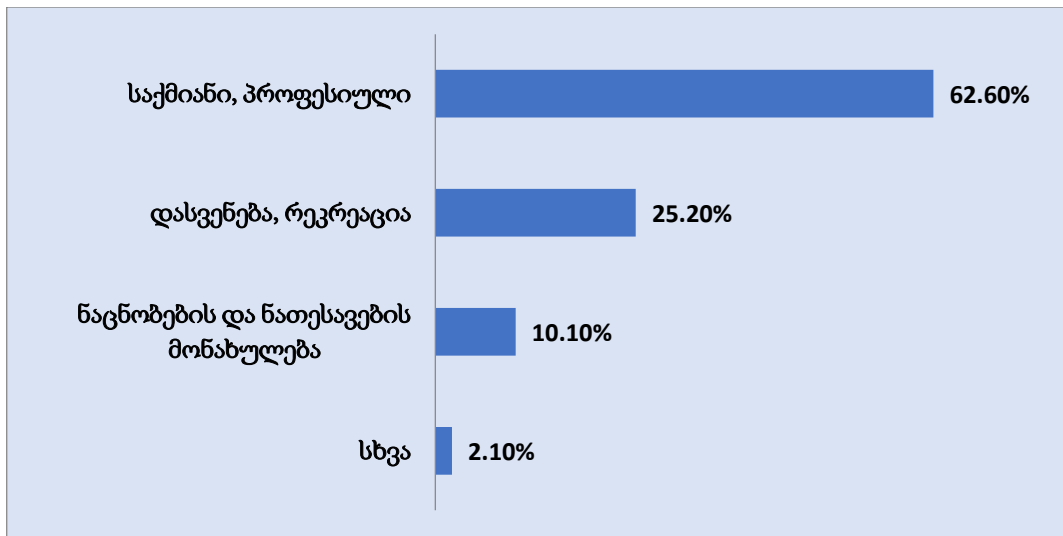


წყარო: შინაგან საქმეთა სამინისტრო

დიაგრამა 2 წარმოადგენს საერთაშორისო ვიზიტორების განაწილებას წარმოშობის ქვეყნების მიხედვით საქართველოში. მონაცემების მიხედვით, ყველაზე მეტი ვიზიტორი თურქეთიდან ფიქსირდება - 623,972 ადამიანი, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება სხვა ქვეყნების მაჩვენებლებს. მეორე ადგილზეა რუსეთი 527,519 ვიზიტორით, ხოლო მესამე პოზიციას იკავებს სომხეთი 387,691 ვიზიტორით. შუალედურ პოზიციებს იკავებენ ისრაელი (126,213 ვიზიტორი) და აზერბაიჯანი (99,472 ვიზიტორი). საშუალო რაოდენობის ვიზიტორები ფიქსირდება ყაზახეთიდან (70,298), ირანიდან (61,961) და ინდოეთიდან (57,747). რეიტინგის ბოლო პოზიციებს იკავებენ უკრაინა 51,393 ვიზიტორით და ბელარუსი 43,668 ვიზიტორით. აღსანიშნავია, რომ პირველ სამეულსა და დანარჩენ ქვეყნებს შორის საკმაოდ დიდი სხვაობაა ვიზიტორების რაოდენობის თვალსაზრისით.

მონაცემების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საქართველოს ტურისტული ბაზრის უმთავრეს წყაროს წარმოადგენენ მეზობელი ქვეყნები (თურქეთი, რუსეთი, სომხეთი, აზერბაიჯანი) და რეგიონული პარტნიორები. ეს შეიძლება აიხსნას გეოგრაფიული სიახლოვით, ისტორიული კავშირებით, სატრანსპორტო კავშირების სიმარტივით და კულტურული მსგავსებით. განსაკუთრებით საყურადღებოა ისრაელისა და ინდოეთის წარმომადგენლობა ათეულში, რაც მიუთითებს საქართველოს ტურისტული ბაზრის დივერსიფიკაციის ტენდენციაზე.

დიაგრამა 3. საქართველოში ჩამოსვლის მიზანი



დიაგრამა 3 ასახავს საქართველოში ვიზიტორების მიერ განხორციელებული აქტივობების პროცენტულ განაწილებას. მონაცემების ანალიზი გვიჩვენებს, რომ ვიზიტორების უმრავლესობა - 62.60% - საქართველოში ჩამოდის საქმიანი და პროფესიული მიზნებით, რაც მიუთითებს ქვეყნის მზარდ როლზე რეგიონულ ბიზნეს ურთიერთობებში.

მეორე მნიშვნელოვან კატეგორიას წარმოადგენს დასვენება და რეკრეაცია, რომელზეც მოდის ვიზიტების 25.20%. ეს მაჩვენებელი მიუთითებს საქართველოს, როგორც ტურისტული დანიშნულების ადგილის მზარდ პოპულარობაზე.

ნაცნობებისა და ნათესავების მონახულება შეადგენს ვიზიტების 10.10%-ს, რაც შეიძლება აიხსნას საზღვარგარეთ მცხოვრები ქართული დიასპორის არსებობითა და რეგიონული ოჯახური კავშირებით.

სხვა მიზნებით ვიზიტები შეადგენს მხოლოდ 2.10%-ს, რაც მოიცავს სხვადასხვა აქტივობებს, რომლებიც არ ხვდება ზემოთ ჩამოთვლილ კატეგორიებში.

ეს მონაცემები მიუთითებს, რომ საქართველო უფრო მეტად პოზიციონირდება როგორც ბიზნეს დანიშნულების ქვეყანა, თუმცა მნიშვნელოვანი წილი უკავია ასევე რეკრეაციულ ტურიზმსაც. ეს ინფორმაცია შეიძლება სასარგებლო იყოს ტურიზმის პოლიტიკის დაგეგმვისა და მარკეტინგული სტრატეგიების შემუშავებისას.

საქართველოში ჩამოსული ვიზიტორებისთვის განსაკუთრებით შთამბეჭდავია ადგილობრივი მოსახლეობის სტუმართმასპინძლობა, ქვეყნის უნიკალური ბუნებრივი მრავალფეროვნება და მდიდარი კულტურული მემკვიდრეობა, მათ შორის ისტორიული ძეგლები, არქიტექტურული ნაგებობები და ფოლკლორული ტრადიციები. ვიზიტორთა უმრავლესობისთვის პრიორიტეტულია კულტურული ტურიზმი.

საქართველოში მაღალეფექტური და კონკურენტუნარიანი ტურისტული ინდუსტრიის განვითარება მოითხოვს რიგი მნიშვნელოვანი საკითხების გადაჭრას: ტურისტული საქმიანობის ნორმატიულ-სამართლებრივი ბაზის სრულყოფას, სახელმწიფო რეგულირების ეფექტიანი სისტემის ჩამოყალიბებას, თანამედროვე ეროვნული ტურისტული ბაზრის ფორმირებას კონკურენტული გარემოს უზრუნველყოფით და საქართველოს ინტეგრაციას მსოფლიო ტურისტულ ბაზარზე საერთაშორისო თანამშრომლობის გაღრმავების გზით.

საერთაშორისო ტურიზმი წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების ერთ-ერთ პრიორიტეტულ მიმართულებას. ქვეყანა ფლობს ყველა საჭირო რესურსს იმისათვის, რომ ტურიზმის ინდუსტრია ჩამოყალიბდეს ეკონომიკის წამყვან დარგად. როგორც შიდა, ისე საერთაშორისო ტურიზმი მნიშვნელოვან წვლილს შეიტანს ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებაში, ხოლო უცხოელი ვიზიტორების დანახარჯები არსებით გავლენას ახდენს საქართველოს საგადასახდელი ბალანსზე.

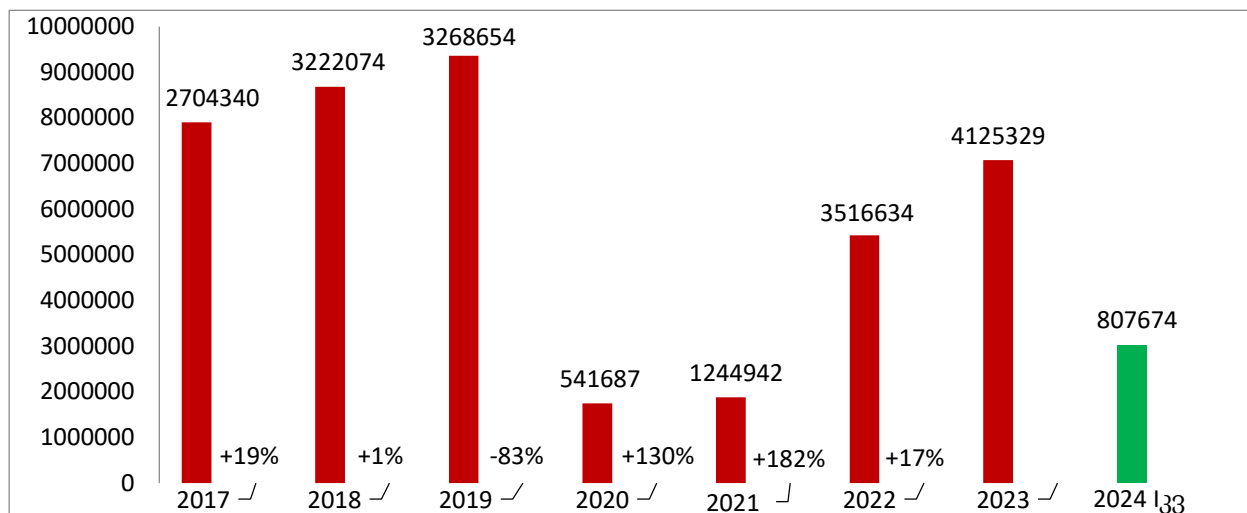
ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარების პერსპექტივა პოზიტიურად ფასდება. პროგნოზების თანახმად, მომდევნო წლებში მოსალოდნელია დასაქმების მაჩვენებლისა და შემოსავლების მნიშვნელოვანი ზრდა. საქართველოს მთავრობისა და ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის კოორდინირებული მუშაობის შედეგად პროგნოზირებულია საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობის მნიშვნელოვანი მატება.

„საქართველოს ტურიზმის სტრატეგია 2025“ წარმოადგენს სახელმძღვანელო დოკუმენტს, რომელიც მიზნად ისახავს ტურიზმის მდგრადი განვითარების ხელშეწყობას, დარგიდან მიღებული შემოსავლების ზრდას და სექტორის მნიშვნელობის გაძლიერებას.

საქართველოს მთავრობის სტრატეგიული ამოცანაა ისეთი სამოქმედო გეგმის შემუშავება და იმპლემენტაცია, რომელიც ქვეყნის მდიდარ ბუნებრივ და კულტურულ რესურსებს გარდაქმნის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამის ტურისტულ პროდუქტად და

უნიკალური გამოცდილების მიღების შესაძლებლობად. აღნიშნული სტრატეგია ორიენტირებულია მაღალგადახდისუნარიანი ტურისტების მოზიდვაზე ევროკავშირის ქვეყნებიდან, ჩრდილოეთ ამერიკიდან, ახლო აღმოსავლეთიდან და აზიიდან.

დიაგრამა 4. შემოსავლები საერთაშორისო ტურიზმიდან (1000 აშშ დოლარი)



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

დიაგრამა 4 ასახავს საქართველოში საერთაშორისო ტურიზმიდან მიღებულ შემოსავლებს 2017-2024 წლების პერიოდში (ათას აშშ დოლარში). მონაცემების ანალიზი გვიჩვენებს მნიშვნელოვან დინამიკას და რამდენიმე საკვანძო ტენდენციას.

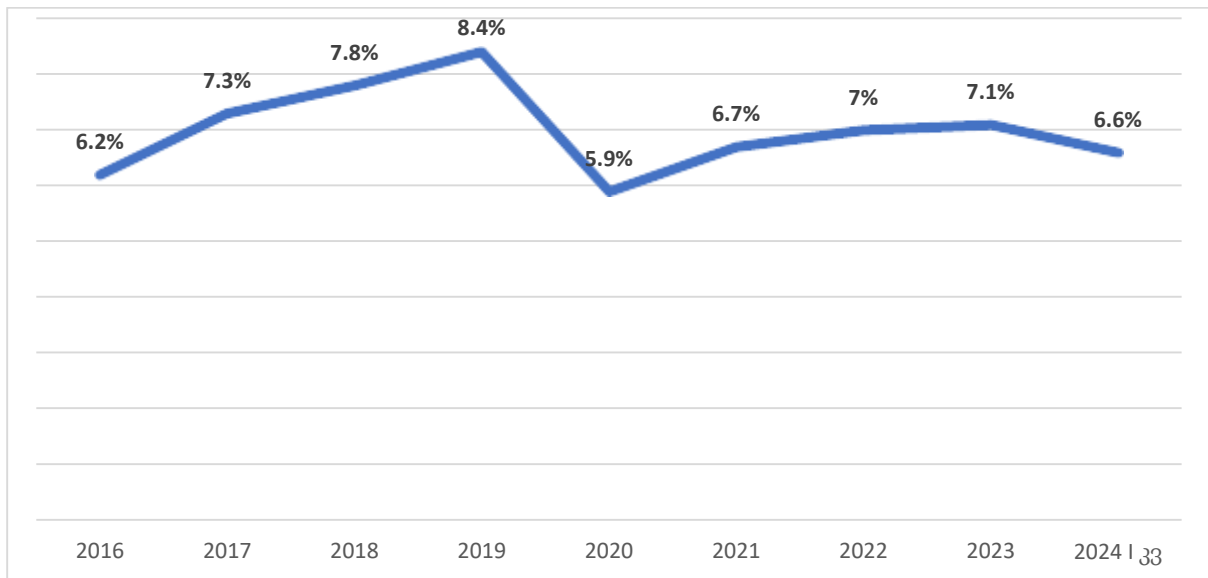
2017-2019 წლების პერიოდში შეინიშნებოდა შემოსავლების სტაბილური ზრდა. 2017 წელს შემოსავალმა შეადგინა 2,704,340 ათასი აშშ დოლარი, 2018 წელს დაფიქსირდა 19%-იანი ზრდა და მაჩვენებელმა მიაღწია 3,222,074 ათას დოლარს. 2019 წელს კიდევ 1%-იანი ზრდით შემოსავალმა შეადგინა 3,268,654 ათასი დოლარი.

2020 წელს, COVID-19 პანდემიის გავლენით, დაფიქსირდა მკვეთრი ვარდნა - 83%-ით, რის შედეგადაც შემოსავალი 541,687 ათას დოლარამდე შემცირდა. თუმცა, 2021 წლიდან დაიწყო აღდგენის პროცესი: 130%-იანი ზრდით შემოსავალმა მიაღწია 1,244,942 ათას დოლარს.

განსაკუთრებით აღსანიშნავია 2022 წლის მონაცემი, როდესაც დაფიქსირდა 182%-იანი ზრდა და შემოსავალმა შეადგინა 3,516,634 ათასი დოლარი. 2023 წელს გაგრძელდა პოზიტიური ტენდენცია 17%-იანი ზრდით, რამაც შემოსავალი 4,125,329 ათას დოლარამდე გაზარდა, რაც ყველაზე მაღალი მაჩვენებელია ანალიზირებულ პერიოდში.

2024 წლის პირველი ნახევრის მონაცემი - 807,674 ათასი დოლარი - მიუთითებს, რომ ტურიზმის სექტორი ინარჩუნებს სტაბილურობას და აგრძელებს აღდგენის ტენდენციას. მთლიანობაში, დიაგრამა აჩვენებს, რომ მიუხედავად პანდემიით გამოწვეული მნიშვნელოვანი კრიზისისა, საქართველოს ტურიზმის სექტორმა არა მხოლოდ შეძლო აღდგენა, არამედ გადააჭარბა კიდევ პანდემიამდელ მაჩვენებლებს, რაც მიუთითებს დარგის მდგრადობასა და განვითარების პოტენციალზე.

დიაგრამა 5. ტურიზმის წილი მთლიან შიდა პროდუქტში



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

დიაგრამა 5 ასახავს ტურიზმის წილის დინამიკას მთლიან შიდა პროდუქტში 2016-2024 წლების პერიოდისთვის. მონაცემების ანალიზი გვიჩვენებს საინტერესო ტენდენციებს სექტორის განვითარებაში.

2016-2019 წლებში შეინიშნებოდა ტურიზმის წილის სტაბილური ზრდა მშპ-ში. 2016 წელს ეს მაჩვენებელი შეადგენდა 6.2%-ს, 2017 წელს გაიზარდა 7.3%-მდე, 2018 წელს მიაღწია 7.8%-ს, ხოლო 2019 წელს დაფიქსირდა მაქსიმალური მაჩვენებელი - 8.4%.

2020 წელს, COVID-19 პანდემიის გავლენით, მოხდა მკვეთრი ვარდნა და მაჩვენებელი 5.9%-მდე შემცირდა, რაც ანალიზირებული პერიოდის ყველაზე დაბალი ნიშნულია. თუმცა, 2021 წლიდან დაიწყო აღდგენის პროცესი - მაჩვენებელმა 6.7% შეადგინა.

2022 წელს გაგრძელდა ზრდის ტენდენცია და მაჩვენებელმა 7.0%-ს მიაღწია, ხოლო 2023 წელს მცირედით გაიზარდა 7.1%-მდე. 2024 წლის პირველი კვარტლის მონაცემით, ტურიზმის წილი მშპ-ში შეადგენს 6.6%-ს.

მთლიანობაში, დიაგრამა აჩვენებს, რომ მიუხედავად პანდემიით გამოწვეული მნიშვნელოვანი ვარდნისა, ტურიზმის სექტორი თანდათანობით იბრუნებს პოზიციებს საქართველოს ეკონომიკაში, თუმცა ჯერ არ მიუღწევია პანდემიამდელ მაჩვენებელს (8.4%). ეს დინამიკა მიუთითებს სექტორის მდგრადობაზე და აღდგენის პოტენციალზე, მაგრამ ასევე აჩვენებს, რომ კვლავ არსებობს ზრდის შესაძლებლობები პანდემიამდელი დონის მისაღწევად.

საერთაშორისო ვიზიტორების დანახარჯები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს საქართველოს საგადასახდელი ბალანსზე, სადაც ტურიზმზე მოდის სერვისის ექსპორტის შემოსავ-

ლების დაახლოებით 58%. საგადამხდელო ბალანსი ასახავს როგორც უცხოელი ვიზიტორების დანახარჯებს საქართველოში, ასევე საქართველოს რეზიდენტების ხარჯებს საზღვარგარეთ.

მოგზაურობისა და ტურიზმის მსოფლიო საბჭოს (WTTC) მონაცემებით, 2021 წელს დარგის წვლილმა გლობალურ მშპ-ში 5.8 ტრილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (21.7%-იანი ზრდა), რამაც ხელი შეუწყო 289 მილიონი სამუშაო ადგილის შექმნას. სექტორის საერთო წვლილი მსოფლიო ეკონომიკაში შეადგენს მშპ-ს 6.1%-ს და უზრუნველყოფს ყოველ მეთერთმეტე სამუშაო ადგილს.

საქართველოში 2021 წელს საერთაშორისო ვიზიტების რაოდენობამ 1,881,281 შეადგინა (2019 წლის მაჩვენებლის 20.1%), ხოლო შემოსავალმა - 1.24 მილიარდი დოლარი (129.8%-იანი ზრდა). მთლიანმა დამატებულმა ღირებულებამ 3.38 მილიარდ ლარს მიაღწია (32.3%-იანი ზრდა), რის შედეგადაც ტურიზმის წილი მშპ-ში 5.9%-დან 6.4%-მდე გაიზარდა. აღსანიშნავია, რომ 2020 წელს COVID-19 პანდემიამ განსაკუთრებით ნეგატიური გავლენა მოახდინა ტურიზმის სექტორზე.

4. საერთაშორისო ვიზიტები საქართველოში

2021 წელს, COVID-19 პანდემიით გამოწვეული გლობალური კრიზისის მიუხედავად, საქართველოს ტურისტული სექტორი აჩვენებდა აღდგენის სტაბილურ ტენდენციას. საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობამ 1,881,271 შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით 7.7%-იან ზრდას წარმოადგენს. აქედან 1,721,242 (13.7%-იანი ზრდა) იყო ტურისტული მიზნით განხორციელებული ვიზიტი, ხოლო 160,029 (31.5%-იანი კლება) - არატურისტული ვიზიტი.

ტურისტული ვიზიტების სტრუქტურაში ღამისთევით ვიზიტებმა შეადგინა 1,577,463 (45.1%-იანი ზრდა), ხოლო ერთდღიანმა ვიზიტებმა - 143,779 (66.3%-იანი კლება). სეზონურობის თვალსაზრისით, მაქსიმალური აქტივობა დაფიქსირდა მესამე კვარტალში, როდესაც ვიზიტების რაოდენობამ წლიური მაჩვენებლის 43.3% შეადგინა.

ვიზიტორთა გეოგრაფიული განაწილება თითქმის თანაბარია: მეზობელი ქვეყნების წილი შეადგენს 50.1%-ს (786,889 ვიზიტი), ხოლო სხვა ქვეყნებისა - 49.9%-ს (782,794 ვიზიტი). წამყვან პოზიციას ინარჩუნებს თურქეთი 326,494 ვიზიტით. ევროკავშირის ქვეყნიდან განხორციელდა 139,157 ვიზიტი (96.7%-იანი ზრდა), სადაც დომინირებდნენ პოლონეთი, გერმანია და საფრანგეთი.

ტრანსპორტის სახეობების მიხედვით, ვიზიტორთა 51% იყენებდა საჰაერო მიმოსვლას, 48% კი - სახმელეთო ტრანსპორტს. სასაზღვრო-გამშვები პუნქტებიდან ყველაზე დიდი დატვირთვა (ვიზიტების 33%) დაფიქსირდა თბილისის საერთაშორისო აეროპორტში. დემოგრაფიული მახასიათებლების მიხედვით, ვიზიტების 69% განხორციელდა მამაკაცების მიერ, ხოლო ასაკობრივ სტრუქტურაში დომინირებდა 31-50 წლის ასაკობრივი სეგმენტი (51.4%).

დიაგრამა 6. ტურიზმის სტატისტიკა 2023 წელი

საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებული შემოსავალი \$4.1 მლრდ	2019 წლის მონაცემებით +26.2% ზრდა	2022 წლის მონაცემებით +17.3% ზრდა
საერთაშორისო მოზაური 7,072,220	2019 წლის მონაცემებით 75.6% აღდგენა	2022 წლის მონაცემებით +30.3% ზრდა
საერთაშორისო ტურისტი 4,669,467	2019 წლის მონაცემებით 91.9% აღდგენა	2022 წლის მონაცემებით +27.8% ზრდა

2023 წელს საქართველოს საერთაშორისო ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა რეკორდული 4.1 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც 26.2%-ით (856.7 მლნ) აღემატება 2019 წლის და 17.3%-ით (608.7 მლნ) - 2022 წლის მაჩვენებლებს. მეოთხე კვარტალში შემოსავლებმა 873.7 მლნ დოლარი შეადგინა, რაც 27.4%-ით აღემატება 2019 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს.

ვიზიტების რაოდენობა 2023 წელს 7,072,220-მდე გაიზარდა, რაც პანდემიამდელი პერიოდის მაჩვენებლის 75.6%-ს და 2022 წელთან შედარებით 30.3%-იან ზრდას წარმოადგენს. საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტების რაოდენობამ 4,669,467 შეადგინა (2019 წლის 91.9%, 2022 წელთან შედარებით +27.8%).

ტურიზმის მდგრადი განვითარების სტრატეგიული მიმართულებებია:

- საერთაშორისო ტურისტული ნაკადების ზრდა და მათი დანახარჯების გაზრდა;
- ტურიზმის სახეობების ეკონომიკური ეფექტიანობის ოპტიმიზაცია;
- მაღალი ეკონომიკური პოტენციალის მქონე რეგიონების ინფრასტრუქტურის განვითარება;
- შიდა და საერთაშორისო ტურიზმის ინტეგრაცია.

განსაკუთრებული პოტენციალი აქვს აგროტურიზმს, კერძოდ, ღვინის ტურიზმს, რომელიც მოიცავს რთველს, ღვინის დაყენებისა და დეგუსტაციის ტურებს. მდგრადი განვითარების პრინციპების გათვალისწინებით, მნიშვნელოვანია რეგიონების გამტარუნარიანობის პოტენციალის შეფასება და ისეთი ტურისტების მოზიდვა, რომლებიც პატივს სცემენ ადგილობრივ გარემოსა და საზოგადოებას.

5. საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების სოციალურ-ეკონომიკური ასპექტები საქართველოში

თანამედროვე ეკონომიკაში ტურიზმი წარმოადგენს მნიშვნელოვან დარგთაშორის სამეურნეო კომპლექსს. ის მოიცავს ეროვნული ეკონომიკის ურთიერთდამოკიდებული დარგებისა და საწარმოების ერთობლიობას, რომელთა ძირითადი ფუნქციაა ტურისტული რესურსების რაციონალური გამოყენებით დააკმაყოფილონ მზარდი მოთხოვნა დასვენებასა და მოგზაურობაზე.

ტურიზმის სექტორს მნიშვნელოვანი პოტენციალი გააჩნია ეკონომიკური ზრდის, დასაქმების, რეგიონული განვითარების, ინფრასტრუქტურისა და კერძო სექტორის განვითარების თვალსაზრისით. თუმცა, მის პოზიტიურ ეფექტებთან ერთად, გასათვალისწინებელია პოტენციური ნეგატიური შედეგებიც.

განვითარებადი ქვეყნები ხშირად ზედმეტად ოპტიმისტურად აფასებენ ტურიზმის სექტორს და მიმართავენ მნიშვნელოვან ინვესტიციებს მის განსავითარებლად, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს სხვა მნიშვნელოვანი სფეროების (განათლება, ჯანდაცვა) დაფინანსების შემცირება. გარდა ამისა, ტურიზმის განვითარებამ შესაძლოა გამოიწვიოს:

- ინფლაციური პროცესების გააქტიურება;
- ფასების ზრდა პირველადი მოხმარების საქონელსა და უძრავ ქონებაზე;
- ადგილობრივი მოსახლეობის გამოდევნა ტურისტული ზონებიდან მაღალი ფასების გამო.

დამატებით რისკს წარმოადგენს იმპორტული საქონლისა და მომსახურების მაღალი წილი და უცხოური კაპიტალის დომინირება ტურისტულ ინდუსტრიაში, რაც ამცირებს სექტორის დადებით ეკონომიკურ ეფექტს ქვეყნისთვის. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ ტურიზმის ზოგიერთი სახეობის განვითარება, განსაკუთრებით საწყის ეტაპზე, პრაქტიკულად შეუძლებელია უცხოური ინვესტიციების გარეშე, ადგილობრივი კაპიტალისა და მმართველობითი რესურსების სიმწირის გამო.

6. დასკვნა

საქართველოში საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების ანალიზი აჩვენებს, რომ მიუხედავად COVID-19 პანდემიით გამოწვეული მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენისა, სექტორმა გამოავლინა მაღალი მდგრადობა და სწრაფი აღდგენის უნარი. 2023 წელს დარგმა არა მხოლოდ დააღწია თავი კრიზისს, არამედ რეკორდულ მაჩვენებლებსაც მიაღწია - საერთაშორისო ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა 4.1 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა.

კვლევამ გამოავლინა, რომ საქართველოს ტურისტული ბაზრის ძირითად სეგმენტს წარმოადგენენ მეზობელი ქვეყნები, თუმცა შეინიშნება ბაზრის დივერსიფიკაციის ტენდენციაც, რაზეც მიუთითებს ევროკავშირის ქვეყნებიდან, ისრაელიდან და ინდოეთიდან ვიზიტორების მზარდი რაოდენობა. განსაკუთრებით აღსანიშნავია, რომ

ვიზიტორების უმრავლესობა (62.60%) საქართველოში ჩამოდის საქმიანი და პროფესიული მიზნებით, რაც ხაზს უსვამს ქვეყნის მზარდ მნიშვნელობას რეგიონულ ბიზნეს-ჰაბად.

ტურიზმის წილი მშპ-ში, მიუხედავად პანდემიით გამოწვეული ვარდნისა (5.9%-მდე 2020 წელს), სტაბილურად იზრდება და 2023 წელს 7.1%-ს მიაღწია. თუმცა, ეს მაჩვენებელი ჯერ კიდევ ჩამორჩება პანდემიამდელ დონეს (8.4% 2019 წელს), რაც მიუთითებს შემდგომი ზრდის პოტენციალზე.

დარგის მდგრადი განვითარებისთვის აუცილებელია:

- ტურისტული ინფრასტრუქტურის შემდგომი განვითარება;
- ტურისტული პროდუქტების დივერსიფიკაცია;
- მაღალგადახდისუნარიანი ტურისტების მოზიდვა;
- სამართლებრივი ბაზის სრულყოფა;
- საერთაშორისო თანამშრომლობის გაღრმავება.

საქართველოს მდიდარი ბუნებრივი და კულტურული რესურსები, სტრატეგიული გეოგრაფიული მდებარეობა და სახელმწიფოს მხრიდან დარგის მხარდაჭერა ქმნის მყარ საფუძველს ტურიზმის სექტორის შემდგომი განვითარებისთვის. თუმცა, მნიშვნელოვანია გათვალისწინებულ იქნეს დარგის განვითარებასთან დაკავშირებული რისკები და გამოწვევები, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს ტურიზმის მდგრადი განვითარება ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური ასპექტების გათვალისწინებით.

გამოყენებული ლიტერატურა

- არაბული, ვ. (2006). *ტურიზმის დაგეგმვის საფუძვლები*. თბილისი.
- ილაური, თ. (2010). ტურიზმის სამსახურის ნაყოფიერი და შინაარსიანი მუშაობა. *კახეთის კარიბჭე*, 12, 1-2.
- კუტალაძე, ი. (2006). ადამიანური რესურსების მენეჯმენტი. თბილისი.
- მეტრეველი, მ. (2011). ტურიზმის ეკონომიკა და პოლიტიკა. თბილისი.
- მეტრეველი, მ. (2012). ტურიზმი და გარემოს დაცვა - ეკოტურიზმის მენეჯმენტი. თბილისი.
- მსოფლიო ტურიზმის ორგანიზაცია. <https://www.unwto.org/>
- რევაზიშვილი, გ. (2006). საგარეჯოს ტურისტული განვითარების პერსპექტივები. პროექტი. საგარეჯო.
- საგარეჯოს მუნიციპალიტეტი. (2010). ეკონომიკური განვითარების გეგმა. საგარეჯო. <https://sagarejo.gov.ge/>
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო. *ტურიზმი*. <https://www.economy.ge/?page=ecoreview&s=22>
- საქართველოს ეროვნული ბანკი. (n.d.). <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=2>
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური. (n.d.). <http://geostat.ge/>
- საქართველოს ტურიზმის ეროვნული სააგენტო. (n.d.). <http://gnta.ge/ge/>
- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრო. (n.d.). Retrieved from <http://police.ge/>
- უკლება, მ. (2009). *საერთაშორისო ტურიზმი*. თბილისი.

ფირანაშვილი, მ. (2011). საერთაშორისო ტურიზმის განვითარების პერსპექტივები საქართველოში. *ეკონომიკური პოლიტიკა და ბიზნეს პროცესების მართვა: საერთაშორისო სამეცნიერო-პრაქტიკული კონფერენცია*.

Anguridze, O., Charaia, V. & Doghonadze, I. (2015). *Security problems and modern challenges of the Georgian national currency*. Tbilisi State University.

Charaia, V. & Lashkhi, M. (2022). Foreign direct investments during the coronomic crisis and armed conflict in the neighbourhood, Case of Georgia. *Globalization and Business*, 7(13), 51-56.

Charaia, V. & Papava, V. (2022). On the Inflation and its Modifications in the Era of Global Pandemic: The Case of Some ADB Countries. *Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 9(8), 0007-0017.

Lashkhi, M., Charaia, V., Boyarchuk, A. & Ebralidze, L. (2022). The Impact of Fintech on Financial Institutions: The Case of Georgia. *TalTech Journal of European Studies*, 12(2), 20-42.

Papava, V. & Charaia, V. (2020). The coronomic crisis and some challenges for the Georgian economy. *GFSIS, Expert Opinion*, (136).

Piranashvili, M. (2015). Socio-economic Aspects of Promoting International Tourism in Georgia. In *Human Resources Management: Current Trends, Challenges Inspirations. 13th International Scientific Conference, Alexander Dubcek University of Trencin*.

Sikharulidze, D. & Charaia, V. (2018). Oli paradigm and investment position of Georgia. *Globalization and Business*, 3(5), 71-78.

UNESCO World Heritage Centre. Publications. <http://whc.unesco.org/en/publications/>

Prospects for the development of international tourism in Georgia

Davit Sarishvili^{1*}

Revaz Lortkipanidze²

¹ Grigol Robakidze University, Georgia

² University GEOMEDI, Georgia

***Corresponding author:** davitsarishvili@gmail.com

Abstract. This research aims to study and analyze the prospects for international tourism development in Georgia. The paper analyzes statistical data for 2017-2024, examining the dynamics and trends of sector development. The research revealed that despite the significant negative impact of the COVID-19 pandemic, Georgia's tourism sector demonstrated high resilience and rapid recovery capacity. In 2023, the industry achieved record indicators - revenues from international tourism reached 4.1 billion USD, while the number of visitors exceeded 7 million. The study analyzes the geographical and demographic structure of tourist flows, purpose of visits, and seasonality. Special attention is paid to tourism's share in the gross domestic product and the socio-economic aspects of industry development. The analysis presented in the paper demonstrates Georgia's significant potential for international tourism development and identifies the main challenges that need to be addressed for sustainable industry development.

Key words: International Tourism, Tourist Flows, Economic Development, Sustainable Tourism, COVID-19 Pandemic, Georgia

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის
სამართლებრივი უზრუნველყოფა

ამირან მოსულიშვილი^{1*}

გულნაზი გალდავა²

ია ხურციძე³

სოფიო ბარნაბიშვილი⁴

თორნიკე მერებაშვილი⁵

ნუკრი მატუა⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6} გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: a.mosulishvili@gruni.edu.ge

რეზიუმე. წინამდებარე სტატიაში: - „ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის სამართლებრივი უზრუნველყოფა“ განხილულია საქართველოში მიმდინარე საბინაო რეფორმა, რომლის ფარგლებშიც ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლება ორ თვითმმართველ ქალაქში განხორციელდა. მიუხედავად იმისა, რომ პროგრამის განხორციელების კონცეფცია ერთმანეთისაგან განსხვავებულია, საერთო მიზანია ქვეყანაში არსებული ავარიული სახლების ჩანაცვლების ეფექტურად განხორციელება. სტატიაში განხილულია ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების ზოგადი პროცედურა, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის - კერძო და საჯარო თანამშრომლობის მოდელი, სამართლებრივი ასპექტები, ბათუმის თვითმმართველი ქალაქის მიერ განხორციელებული პროგრამა, სამშენებლო სფეროში არსებული სისხლის, სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი საკითხები და რეკომენდაციები. სტატიის ბოლოს, დასკვნაში ხორციელდება ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი საკითხების სისტემატიზაცია და ჩამოყალიბებულია ავტორთა რეკომენდაციები.

საკვანძო სიტყვები: საბინაო რეფორმა, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

შესავალი

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტების განხორციელება მნიშვნელოვანი სოციალური და ურბანული ინიციატივებია, რომლებიც მიზნად ისახავს ადამიანების უსაფრთხო და კომფორტულ საცხოვრებელ პირობებში ცხოვრებას. ამ პროექტების მნიშვნელობა შეიძლება რამდენიმე ძირითად ასპექტში გამოიხატოს:

უსაფრთხოების გაუმჯობესება - ავარიული სახლები ხშირად საფრთხეს უქმნის მაცხოვრებლებს, რადგან მათ შეიძლება ჰქონდეთ სერიოზული ინფრასტრუქტურული პრობლემები, რაც ზრდის ჩამოშლისა და უბედური შემთხვევების რისკს. ჩანაცვლების პროექტები უზრუნველყოფენ უსაფრთხო საცხოვრებლებს, რაც ამცირებს სიცოცხლისთვის და ჯანმრთელობისთვის საშიშ გარემოს.

ინფრასტრუქტურის და ურბანული განახლება - ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესში ხდება არა მხოლოდ სახლების, არამედ მიმდებარე ინფრასტრუქტურის განახლება და გაუმჯობესება. ეს მოიცავს გზების, წყლის, ელექტროენერჯისა და კანალიზაციის სისტემების მოდერნიზაციას, რაც ხელს უწყობს მთლიანი ურბანული გარემოს გაუმჯობესებას. ავარიული სახლების ჩანაცვლება ხელს უწყობს ქალაქის ესთეტიკის და დაგეგმარების გაუმჯობესებას. ურბანული სივრცეები მეტად გამართული, ფუნქციური და მიმზიდველი ხდება, რაც ახალ ინვესტიციებს და მოსახლეობის გაზრდილ კეთილდღეობას უწყობს ხელს.

სოციალური პირობების გაუმჯობესება - განახლებული საცხოვრებელი პირობები ქმნის სტაბილურ გარემოს ოჯახებისთვის. ახალ სახლებში ცხოვრება აუმჯობესებს ადამიანების ფიზიკურ და მენტალურ ჯანმრთელობას, ამცირებს სტრესს და ხელს უწყობს უფრო ჯანსაღი ცხოვრების წესის ჩამოყალიბებას.

ეკონომიკური ეფექტი - აღდგენილ უბნებში საცხოვრებლების ღირებულება იზრდება, რაც ზოგადად ეკონომიკურ სტიმულს აძლევს ქალაქის უბნებს. გარდა ამისა, ამ პროექტების განხორციელებისას, დასაქმების ახალი შესაძლებლობები ჩნდება სხვადასხვა სფეროში, მათ შორის მშენებლობასა და მომსახურების ინდუსტრიაში.

გრძელვადიანი მდგრადობა - განახლებული საცხოვრებელი კომპლექსები, რომლებიც ენერგოეფექტურობისა და ეკოლოგიური სტანდარტების დაცვითაა აშენებული, უფრო მდგრადი და ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ქმნის, რაც გრძელვადიან პერსპექტივაში ამცირებს გარემოზე ზემოქმედებას. საბოლოოდ, ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტები არა მხოლოდ კონკრეტული მაცხოვრებლების, არამედ მთლიანი საზოგადოების კეთილდღეობას ემსახურება.

მუნიციპალიტეტები გადამწყვეტ როლს ასრულებენ მოსახლეობის საბინაო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებისა და საცხოვრებლით უზრუნველყოფის კუთხით. ამ პროცესში მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებლობა მოიცავს მოსახლეობის საცხოვრებლით უზრუნველყოფის სხვადასხვა ასპექტს - დაწყებული დაგეგმვითა და სამართლებრივი რეგულირებით, დასრულებული ფინანსური მხარდაჭერის სერვისებამდე.

მუნიციპალიტეტები სხვა სახელმწიფო სტრუქტურების ჩართულობით, ასევე, არაკომერციულ ორგანიზაციებთან და კერძო სექტორთან მჭიდრო თანამშრომლობით, ცდილობენ უზრუნველყონ, რომ ყველა მაცხოვრებელს ჰქონდეს წვდომა უსაფრთხო, ხელმისაწვდომ და ღირსეულ საცხოვრებელზე.

დედაქალაქისათვის ავარიული სახლების არსებობა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი გამოწვევაა. საბინაო ფონდის დიდ ნაწილს ექსპლუატაციის ვადა გაუვიდა ან/და გარკვეულმა გეოლოგიურმა პროცესებმა განაპირობა მათი ავარიულობის ხარისხი, რაც დროთა განმავლობაში პროგრესირებს და ვერ ხერხდება უსაფრთხო გარემოსთვის საჭირო პირობების შექმნა. აღნიშნული შენობების ნაწილს მინიჭებული აქვს ავარიულობის სხვადასხვა ხარისხი და გააჩნიათ ისეთი პრობლემები, რაც საფრთხეს უქმნის როგორც უშუალოდ მაცხოვრებლების, ისე გამვლელთა უსაფრთხოებას. ასეთ შენობათა უმრავლესობაში გაუმართავია ლიფტები, მოუწესრიგებელია სადარბაზოები, ეზოები და სხვ.

საბჭოთა დროინდელი შენობების უდიდესი ნაწილი, ექსპლუატაციის ვადის გასვლისა და არასათანადო იერსახიდან გამომდინარე, საჭიროებს თანამედროვე კორპუსებით ეტაპობრივ ჩანაცვლებას. ამასთანავე, ჩანაცვლებული შენობები უნდა ჰქმნიდნენ უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოს, ექსპლუატაციის ხანგრძლივ ვადაზე გათვლილ მოწესრიგებულ საბინაო ფონდს, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი პირობების უზრუნველსაყოფად.

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამა სახელმწიფო და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხასიათს ატარებს. წლების განმავლობაში ქალაქ თბილისის მასშტაბით არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ახორციელებდა გამაგრება-გადლიერების ღონისძიებებს, რაც ძირითად შემთხვევაში, მიმართული იყო ჩამონგრევა-ჩამოქცევის საშიშროების რისკების მოსახსნელად და ტარდებოდა შენობების გამაგრება-გადლიერების სამუშაოები. წლების განმავლობაში, პრობლემური კორპუსების დაგროვებული რაოდენობიდან გამომდინარე, თითქმის შეუძლებელია ამორტიზებული შენობების გამაგრება-გადლიერების ღონისძიებების ეფექტურად განხორციელება და აუცილებელი გახდა განსხვავებული მიდგომების დანერგვა. ამავდროულად, მუნიციპალიტეტს ავარიულ შენობებში მცხოვრები მოსახლეობისათვის დროებითი საცხოვრისის უზრუნველსაყოფად ყოველწლიურად მზარდი ფინანსური რესურსის მობილიზება ესაჭიროება. შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება განხორციელდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, სხვადასხვა რაიონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიანი, ავარიულ მდგომარეობაში მყოფი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლება, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, რაც უზრუნველყოფს მოსახლეობის უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს შექმნას, საცხოვრებელი სახლების ჩამოქცევის შედეგად გამოწვეული უბედური შემთხვევების პრევენციას.

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების ზოგადი პროცედურა

საქართველოს დედაქალაქში ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი და პროცედურა 2022 წლის 06 მაისის ქალაქ თბილისის საკრებულოს დადგენილებით განისაზღვრა. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება, 2022).

დაინტერესებული პირ(ებ)ის განცხადებას საჭიროა თან ერთვოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2022 წლის 06 მაისს გამოცემული N10-48 დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ა(ა)იპ თბილისის განვითარების ფონდი უზრუნველყოფს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროცესის კოორდინაციასა და შესაბამისი სამუშაოების ჩატარებას.

ზემოაღნიშნული დადგენილება განსაზღვრავს დაინტერესებული პირების მიერ წარმოსადგენ საჭირო დოკუმენტების ჩამონათვალს. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს: ავარიული შენობის მესაკუთრეების ინდივიდუალური თანხმობები პროექტში მონაწილეობის

თაობაზე, შენობის ავარიულობის განმსაზღვრელი დოკუმენტი - ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც შეიძლება გაიცეს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ, ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ, შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტოები.

მას შემდეგ რაც, პროექტის განმახორციელებელი შეისწავლის წარმოდგენილ ინფორმაციასა და დოკუმენტაციას, უზრუნველყოფს ჩასანაცვლებელი ავარიული სახლის ნაცვლად ახალი შენობა-ნაგებობის კონცეპტუალური დიზაინ-პროექტისა და დეტალური საპროექტო-საინჟინრო მომსახურების შესყიდვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მომსახურების ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ხდება სამშენებლო, მათ შორის სარემონტო, სამუშაოების წარმოების მომსახურების თაობაზე სახელმწიფო შესყიდვის განხორციელების საფუძველი.

პროექტის ღირებულებითი ნაწილი არის ის, რომ ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული ფართობის ტოლფარდი ფართობი. პროექტის განმახორციელებელი ხელმძღვანელობს ავარიული ფართის ფაქტობრივი ანაზომის საფუძველზე მიღებული მონაცემებით. ავარიულ სახლში დაინტერესებული პირების არსებული საკუთრების ჩანაცვლება ხდება იმ მიწაზე აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართით, რომელ მიწაზეც იყო განთავსებული ავარიული სახლი. მოსახლეობას ავარიულ შენობა-ნაგებობაში საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, ახალ აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში გარემონტებული ბინა გადაეცემა.

პროექტის მიზნებიდან გამომდინარე, ავარიული სახლი განიმარტება, როგორც: „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ე.წ. ბარაკები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი არის V, IV ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია.“ აღნიშნული პროგრამა ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებას ითვალისწინებს იმგვარად, რომ არ დაზიანდეს და მაქსიმალურად შენარჩუნდეს არსებული ურბანული გარემო, რის გამოც თითოეული პროექტი მუშავდება ინდივიდუალურად.

ამასთანავე, ყველა მესაკუთრის წერილობითი თანხმობა ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამაში მონაწილეობის მიღების თაობაზე, აუცილებელი წინაპირობაა.

აღსანიშნავია, რომ ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას დაინტერესებული პირების საკუთრებაში არ იანგარიშება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, სხვენი, სარდაფი და ავტოფარეხი. თუ აღნიშნული ფართები კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად, პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია იმსჯელოს აღნიშნული ფართების ჩანაცვლებაზე.

წესის მნიშვნელოვანი დათქმაა ის, რომ თუ ამ წესის ამოქმედებამდე დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში აქვს მხოლოდ სარდაფი, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის

ჩანაცვლების პროცესის ხელშეწყობის მიზნით, პროექტის განმახორციელებელი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასთან შეთანხმებით, უფლებამოსილია გამოისყიდოს აღნიშნული ქონება. ამ შემთხვევაში, ქონების ღირებულება განისაზღვრება ექსპერტის შეფასების საფუძველზე მომზადებული დასკვნით იმ დათქმით, რომ იგი მდებარეობს არა ავარიულ შენობაში. წესის თანახმად, ჩანაცვლებას ექვემდებარება როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული დანიშნულების ფართი.

ჩანაცვლების პროცესში, საჭიროების შემთხვევაში, დაინტერესებული პირები უზრუნველყოფილნი იქნებიან ბინის ქირით. ბინის ქირის კომპენსაციის გადახდას უზრუნველყოფს შესაბამისი რაიონის გამგეობა. დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით ფულადი თანხა გაიცემა იმ შემთხვევაში, თუ ჩასანაცვლებელ ფართს მესაკუთრე იყენებს საცხოვრებელი დანიშნულებით.

დადგენილებით განსაზღვრულია გადასაცემი ფართების მდგომარეობა, რომელიც საცხოვრებელი დანიშნულების ფართებისათვის გულისხმობს რემონტს სრულად, მათ შორის სველი წერტილების მოპირკეთებას, ხოლო, კომერციული დანიშნულების ფართები დაინტერესებულ პირებს ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით ბარდებათ.

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის სამართლებრივი რეგულირება

სამოქალაქო სამართლებრივი ასპექტები

ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევისა და ჩანაცვლების პროცესთან დაკავშირებული სამოქალაქო სამართლებრივი ასპექტები მოიცავს რამდენიმე მნიშვნელოვან მიმართულებას, რომელთა მიზანია შენობების უსაფრთხოება, მაცხოვრებელთა უფლებების დაცვა და საზოგადოებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა. ეს პროცესი დაკავშირებულია საკუთრების, მენეჯმენტის, კომპენსაციისა და სხვადასხვა ადმინისტრაციული და სამართლებრივი პროცედურების აღსრულებასთან.

საკუთრების უფლება

ავარიული შენობების ჩანაცვლებისას ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველყოფაა. თუ შენობა კერძო საკუთრებაშია და სახელმწიფო მას ავარიულად აცხადებს, საჭიროა შესაბამისი სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენება, რომლებიც უზრუნველყოფს კომპენსაციის ან ალტერნატიული საცხოვრებლის შეთავაზებას.

პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან უფლებამონაცვლეობის ხელშეკრულება ფორმდება, რომლის ფარგლებშიც მესაკუთრე გამოთქვამს თანხმობას განხორციელდეს ავარიული საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი და იმავე ადგილზე, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი აშენდეს. აღნიშნული ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

პროექტის განხორციელების ეტაპზე, კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება არაერთი სამართლებრივი გამოწვევის წინაშე შეიძლება აღმოჩნდეს, მათ შორის,

როგორც არის: საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა, მოვალეთა რეესტრი, საკუთრების უფლების მოპოვების საჭიროება, არასრულწლოვანი მესაკუთრის უფლების განკარგვის ნებართვის მოპოვება სასამართლო გზით და ა.შ, რომელიც საჭიროებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დაინტერესებული პირების მხრიდან შესაბამისი მოქმედებების განხორციელებას.

ზემოაღნიშნულ დადგენილებაში ცალკე თავი ეთმობა ავარიული სახლის ჩანაცვლების პირობებს იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც ითვალისწინებს იპოთეკარის თანხმობის წარმოდგენის აუცილებლობას, იპოთეკის საგნის გამოსყიდვასა და ათვისებული და ასათვისებელი ლიმიტების კონტროლს. საცხოვრებელ ბინაზე ან/და საცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენებულ ფართზე/კომერციულ ფართზე რეგისტრირებული იპოთეკის საგნის ცვლილებისას (იპოთეკის საგნის დემონტაჟსა და ახალ აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში გადაცემულ გარემონტებულ საცხოვრებელ ბინაზე იგივე იპოთეკის გავრცელების მიზნით) აუცილებელია იპოთეკარის მიერ გაცემული ინდივიდუალური წერილობითი თანხმობა. საკუთრებაში მიღებულ ახალ-აშენებულ უძრავ ნივთზე/ბინაზე იპოთეკარის უფლება გადავა უცვლელად და იმავე ჩანაწერით, როგორც ეს არსებობდა დემონტაჟის დაწყებამდე არსებულ ამონაწერში, იმავე რიგითობით, რეგისტრაციის თარიღით და სხვა უცვლელი ჩანაწერებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მიერ, პროექტის ფარგლებში, მიღებული ახალ-აშენებული უძრავი ნივთისთვის/ბინისთვის საკადასტრო კოდის მინიჭებისთანავე, იპოთეკის უფლება აისახება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერში იმავე რიგითობით, უწყვეტად და სრულად. მოცულობისა და რეგისტრაციის რიგითობის თვალსაზრისით, იგივე წესი მოქმედებს ჩასანაცვლებელ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების მიმართაც, მაგალითად, როდესაც ქონება დაინტერესებულ პირზე რეგისტრირებულია გამოსყიდვის უფლებით (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება. 2022).

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N10-48 იცავს ჩანაცვლების პროექტში მონაწილე ყველა სუბიექტის სამართლებრივ ინტერესს.

კომპენსაცია და ალტერნატიული საცხოვრებელი

თუ ავარიული შენობის მფლობელებს ან მაცხოვრებლებს უწევთ საცხოვრებლის დატოვება, მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს მათთვის ალტერნატიული საცხოვრებლის შეთავაზებასა და ბინის ქირის კომპენსაციის გადახდას.

სამართლებრივი პასუხისმგებლობა და უსაფრთხოების ზომები

კერძო ხასიათის სამართლებრივ ურთიერთობებში, იქ, სადაც მონაწილე მხარე მუნიციპალიტეტი არ არის, ზოგადად, ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევა-ჩამოქცევისას, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შესაძლებელია გამომდინარეობდეს კერძო სამართლებრივი დელიქტური, კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან, როგორც არის - შენობის ჩამოქცევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება (საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 1004-ე მუხლი), (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 1997) კერძოდ, „შენობის მესაკუთრე ვალდებულია აანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც შენობის ჩამოქცევის ან მისი ცალკეული ნაწილების ჩამონგრევის შედეგად წარმოიშვა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ზიანი არ არის გამოწვეული შენობის არასათანადო მოვლით ან შენობის ნაკლით“. ასევე, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 137-ე მუხლის თანახმად, „1. თუ ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება საფრთხეს უქმნის მესამე პირების სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, მესაკუთრე ვალდებულია ასეთი ინფორმაციის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა აცნობოს ამის შესახებ შესაბამის მუნიციპალიტეტის ორგანოს და განახორციელოს ერთ-ერთი შემდეგი ქმედება: ა) საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დადგენილ ვადაში მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს ავარიული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით და ამ ნებართვის მიღების შემთხვევაში განახორციელოს, შესაბამისად, რეკონსტრუქცია ან დემონტაჟი; ბ) შეასრულოს შესაბამისი ორგანოს მითითება, აგრეთვე თავისი შესაძლებლობის ფარგლებში მიიღოს უსაფრთხოების ზომები საფრთხის თავიდან ასაცილებლად“. ზემოაღნიშნული განსაზღვრული ქმედების განუხორციელებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარის ოდენობით (საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, 2018).

აღსანიშნავია, რომ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების პროექტის განხორციელებამდე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტი საჭიროების მქონე ოჯახებს უწევს შესაბამის ფინანსურ დახმარებას, რაც ბინის ქირის კომპენსაციაში გამოიხატება.

სამოქალაქო სამართლებრივი დავები

თუ მხარეებს შორის ადგილი აქვს უთანხმოებას და ზემოაღნიშნული პროექტის განხორციელებაზე ყველა მესაკუთრე არ არის თანახმა, მუნიციპალიტეტი მოკლებულია შესაძლებლობას განახორციელოს ჩანაცვლების პროექტი, ვინაიდან საკუთრების უფლება და მესაკუთრის ნების გამოხატვა საქართველოს კონსტიტუციით დაცული ფასეულობათა ერთობლიობაა. კერძო პირთა შორის არსებული დავა გადაწყდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დაინტერესებული პირის მიერ საქალაქო სასამართლოში შესაბამისი სარჩელის წარდგენის გზით.

მაცხოვრებელთა უფლებები და მათი დაცვა

მაცხოვრებლები, რომელთაც უწევთ ავარიული შენობების დატოვება, უზრუნველყოფილნი არიან შესაბამისი სამართლებრივი გარანტიებით, მათ შორის: მაცხოვრებლის შეცვლის პროცესში სოციალური დაცვის მექანიზმებით, დროულად და სწორად ინფორმირებით მათი უფლებებისა და პასუხისმგებლობების შესახებ.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ასპექტები

ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევისა და ჩანაცვლების პროცესთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ასპექტები მნიშვნელოვან როლს თამაშობს საკითხის რეგულირებაში, რაც მოიცავს სხვადასხვა სამართლებრივ აქტს, ნორმატიულ ჩარჩოს და ადმინისტრაციულ პროცედურებს, რომლებიც უზრუნველყოფს, რომ ავარიული შენობების ჩანაცვლება, უსაფრთხოების ნორმების დაცვა და მაცხოვრებელთა უფლებების უზრუნველყოფა სათანადოდ იყოს გათვალისწინებული.

ავარიული შენობების განსაზღვრა და კლასიფიკაცია

ავარიული შენობის კლასიფიკაციისთვის შესაბამისი ორგანოები ახორციელებენ შენობების ინსპექტირებასა და შეფასებას. ეს პროცესი მოიცავს: ტექნიკურ დათვალიერებასა და ექსპერტიზას, რომელსაც ატარებენ ინსპექტორები ან ინჟინრები, რომლებიც განსაზღვრავენ შენობის სტრუქტურული მთლიანობის მდგომარეობას. ავარიულობის თვალსაზრისით შენობები შეიძლება კლასიფიცირდნენ სხვადასხვა საფრთხის დონით, რაც განსაზღვრავს, თუ რამდენად სწრაფად უნდა განხორციელდეს დემონტაჟი ან ჩანაცვლება. აღნიშნული მიზნით ადგილობრივი მუნიციპალიტეტი, სახელმწიფოსთან შეთანხმებით იღებს ოფიციალურ გადაწყვეტილებას, რომელიც ცხადად აწესრიგებს ავარიული შენობის ჩანაცვლებისა და შესაბამისი ფულადი სახსრების მობილიზების აუცილებლობას.

დემონტაჟის და ჩანაცვლების პროცედურები

ჩანაცვლების პროექტის განხორციელების პროცესში უზრუნველყოფილია ავარიული შენობის დემონტაჟისა და მის ნაცვლად ახალი, მდგრადი საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის საჭირო ნებართვების მოპოვება შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოებიდან.

ევაკუაციისა და საცხოვრებელთა უფლებები

მაცხოვრებელთა უფლებების დაცვა ავარიული შენობის ევაკუაციის გადაუდებელი საჭიროებისას უმნიშვნელოვანესი ასპექტია. საქართველოს კანონმდებლობით რეგულირებული სტანდარტი მოიცავს: მოქალაქეთა ინფორმირებასა და გაფრთხილებას დაგეგმილი გადაუდებელი ევაკუაციის შესახებ. ამავდროულად, მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ალტერნატიული საცხოვრებლის შეთავაზებასა და ბინის ქირის კომპენსაციის გადახდას.

პროექტების ადმინისტრირება და მართვა

ავარიული შენობების ჩანაცვლების პროექტები მოითხოვს კარგად ორგანიზებულ ადმინისტრირებას. ეს მოიცავს სამუშაო გეგმის შემუშავებას, რომლის მიხედვითაც განსაზღვრულია პროექტის ყველა ეტაპი, დაწყებული დემონტაჟიდან ახალი შენობების მშენებლობამდე. როგორც ახალი შენობის, ისე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით ცხადდება სახელმწიფო შესყიდვა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მუნიციპალური ზედამხედველობის ფარგლებში, პროექტის ყველა ეტაპზე, შესაბამის ორგანოს წარედგინება კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაცია, რათა კონტრაქტორმა კომპანიებმა უზრუნველყონ ნორმების და სტანდარტების დაცვა.

სისხლისსამართლებრივი ასპექტები

ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევის ან ჩანაცვლების დროს სისხლისსამართლებრივი ასპექტები განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს, რადგან აქ ჩნდება შესაძლო პასუხისმგებლობა იმ პირთა ან ორგანიზაციების მიმართ, რომლებიც ვალდებული არიან უზრუნველყონ ადამიანების უსაფრთხოება და შენობების ნორმების დაცვა. სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა შეიძლება დადგეს თუ არ ხდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული წესების დაცვა ან მოქმედებების არასწორი განხორციელება, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი ზიანი, მათ შორის ადამიანის სიცოცხლის მოსპობა, ჯანმრთელობის დაზიანება ან მატერიალური ზარალი.

სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა უსაფრთხოების ნორმების დარღვევის გამო

როდესაც ავარიული შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების ნორმები არ არის დაცული, მშენებლობის განმახორციელებელ პასუხისმგებელ პირებს შეიძლება, დაეკისროთ სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა, თუ სამშენებლო სამუშაოების შესრულება წინასწარ განსაზღვრული ტექნიკითა და სტანდარტით არ მიმდინარეობს, ვინაიდან შენობის ტექნიკური და სამშენებლო ნორმების დაუცველობამ შესაძლოა, შენობის სტრუქტურული პრობლემები ან ჩამონგრევა გამოიწვიოს.

სისხლის სამართალწარმოების პრაქტიკაში, გამოძიების დაწყების არაერთი შემთხვევა არსებობს. სამშენებლო ნორმების დარღვევის გამო, საქსტატის 2023 წლის მონაცემებით, ყველაზე ხშირია „სამთო, სამშენებლო ან სხვა სამუშაოს წარმოებისას უსაფრთხოების წესის დარღვევისა“ (საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი, 1999) და „სამუშაოების წარმოებისას გარემოს დაცვის წესის დარღვევა“. სისხლის სამართლის კოდექსის 240-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის „სამთო, სამშენებლო ან სხვა სამუშაოს წარმოებისას უსაფრთხოების წესის დარღვევა“ ჩადენის ფაქტზე, 2023 წლის მონაცემებით, ჯამში საშუალოდ 108 წინასწარი გამოძიების დაწყება დაფიქსირდა, ხოლო სისხლის სამართლის კოდექსის 287-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენისთვის „სამუშაოს წარმოებისას გარემოს დაცვის წესის დარღვევა“, 2023 წლის მონაცემებით, ჯამში საშუალოდ 48 წინასწარი გამოძიების დაწყების ფაქტი ფიქსირდება (საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი, 1999).

მშენებლობის ნებართვების გარეშე განხორციელება

როდესაც მშენებლობის განმახორციელებელი სუბიექტი ნებართვის გარეშე ან ტექნიკური ნორმების დარღვევით ახორციელებს მშენებლობას, ეს შესაძლოა, სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის საფუძველი გახდეს. ასეთი დარღვევები მოიცავს: სამშენებლო ან რეკონსტრუქციული ნებართვის გარეშე მუშაობას; მოხელის მხრიდან ნებართვის გაცემისას სამსახურებრივი უფლებამოსილების გადამეტებას ან ბოროტად გამოყენებას, როდესაც ზემოაღნიშნული ნებართვები ტექნიკური ნორმების უგულებელყოფითაა გაიცემა.

გაუფრთხილებლობით ან განზრახ ქმედებებზე პასუხისმგებლობა

სისხლის სამართლის კანონმდებლობაში გათვალისწინებულია პასუხისმგებლობა როგორც გაუფრთხილებლობით გამოწვეული ქმედებების, ისე განზრახ ქმედებების გამო. თუ დადგინდება, რომ ავარიული შენობის ჩამონგრევა ან საფრთხის შექმნა მოხდა განზრახვის ან გაუფრთხილებლობის შედეგად, შესაბამის პირებს შეიძლება დაეკისროთ სისხლის-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა.

სისხლისსამართლებრივი ასპექტები ავარიული შენობების ჩამონგრევისა და ჩანაცვლების პროცესში მოიცავს როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირების პასუხისმგებლობას, თუ არ ხდება უსაფრთხოების ნორმებისა და პროცედურების სათანადოდ დაცვა. ასეთი პასუხისმგებლობა ხშირად განისაზღვრება დაზარალებულთა დაცვის მიზნით და გულისხმობს გამკაცრებულ ზომებს იმ პირთა მიმართ, რომლებიც უგულვებელყოფენ ან არღვევენ კანონით დადგენილ წესებს.

მიუხედავად იმისა, რომ სამართლის თითოეულ დარგს აქვს თავისი განსხვავებული როლი, ისინი ხშირად იკვეთებიან პრაქტიკაში. მაგალითად, გამჭირავებელი, რომელიც არღვევს საბინაო უსაფრთხოების სტანდარტებს (სამოქალაქო კანონმდებლობა) შეიძლება ასევე იყოს პასუხისმგებელი სისხლის სამართლის კანონმდებლობით ჯანმრთელობისთვის საშიში გარემო პირობების აღკვეთისაგან თავის არიდების გამო.

საბინაო საკითხების რეგულირება სისხლის სამართლის, კერძო და ადმინისტრაციული სამართლის მეშვეობით უზრუნველყოფს ყოვლისმომცველ საკანონმდებლო ბაზას, რომელიც იცავს ინდივიდების საბინაო უფლებებს, ხელს უწყობს სამართლიან ტრანზაქციებს და აწესებს სტანდარტებს, რომლებიც ინარჩუნებენ უსაფრთხო და თანაბარ საცხოვრებელ პირობებს. ეს ინტეგრირებული სამართლებრივი მიდგომა გადამწყვეტია საბინაო საკითხების მრავალმხრივი ხასიათისა და მოსახლეობის კეთილდღეობის უზრუნველსაყოფად.

თანამშრომლობა ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის ფარგლებში

ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროგრამა საჯარო და კერძო სექტორის თანამშრომლობას ე.წ. „PPP“ (Private-Public Partnership) მოდელს ეფუძნება, რომელიც ერთი მხრივ, მიზნად ისახავს სამშენებლო სექტორის წახალისებასა და ხელშეწყობას, ხოლო მეორე მხრივ, ავარიული საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა პირობების გაუმჯობესებას, ახალი საცხოვრებელი ბინების აშენების გზით. (Asabashvili, et al., 2018) აღნიშნული მოდელის მიზანია, გამოიყენოს საჯარო და კერძო სექტორის ძლიერი მხარეები, საჯარო ინფრასტრუქტურული პროექტების ეფექტურად მიწოდებისა და მართვის მიზნით, განხორციელოს რესურსების ოპტიმიზაცია და უფრო მოქნილად მართოს პროექტების განხორციელების პროცესში წამოჭრილი რისკები (Hendey et al., 2014).

საჯარო და კერძო პარტნიორობა (PPP) სამშენებლო ინდუსტრიაში არის თანამშრომლობა სამთავრობო უწყებებსა და კერძო სექტორის კომპანიებს შორის, საჯარო ინფრასტრუქტურული პროექტების განვითარების, დაფინანსების, დიზაინის, განხორციელებისა და ექსპლუატაციის მიზნით. ზოგადად, ეს მოდელი ხშირად გამოიყენება მაშინ, როდესაც მთავრობას არ გააჩნია ფინანსური რესურსები ან გამოცდილება, რათა განახორციელოს ფართომასშტაბიანი პროექტები დამოუკიდებლად (Ferguson, 2012), თუმცა სხვადასხვა ქვეყანაში აღნიშნულ მოდელს გარკვეული თავისებურებები ახასიათებს.

სახელმწიფო და კერძო სექტორს შორის მჭიდრო თანამშრომლობა, სოციალური საბინაო ფონდის შექმნაში, ბოლო წლებში, ევროპაში ერთ-ერთ წამყვან მექანიზმად გვევლინება. (ყალიჩავა, 2022) საჯარო და კერძო სექტორის თანამშრომლობის მოდელი რამდენიმე ძირითად კომპონენტს მოიცავს, რომლის მიხედვითაც ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტი ხორციელდება.

განსახორციელებელი პროექტის ინიცირება

მუნიციპალიტეტის მთავრობა განსაზღვრავს კონკრეტული ინფრასტრუქტურული პროექტის საჭიროებას სხვადასხვა საჯარო თუ კერძო დანიშნულების ობიექტის განახლების, რეაბილიტაციისა თუ ჩანაცვლების მიზნით.

პროექტის შესახებ მთავრობის მიერ ინფორმაციის გავრცელება

მუნიციპალიტეტის მთავრობა განსახორციელებელი პროექტების შესახებ, სხვადასხვა საინფორმაციო, მათ შორის მთავრობის სხდომის საშუალებით, ავრცელებს ინფორმაციას, რომლის ფარგლებშიც, იწვევს შესაბამისი პროფილის კერძო სექტორის წარმომადგენლებს, კანონით დადგენილი წესით, მონაწილეობა მიიღონ სხვადასხვა პროექტის განხორციელების პროცესში, მათ შორის სახელმწიფო ტენდერებში.

განსახორციელებელი პროექტის დაფინანსება მთავრობის მიერ

სახელმწიფო ან მუნიციპალური ბიუჯეტი წინასწარ ითვალისწინებს განსახორციელებელი პროექტის ფინანსებს, ამასთან, კერძო სექტორსა და მესაკუთრეებს უტოვებს კერძო ინვესტიციის განხორციელების შესაძლებლობას.

განსახორციელებელი ინფრასტრუქტურის დიზაინი

განსახორციელებელი ინფრასტრუქტურული პროექტები ძირითადად მოიცავს ორ ეტაპს, რომელიც შედგება საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენისა და უშუალოდ მშენებლობის განხორციელებისგან. ამ უკანასკნელში იგულისხმება საჭიროების შემთხვევაში, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი, ახალი სახლის აშენება და გადასაცემი ბინების გარემონტება.

ურბანული გარემო ფაქტორების გათვალისწინება

აუცილებელია პროექტის განხორციელებისას გათვალისწინებული იყოს არსებული ურბანული გარემო, განაშენიანება და მშენებლობის კოეფიციენტი. იმ შემთხვევაში, თუ

რომელიმე ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელება ქალაქის ისტორიული განვითარების ზონაში მიმდინარეობს, ქალაქ თბილისის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის რეგულირების ზონაში არსებული ობიექტების დემონტაჟი და მათი ჩანაცვლება უნდა მოხდეს კულტურული მემკვიდრეობის კანონის ამ ზონის მიმართ არსებული მოთხოვნების გათვალისწინებით, კერძოდ: ამ ზონაში არსებული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმების და იერსახის შენარჩუნება. ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის (დაგეგმარების სტრუქტურა, მორფოლოგია, შენობების მასშტაბი, ხასიათი, სილუეტი, ლანდშაფტი და სხვ.) დაცვის უზრუნველყოფა, სარეაბილიტაციო, სამშენებლო, და სხვა სამუშაოთა რეგულირება, დეგრადირებული ურბანული ქსოვილის ისტორიულ სახესთან მაქსიმალურად დაახლოება.

კერძო სექტორთან თანამშრომლობის ინოვაციური მოდელი

საჯარო და კერძო თანამშრომლობის მოდელი, რომელიც კერძო სექტორის ინოვაციური მიდგომებისა და ფინანსების გამოყენებას გულისხმობს, უძველესი რომიდან იწყება და ცნობილია, როგორც „კონცესიის პრინციპი“. ამ პრინციპის ძირითადი არსი კერძო სექტორისთვის კონკრეტული მიმართულების მოსაწესრიგებლად სახელმწიფო უფლებამოსილების დელეგირებაა, რითაც ერთი მხრივ, სახელმწიფო პროექტები შეუფერხებლად ხორციელდება, ხოლო მეორე მხრივ, კერძო სექტორი დროის გარკვეულ მონაკვეთში, გარკვეულ ფინანსურ სარგებელს იღებს (Hendey et al., 2014).

საბინაო სისტემის ციფრული რეგულირების მნიშვნელობა

საქართველოში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებრივი და ტექნიკური მონაცემების ამსახველი ელექტრონული მონაცემთა ბაზა მრავალი წელია არსებობს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სისტემაში ფუნქციონირებს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრს აწარმოებს, სადაც აისახება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებები და მასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაციიდან მოყოლებული ჩანს ინფორმაცია მესაკუთრის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, მონაცემები ერთიან ელექტრონულ პორტალზე, UTM კოორდინატთა სისტემაში აისახება, ხოლო საცხოვრებელი ბინის ტექნიკური მდგომარეობა, ინფორმაცია მისი ფართობის შესახებ ასახულია ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე. აღნიშნული ინფორმაცია განთავსებულია ელექტრონულ პორტალზე www.napr.gov.ge, ხოლო ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის თაობაზე გაცემული ნებართვების შესახებ ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის ელექტრონულ პორტალზე www.tas.ge.

ბათუმის საბინაო ფონდის განახლების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოში საბინაო ფონდის განახლების პოლიტიკის განსაზღვრა და შემდეგ მისი განხორციელება დაევალოთ ადგილობრივ თვითმმართველ ქალაქებს. საქართველოს თვითმმართველ ერთეულში, ქალაქ ბათუმში, საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე“ სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამა დამტკიცდა (საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილება). აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობას ბიუჯეტში შესაბამისი თანხების მობილიზება დაევალა.

ბათუმში განსახორციელებელი პროგრამის ძირითადი მიზნებია ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ავარიული შენობების ლიკვიდაციის ხელშეწყობა, მოსახლეობის საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება, ქალაქის იერსახის გაუმჯობესება, ინვესტიციების მოზიდვის გზით ახალი სამუშაო ადგილების შექმნა, სამშენებლო ბიზნესის სტიმულირება. აღნიშნული დადგენილების თანახმად, პროგრამაში მონაწილეობა ნებაყოფლობითია.

აღსანიშნავია, რომ ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის განხორციელების უფლებამოსილება გადანაწილებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობასა და ბათუმის მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობას შორის. დადგენილება, ასევე, ითვალისწინებს პროექტისთვის გამოყოფილი ბიუჯეტის ზედა ზღვარს, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 150 მლნ ლარს.

პროგრამა ხორციელდება დეველოპერული კომპანიის, საფინანსო ორგანიზაციისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მონაწილეობით, სადაც მხარეთა მიერ აღებული ვალდებულების შესრულებისთვის გარკვეული ფინანსური გარანტიების წარმოდგენაა სავალდებულო.

2022 წლის მონაცემებით, პროგრამაში მონაწილეობას დაექვემდებარა 118 საცხოვრებელი სახლი, რომელთა ავარიულობა შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით დასტურდება, მათი განახლების პირობებში კი დაახლოებით 3000-მდე ოჯახი დაკმაყოფილდება (ბათუმის რეგიონული განვითარების გზამკვლევი, 2022).

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის შეფასების სხვადასხვა ასპექტები

სოციალური

„ღირსეული საცხოვრებელი პირობების“ სტანდარტი ქართულ საკანონმდებლო სივრცეში იძულებით გადაადგილებული პირებისთვის საცხოვრისით დაკმაყოფილების პროცესში, შესაბამის საკანონმდებლო აქტში პირველად გაჩნდა. ამჟამად, საცხოვრებელი ბინების ფართის დაკმაყოფილების სტანდარტს არაერთი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი განსაზღვრავს, რომელთა ტექნიკური მოთხოვნების დაკმაყოფილება ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმების წინაპირობაა. უმრავლეს შემთხვევაში,

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ძირითადად, გამოირჩევა ხელმისაწვდომი სატრანსპორტო-გეოგრაფიული მდებარეობით და კულტურული ლანდშაფტით. ავარიული საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად უფრო მაღალი, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმებისას, უფლებამოსილი სამსახური ითხოვს განახლებული სატრანსპორტო მოძრაობის სქემას, მოსალოდნელი გაზრდილი დატვირთულობის პირობებში გადაადგილების შესაძლებლობის უზრუნველსაყოფად.

მესაკუთრეების მხრიდან თანხმობის გამოხატვის პროცესში, ზოგიერთ შემთხვევაში, ხელისშემშლელი ფაქტორია ინფორმაციული ვაკუუმი ან საზოგადოებაში პროგრამის მუშაობის შესახებ გავრცელებული არაზუსტი ინფორმაცია.

ადგილობრივი მოსახლეობისთვის შესაძლებელია ყოფითი თუ სხვადასხვა სოციალ-ეკონომიკური კომუნიკაციის დამყარება. საცხოვრებელი ბინა ტრიუმვირატის - „საკვები, ტანსაცმელი, თავშესაფარი“ - მნიშვნელოვანი ელემენტია და ყოველთვის წარმოადგენს ცხოვრების აუცილებელ მოთხოვნილებას (Oxford Dictionaries, English, 2004).

ის, თუ სად ცხოვრობს ადამიანი, მნიშვნელოვან როლს ასრულებს პიროვნებისა და საზოგადოების ფორმირების პროცესში. ღირსეულ საცხოვრისთან შეუსაბამო პირობებში ცხოვრება ადამიანებს ართმევს თანაბარ შესაძლებლობას თავს გრძნობდნენ საზოგადოების სრულუფლებიან წევრებად (Hills J, 2004).

ეკონომიკური

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის განხორციელებისას ხშირად ჩნდება კითხვა, თუ რამდენად მომგებიანია საჯარო სექტორთან თანამშრომლობა კერძო სამშენებლო კომპანიებისთვის. აღსანიშნავია, რომ პროექტის ფარგლებში სამშენებლო კომპანიის მიერ შესრულებული სამუშაოს ასანაზღაურებლად შერეული ფორმა გამოიყენება - ფული და ნატურა. აღნიშნული მოდელი სიახლეა, როგორც საჯარო, ისე კერძო სექტორისთვის. გარდა ამისა, 2023 წლის ბოლოს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების თანახმად, GEO ტენდერში მონაწილე კომპანიების მიერ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურება განხორციელდება კომპანიების მიერ, წარმოდგენილი ფაქტობრივი დანახარჯების საფუძველზე. იმისთვის, რომ შესრულებული სამუშაოს ნატურით ანაზღაურება განხორციელდეს, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი უფრო მაღალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლით ნაცვლდება. წარმოშობილი ნამატი ფართები კი ნატურით ანაზღაურების პროცესში მონაწილეობს.

ციფრული

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტი, ისევე, როგორც უძრავი ნივთის საკუთრებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია აუცილებელია გაუმკლავდეს ინფორმაციულ საჯარო გამოწვევებს. ინფორმაცია მესაკუთრეებისა და კონკრეტულ ადგილზე სამშენებლო პროცესების მიმდინარეობის შესახებ, როგორც უკვე აღინიშნა, ხელმისაწვდომია რამდენიმე ელექტრონულ პორტალზე, თუმცა პროექტის

მნიშვნელობიდან და მასშტაბებიდან გამომდინარე, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებლების ჩანაცვლების შესახებ ინფორმაცია ცალკე საკითხად ხელმისაწვდომობას იმსახურებს, რაც დროთა განმავლობაში პროექტის მასშტაბების ზრდასთან ერთად გარდაუვალია.

დასკვნა

დასკვნის სახით შესაძლებელია ითქვას, რომ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტი უპრეცედენტო საქართველოში, რომელსაც დედაქალაქის მუნიციპალიტეტი ახორციელებს.

პროექტის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 06 მაისის დადგენილება N10-48, რომელიც ერთი მხრივ, პროექტის განხორციელების პირობებსა და პროცედურას ადგენს, ხოლო მეორე მხრივ ღირსეული საცხოვრებელი პირობების სტანდარტს განსაზღვრავს კერძო სექტორთან თანამშრომლობისა და ადგილობრივი თუ ცენტრალური სახელისუფლებლო ბიუჯეტის რაციონალურად გამოყენების ხარჯზე. სამშენებლო სექტორის მიერ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურების მოდელი შერეული წესით, ფულითა და ნატურით, ეკონომიკური სექტორის ახალი პროდუქტია, რომელიც საჯარო და კერძო სექტორის მჭიდრო თანამშრომლობის ფარგლებში დედაქალაქის ეგზისტენციალურ გამოწვევასთან გამკლავების წარმატებული მექანიზმია.

ასევე, დადებითად უნდა შეფასდეს თვითმმართველ ერთეულში, კერძოდ, ქალაქ ბათუმში, ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების მიმდინარე სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამა - „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე“, რომელიც ხორციელდება საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით. აღსანიშნავია, რომ 2022 წლის მონაცემებით, პროგრამაში მონაწილეობას დაექვემდებარა 118 ავარიული საცხოვრებელი სახლი. ზემოაღნიშნული სახლების განახლებით 3000-მდე ოჯახი დაკმაყოფილდება.

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესის სრულყოფისთვის რამდენიმე რეკომენდაცია შეიძლება გამოიკვეთოს:

განხორციელდეს სრულყოფილი კვლევა ავარიული სახლების მდგომარეობის შესწავლის მიზნით, რათა დადგინდეს, ყველაზე მეტად დაზიანებული და ჩანაცვლების საჭიროების მქონე სახლების ოდენობა დედაქალაქის მასშტაბით, რაიონების მიხედვით.

პროექტი ითვალისწინებს ეკოლოგიური სტანდარტების დანერგვას ახალი მშენებლობისას, რაც ასევე ხელს შეუწყობს ენერჯის მოხმარების შემცირებას და გარემოს დაცვას. პროცესში გათვალისწინებულ უნდა იყოს გარემოსდაცვითი ფაქტორები, როგორცაა ნარჩენების მართვა, ეკოლოგიურად სუფთა მასალების გამოყენება და ენერჯის ეფექტური მოხმარება.

მშენებლობის პროცესის ეფექტურობა და ხარისხი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით.

პროექტის დასრულების შემდეგ უნდა გამოვხატოთ მხარდაჭერა ადგილობრივი მოსახლეობის მიმართ, მათ შორის, ინფორმაციის მიწოდების, ახალი სახლების ეფექტური გამოყენებისა და მათი მოვლა პატრონობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული რეკომენდაციები ხელს შეუწყობს ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესის ყველა ეტაპის ეფექტურობასა და წარმატებას.

გამოყენებული ლიტერატურა

- ბათუმის რეგიონალური განვითარების გზამკვლევი (2022). გვ. 8.
- საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26 ივნისი 1997 წ. მუხლი 1004.
- საქართველოს კანონი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი. 20 ივნისი 2018 წ. მუხლი 137.
- საქართველოს კანონი საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი. 22 ივლისი 1999 წ. მუხლი 240. მუხლი 287.
- საქართველოს მთავრობის დადგენილება. 29 მარტი 2022 წ. N159.
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ. 5 მაისი 2022 წ. N10-48. მუხლი 4, 5.
- ყალიჩავა, ვ. (2022). სოციალური საბინაო ფონდის შექმნის მექანიზმები: ფიქრი საკანონმდებლო მოწესრიგების კონცეფციაზე. *შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი*, (11), 9-19.
- Asabashvili, L., Nikolaishvili, G. & Zazanashvili, N. (2018). *Housing policy in Georgia on the example of Tbilisi*.
- Ferguson, B. (2014). Housing public-private partnerships in Latin America: lessons from Mexico and elsewhere. *Private Sector & Development*, (19), 21-24.
- Hendey, L., Tatian, P.A., MacDonald, G. (2014). *Housing security in the Washington region*. Urban Institute. Washington.
- Hills, J. (2004). *Encyclopedia of public administration and public policy*. New York.
- Oxford Learner's Dictionaries. (2004). *Definition of housing in English by Oxford Dictionaries*. https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/american_english/housing

Legal Support for the Dilapidated Housing Replacement Project

Amiran Mosulishvili^{1*}

Gulnazi Galdava²

Ia Khurtsidze³

Sophio Barnabishvili⁴

Tornike Merebashvili⁵

Nukri Matua⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6} Grigol Robakidze University, Georgia

*Corresponding author: a.mosulishvili@gruni.edu.ge

Abstract. The present article: - “Legal Provision of the Dilapidated House Replacement Project” discusses the ongoing housing reform in Georgia, within the framework of which the replacement of dilapidated residential buildings was carried out in two self-governing cities. Despite the fact that the concept of the implementation of the program is different from each other, the common goal is to effectively implement the replacement of dilapidated houses in the country. The article discusses the general procedure for replacing dilapidated multi-apartment residential buildings, the model of private and public cooperation for the dilapidated multi-apartment residential building replacement project, legal aspects, the program implemented by the Batumi Self-Governing City, criminal, civil and administrative-legal issues in the construction sector and recommendations. At the end of the article, the conclusion systematizes important issues related to the dilapidated multi-apartment residential building replacement project and formulates the authors' recommendations.

Key words: Housing reform, Dilapidated apartment building

ხელშემწყობი ეთიკა მედიაში განქორწინების შემთხვევებში

ნინო ქუცნიაშვილი

გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: Nino.kutsniashvili22@gruni.edu.ge

რეზიუმე. მედია არის ყველაზე სწრაფად განვითარებადი დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება. განსაკუთრებით, სასიცოცხლო მნიშვნელობის დანიშნულება აქვს, საოჯახო სამართლებრივი დავების გადაჭრის ნაწილში, რაც აპრიორი, ახალ გამოწვევებს უქმნის საოჯახო სამართლის სფეროში მოღვაწე იურისტებს. საოჯახო კანონმდებლობის ფარგლებში, არსებობს დილემა სახელმწიფოს უპირველეს მიზანს - საოჯახო ურთიერთობების მოწესრიგებასა და განქორწინების პროცესს შორის, რომელიც წყვეტს აღნიშნულ ურთიერთობებს. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია განქორწინების პროცესი შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით, რომელშიც მონაწილეობს წარმომადგენელი, დიდწილად იურისტი, სადაც იგი ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის ეთიკით. მედიაციის პროცესი, ისევე, როგორც სასამართლო პროცესი, აუცილებლად წარმოშობს ეთიკური პრაქტიკის ჩარჩოს. კერძოდ, წარმომადგენლობითი ფუნქციის განმახორციელებელ პირებს უნდა ჰქონდეთ ეთიკური ვალდებულებები, ხელი შეუწყონ განქორწინების შემდეგ, ოჯახის წევრთა ურთიერთობების შემდგომ დარეგულირებას. მათ მართებულად უნდა ესმოდეს საკუთარი როლი მედიაციის პროცესში მიმდინარე მოლაპარაკებაში, რადგან ხშირია შემთხვევები, როდესაც წარმომადგენლები აღნიშნულ პლატფორმას კვლავ შეჯიბრებითობის პრინციპით უდგებიან. ავტორი მოცემულ ნაშრომში მკითხველს სთავაზობს ხელშემწყობი ეთიკის ღირებულებათა სისტემას, რომელიც წახალისებს მედიაციის პროცესის მონაწილეებს, შეიმუშავონ განქორწინების შემდგომი ღონისძიებები. აღნიშული, ხელს შეუწყობს, მხარეებს შორის თანამშრომლობის გაგრძელებას და სახელმწიფოს უპირველეს მიზანს - ოჯახური ურთიერთობების მოწესრიგებას. მიუხედავად იმისა, რომ ნაშრომში ავტორი მიზნად ისახავს, მედიაციის გამოყენებას საოჯახო დავებში, ნაშრომში აგრეთვე ყურადღება გამახვილებულია ეთიკურ ღირებულებებზე და იმ მისიაზე, რომელიც წარმომადგენელს აკისრია იურიდიული კონსულტაციების გაწევის თუ უნარჩვევების გამოყენებისას.

საკვანძო სიტყვები: დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული მექანიზმები, მედია, საოჯახო სამართალი, მედიატორის ეთიკა, ადვოკატის ეთიკა

შესავალი

ბოლო ათწლეულების მანძილზე საჭიროებების და რეალობის გათვალისწინებით სავსებით ლოგიკურია (ყანდაშვილი, 2023), რომ დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალებები (ADR) საგრძნობლად განვითარდა და წარმატებით დამკვიდრდა იურიდიულ საზოგადოებაში (ყანდაშვილი, 2023). მათგან განსაკუთრებული დატვირთვა აქვს მედიაციას, რომელიც საოჯახო სამართლებრივი დავის გადაჭრის მნიშვნელოვანი ნაწილია. ზემო აღნიშნულ დარგში, მედია განიმარტება, როგორც სტრუქტურირებული პროცესი, რომლის დროსაც დავაში მყოფი ორი ან მეტი პირი ცდილობს თავად მიაღწიოს შეთანხმებას

მათივე დავაზე, მედიატორის დახმარებით (Riveros & Coester-Waltjen, 2019). შესაბამისად სასამართლო განხილვისა და დავის გადაწყვეტის სხვა ალტერნატიული მეთოდებისგან განსხვავებით, მედიაციაში შეთანხმება მიიღწევა მხარეების მიერ და არა მოსამართლისა ან არბიტრის ჩართულობით (Riveros, Coester-Waltjen, 2019).

ოჯახური ურთიერთობების მოწესრიგება სახელმწიფოს ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი მიზანია, რომლის დაცვის დროსაც, სახელმწიფოს გამორჩეული სიფრთხილე მართებს, ვინაიდან პიროვნულ თავისუფლებასა და პირად სივრცეში უმიზნო ჩარევამ შესაძლოა ძალზე კრიტიკული შედეგები გამოიღოს (გეგენავა, 2020). აქვე აღსანიშნავია, ისიც, რომ წარმომადგენელი, დიდწილად იურისტი ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის პრინციპით, რაც თავის მხრივ, ხშირ შემთხვევაში ხელს უშლის, განქორწინების შემდეგ, საოჯახო სამართლებრივი მიზნების მიღწევას (Hobbs, 1988). შესაბამისად, შუამავლობითი განქორწინება განვითარდა, როგორც დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული მექანიზმი. მედიაციას შეუძლია შექმნას კონსტრუქციული ატმოსფერო დისკუსიისთვის და შეინარჩუნოს მეგობრული და სტაბილური ურთიერთობები მხარეებს შორის. შუამავლებს აქვთ ძალა, ისინი ვერ აიძულებენ მხარეებს მორიგებას, მაგრამ გავლენას ახდენენ მოლაპარაკების პროცესზე. ბრძენი ადვოკატები სარგებლობენ ამით, როგორც ერთ-ერთმა შუამავალმა შენიშნა მოსარჩელის შესახებ, მის ხმაში აღფრთოვანებული ნოტა: „მან ჭადრაკის ფიგურასავით გადამატრიალა!“ მართლაც შუამავლები ჭადრაკის დაფის რაინდებს ჰგვანან, მათ აქვთ მრავალი შესაძლებლობა და ადვოკატებს შეუძლიათ გამოიყენონ ისინი თავიანთი გარიგების სტრატეგიების გასაუმჯობესებლად (Golann). ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, როდესაც დავაში ბავშვები პირდაპირ ან ირიბად არიან ჩართულნი (Riveros & Coester-Waltjen 2019), რადგან ბავშვის მეურვეობასთან დაკავშირებული საკითხები, თუ მშობლების ურთიერთობა განქორწინების შემდგომ წარმოადგენს მთავარ გამოწვევას დასავლურ საზოგადოებაში (Nylund & Ervasti, 2018). მაგრამ აღსანიშნავია ისიც, რომ მედიაციაში ჩართული პირების, განსაკუთრებით ბავშვების ინტერესების დაუცველობამ, შეიძლება გამოიწვიოს არაგონივრული შედეგები. აქედან გამომდინარე, მედიაცია ოჯახურ დავებში განსაკუთრებულ დაცვას და კონტროლს მოითხოვს.

ზემო აღნიშნული მიზნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფოები ცდილობენ განსაზღვრონ ეთიკური პრაქტიკის შესაბამისი სფერო საოჯახო დავებში მონაწილე შუამავლებისთვის, რადგან აღნიშნული დარგი ხშირ შემთხვევაში დაკავშირებულია ბავშვის საუკეთესო ინტერესებთან, რაც მონაწილე მხარეებისგან მოითხოვს სპეციალურ ცოდნას და უნარებს. კერძოდ, განქორწინების მედიაციაში ჩართულ იურისტებს უნდა ჰქონდეთ ეთიკური ვალდებულება, ხელი შეუწყონ მხარეთა შორის შეთანხმების მშვიდობიანად დასრულებას (Hobbs, 1988), რადგან ქორწინება და ოჯახის ინსტიტუტი ჯანსაღი საზოგადოების მნიშვნელოვანი საყრდენია (Kamenecka, 2016). აგრეთვე მშვიდი და ჰარმონიული თანაარსებობა ყველა ადამიანს შორის არის მთავარი კაცობრიობის გადარჩენისთვის (Karkmez, 2010).

ნაშრომი მკითხველს სთავაზობს, ხელშემწყობი ეთიკის ღირებულებათა სისტემას და იმ ეთიკურ ვალდებულებებს, რაც მედიაციის პროცესში მონაწილე პირებს გააჩნიათ. ზემო აღნიშნული წახალისებს მედიაციის მონაწილეებს, შეიმუშავონ განქორწინების შემდგომი

ღონისძიებები, რაც თავის მხრივ ხელს შეუწყობს მუდმივ თანამშრომლობას და ნდობას მხარეებს შორის. მიუხედავად იმისა, რომ ნაშრომის მიზანია მედიაციის გამოყენების ხელშეწყობა საოჯახო დავებში, ნაშრომში აგრეთვე ყურადღებაა გამახვილებული იმ ეთიკურ დილემებზე, რომელსაც ადვოკატი და მედიატორი აწყდებიან. ნაშრომში განსაკუთრებული ადგილი უკავია პროფესია ადვოკატის და მედიატორის ეთიკურ ღირებულებებს, რომელიც უნდა გამოავლინონ მედიაციის პროცესში, რადგან მათი ეთიკური ღირებულებები პირდაპირ კავშირშია იურიდიული კონსულტაციების უნარ-ჩვევების გამოყენებასთან თუ იმ პრინციპების დაცვასთან, რასაც კეთილსინდისიერება და ნეიტრალურობა ეწოდება. ზემო აღნიშნულთან ერთად წარმატებული მედიაციის წინაპირობაა მხარეთა ემოციურ-ფსიქოლოგიური დინამიკის მართვა, კერძოდ, აუცილებელია შუამავლებს კარგად ესმოდეთ, როგორ ფიქრობენ მხარეები და როგორ რეაგირებენ მოვლენებზე (Wolman et al., 2013).

ნაშრომის პირველ თავში განხილულია მედიაციის პროცესის როლი საოჯახო დავების განხილვისას, მეორე თავში განხილულია ადვოკატის როლი და მისი ეთიკური ღირებულებები მედიაციის პროცესში, ნაშრომის მესამე თავში საუბარია მედიატორის როლზე და მის ეთიკურ ვალდებულებებზე, რაც შეეხება ბოლო თავს, აქ საუბარია იმ ეთიკურ დილემებზე, რასაც მხარეები საოჯახო დავების განხილვის დროს აწყდებიან მედიაციის პროცესში.

მედიაციის პროცესის როლი საოჯახო დავების განხილვისას

მედიაცია კონფლიქტის რეგულირების ეფექტურ ალტერნატიულ ინსტრუმენტს წარმოადგენს, რადგან ამ პროცესში მესამე, ნეიტრალური პირი კონფლიქტის მხარეებს მათ ინტერესებზე მორგებული შეთანხმების მიღწევაში ეხმარება (ყანდაშვილი, 2022). დღეს მედიაცია დავის გადაწყვეტის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ არაფორმალურ მეთოდად იქცა (Banga). მთელს მსოფლიოში სხვადასხვა იურისდიქციები აქტიურად იწყებენ რეფორმებს საოჯახო სამართლის სფეროში, რადგან დღევანდელი სასამართლო სისტემა ვერ აკმაყოფილებს ოჯახების, მოსამართლეების, წარმომადგენლების მიზნებსა და საჭიროებებს (Forrest, 1999). აქედან გამომდინარე, სხვა დავებზე მეტად საოჯახო სამართლის დარგი ყველაზე მეტად საჭიროებდა მედიაციის პროცესს და სავსებით ლოგიკური გამოსავალი იყო მედიაციის პოპულარიზაცია აღნიშნულ დარგში. ოჯახური დავები, რომლებიც ეხება ყველაზე პირად და ემოციურ სფეროს, სასამართლოსთვის მეტად რთული აღმოჩნდა, რადგან ისინი არასაკმარისად არიან აღჭურვილნი ასეთი საკითხების გადასაჭრელად. მედიაცია საშუალებას აძლევს მხარეებს უზრუნველყონ მოქნილი პროცესი, ასევე აძლევს შესაძლებლობას გადაწყვიტონ ისეთი საკითხები, რომლებიც კონკრეტულად არ არის გათვალისწინებული კანონით, რისი რესურსიც სასამართლოს არ გააჩნია (Harrell, 1995).

აღსანიშნავია ისიც, რომ შეჯიბრებითობის პრინციპი გავლენას ახდენს განქორწინების შემდგომი ვალდებულებების შესრულებაზე (Hobbs, 1988). რადგან ამ პრინციპის შესაბამისად, ყოველთვის არსებობს „მოგებული“ და „წაგებული“ მხარე, რაც თავის მხრივ ბადაბს აგრესიას მხარეებს შორის. აღსანიშნავია ისიც, რომ განქორწინება დაკავშირებულია

ქაოსთან, რასაც მეტ დამაბულობას მატებს სწორედ შეჯიბრებითობის პრინციპი. წყვილი, რომელმაც ოჯახი შექმნა სიყვარულით, განქორწინების პროცესში მონდომებით იბრძვის შთამომავლობაზე, ან ქონებაზე უპირატესობის მოსაპოვებლად, საბოლოოდ სამართლებრივი ბრძოლის „ნადავლი“ დიდ ემოციურ და ფსიქოლოგიურ ზიანს აყენებს მხარეებს (Hobbs, 1988). რაც შეეხება წარმომადგენელს აღნიშნულ პროცესში, შეიძლება ითქვას, რომ მათი ეთიკა განისაზღვრება მათივე როლით, განქორწინების პროცესის წარმართვაში. საინტერესოა ზემო აღნიშნული პრინციპის გავლენა წარმომადგენელზე, შეჯიბრებითი პრინციპის ეთიკა წარმომადგენელს კარნახობს უკომპრომისო ლოიალობას, რადგან როდესაც საუბარია კლიენტის საუკეთესო ინტერესების დაცვაზე, ისინი იძულებულნი არიან დაიცვან მათი უფლებები მეორე მხარისგან, ემოციური თუ ეკონომიკური ექსპულატაციისგან. ეს შესაძლოა დაკავშირებული იყოს როგორც მეურვეობის საკითხებთან, ასევე ალიმენტის მოთხოვნის თუ ქონების გაყოფის ნაწილში. აღნიშნულ სცენარში, წარმომადგენლის ეთიკა რეგულირდება ადვოკატისა და კლიენტის კლასიკური ურთიერთობით, შეჯიბრებითი სამართლებრივი სისტემის პირობებში (Hobbs, 1988).

ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ საჭიროა ახალი მიდგომების განვითარება, რაც ხელს შეუწყობს მინიმუმადე იქნეს დაყვანილი შეჯიბრებითობის პრინციპით საოჯახო დავების განხილვა. საბედნიეროდ, ბოლოდროინდელი ცვლილებებით, საოჯახო დავების გადაწყვეტისას აქტიურად გამოიყენება მედიაცია. ჯეი ფოლბერი მედიაციას შემდეგნაირად განამარტავს: „განქორწინების მედიაცია არის არათერაპიული პროცესი, რომელშიც მხარეები ნეიტრალური პირის ან პირების დახმარებით ცდილობენ სისტემატურად გამოყონ შეთანხმებისა და უთანხმოების პუნქტები, გამოიკვლიონ ალტერნატივები და განიხილონ კომპრომისები ამ მიზნის მისაღწევად (Hobbs, 1988). მედიაციის პროცესი შექმნილია შემდეგი მიზნების მისაღწევად, დაეხმაროს მხარეებს კომუნიკაციის მიღწევაში, ასწავლოს მათ ერთად მუშაობა, დაეხმაროს მათ პოზიტიურად ითანამშრომლონ ერთმანეთთან და სამართლებრივი საკითხები დაარეგულირონ სახელმწიფოს მინიმალური ჩარევით (Hobbs, 1988). დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ საოჯახო დავების რეგულირება მედიაციის მეშვეობით, ხელს შეუწყობს იმ ღირებულებებისა და ვალდებულებების შესრულებას, რაც მხარეებს განქორწინების შემდგომ აკისრიათ.

ადვოკატის როლი და მისი ეთიკური საფუძვლები მოლაპარაკების პროცესში

მედიაციის პროცესში ბევრი ადვოკატი იღებს მონაწილეობას, როგორც მხარის წარმომადგენელი ან როგორც უშუალოდ მედიატორი (ყანდაშვილი, 2023). მედიაციის ფარგლებში მიმდინარე მოლაპარაკების პროცესში წარმომადგენლის სტატუსით ჩართული ადვოკატები, ერთგვარად პროცესში მონაწილეობით იღებენ ვალდებულებას კონსტრუქციული ჩართულობის და მხარეებისათვის მოლაპარაკების წარმოებაში დახმარებას, რადგან საკუთარი როლის წინა პლანზე წამოწევით ხელი არ შეუშალონ მხარეთა შორის მორიგების მიღწევის პერსპექტივას (ყანდაშვილი, 2023).

პირები, რომლებიც მონაწილეობენ მედიაში, როგორც წესი, ცდილობენ აირიდონ შეჯიბრებითი განქორწინების ტრავმა და მიაღწიონ ქორწინების შემდგომი ვალდებულებების სამართლიან ბალანსს. შესაბამისად, ადვოკატის მიზანი უნდა იყოს დაეხმაროს კლიენტს მაქსიმალურად მშვიდობიანი განქორწინების მიღწევაში. მედიაში ადვოკატი, როგორც წესი, იკავებს მრჩევლის როლს და ორიენტირებულია სასამართლო პროცესის თავიდან აცილებაზე. განქორწინების პროცესი მიზნად ისახავს განსაზღვროს თითოეული მხარის სამართლებრივი ვალდებულებები. განქორწინების შუამავლობისას ადვოკატებს უნდა შეეძლოს მჭიდრო თანამშრომლობა სხვა პროფესიონალებთან. მრჩევლებს, სოციალურ მუშაკებს, ფსიქოლოგებს და სასულიერო პირებს შეუძლიათ დაეხმარონ მხარეებს ემოციური პრობლემების მოგვარებაში. მედიაციის გამოყენებით ადვოკატს შეუძლია ხელი შეუწყოს პოზიტიურ შიდა რესტრუქტურისა და რესტრუქტურისა, რომელიც აღიარებს ინდივიდის ოჯახური ინტერესების დაცვის აუცილებლობას და ხელს უწყობს ოჯახური ვალდებულებების შესრულებას (Hobbs, 1988). აუცილებელია მედიაციის პროცესი ადვოკატმა წარმართოს კეთილსინდისიერების საფუძველზე, სადაც ორივე მხარეს თანაბარი უფლებები აქვთ. ადვოკატის მთავარი მოვალეობაა დაეხმაროს მონაწილეებს მიაღწიონ შეთანხმებას და თავიდან აიცილოს რომელიმე მხარის დადანაშაულება (Treuthart, 1993). კეთილსინდისიერების პრინციპთან ერთად, ადვოკატებს აკისრიათ თავაზიანობის და სამართლიანობის ვალდებულება, როგორც მესამე პირების, ასევე მხარეების მიმართ (Wolski). მედიაციის პროცესში წარმომადგენლის მთავარი ფუნქციაა სწორედ შეაფასოს ის თუ რამდენად შესაფერისია მედიაციისთვის მისი კლიენტის მოთხოვნა და პროცესში წარმოებისას რა სტრატეგია იქნეს შერჩეული მედიაციის კონკრეტული ფორმის გამოყენების თვალსაზრისით (ყანდაშვილი, 2023).

საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის 2006 წლის 15 აპრილის საერთო კრებაზე მიღებულ იქნა საქართველოს ადვოკატთა პროფესიული ეთიკის კოდექსი, რომელიც განსაზღვრავს ადვოკატთა პროფესიული ეთიკის ნორმებსა და წესებს. საქართველოს ადვოკატთა პროფესიული ეთიკის კოდექსის 1-ლი მუხლის შესაბამისად „ადვოკატი ვალდებულია, პროფესიული საქმიანობის განხორციელებისას, იხელმძღვანელოს შემდეგი ძირითადი პრინციპებით: დამოუკიდებლობა, ნდობა, კონფიდენციალობა, კლიენტის ინტერესების პრიორიტეტულობა, ინტერესთა კონფლიქტის დაუშვებლობა, კოლეგიალობა“ (საქართველოს ადვოკატთა პროფესიული ეთიკის კოდექსი, 2016). ადვოკატთა პროფესიული ეთიკის კოდექსის მიზანია, საზოგადოების წინაშე დაკისრებული პროფესიული და ზნეობრივი პასუხისმგებლობიდან გამომდინარე, განსაზღვროს პროფესიული ეთიკის ნორმების შესაბამისი ქცევის წესები და დაამკვიდროს ადვოკატის ვალდებულება, შეინარჩუნოს პროფესიული ღირსება, პატივი სცეს თავის საქმიანობას და იზრუნოს ადვოკატის პროფესიისადმი მაღალი ნდობის მოპოვებისთვის (ყანდაშვილი, 2023).

ამერიკის ადვოკატთა ასოციაციამ შეიმუშავა ადვოკატთა ასოციაციის მოდელური წესების პრეამბულა, რომელიც მოიცავს ვალდებულებებს, რასაც ადვოკატი კისრულობს. ეს ვალდებულებებია: ადვოკატის მიერ გულმოდგინედ მოქმედება კლიენტის ინტერესებიდან გამომდინარე შეჯიბრებითობისთვის დამახასიათებელი წესების შესაბამისად და

ადვოკატის, როგორც მომლაპარაკებლის ვალდებულება ეპიოს კლიენტისთვის უპირატესობის მიმნიჭებელი შედეგი, მაგრამ ისე, რომ მისი ქმედება შეესაბამებოდეს მეორე მხარესთან პატიოსნად მოქცევის ვალდებულებას (რაზმაძე, 2022). ზემო აღნიშნული დანაწესი, მეტყველებს იმაზე, რომ მოდელური წესები გამოყენებულ უნდა იქნეს იმ ადვოკატების მიერ, რომლებიც წარმოადგენენ კლიენტებს, როგორც მედიაციაში, ასევე ტრადიციულ შეჯიბრებით პროცესში. მაგალითად, პრეამბულაში კონკრეტულად მითითება, რომ ადვოკატს ასევე შეუძლია მოირგოს მესამე ნეიტრალური პირის როლი, არაწარმომადგენლობითი, რომლითაც ის დაეხმარება მხარეებს გადაწყვიტონ დავა ან სხვა საქმე, ადასტურებს რომ ეს წესები ვრცელდება ნეიტრალურ პირად მოქმედ ადვოკატებზეც (რაზმაძე, 2022).

მედიატორის ეთიკა და მისი როლი მედიაციაში მიმდინარე მოლაპარაკების პროცესში

მედიაციის პროცესში არსებითი სამართლიანობა მხარეთა ინდივიდუალური ღირებულებათა სისტემით და კანონის იმპერატიული მოთხოვნების გათვალისწინებით დგინდება. „მედიაციის სივრცეში ყველა მონაწილე, მათ შორის მედიატორიც, საკუთარი ეთიკურ-მორალურ ღირებულებათა სისტემით შემოდის (ჩიტაშვილი, 2022). მედიაციაში მიმდინარე მოლაპარაკების პროცესში მედიატორი არ არის რომელიმე მხარის წარმომადგენელი, ან მრჩეველი, ის არის მიმდინარე საქმეში ინტერესის არმქონე პირი, რომელმაც სპეციალური ცოდნისა და უნარების გამოყენებით უნდა შეძლოს და შეათანხმოს მოდავე მხარეები მოლაპარაკების პროცესში (ყანდაშვილი, 2023). აღნიშნულ პროცესში, აუცილებელია მედიატორი დარჩეს მიუკერძოებელი და ნეიტრალური. მედიაციის პროცესში მედიატორის როლი ორმაგად მნიშვნელოვანი ხდება, როდესაც ის ნებაყოფლობით პროცესში ჩართული მხარეებისთვის ავტორიტეტს წარმოადგენს ან ასეთი ხდება მხარეებისთვის პროცესის წარმართვისას, რაც ცალსახად მედიატორის პიროვნული თვისებებიდან უნდა გამომდინარეობდეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მის სიტყვას, პროცესის მსვლელობაზე დადებითი გავლენის მოხდენა არ შეუძლია (ყანდაშვილი, 2023). მედიატორი არ ასრულებს მხოლოდ ინფორმაციის გადამცემი პირის როლს მხარებს შორის, არამედ მას მნიშვნელოვანი ფუნქცია აკისრია მიღებული ინფორმაციის სწორი ანალიზის საფუძველზე კონკრეტული მიმართულება მისცეს მხარეებს შორის მიმდინარე მოლაპარაკების პროცესს“ (ყანდაშვილი, 2023). მამასადაძე, წმინდა ნეიტრალური შუამავალი ეხმარება მხარეებს მოლაპარაკების პროცესში, მაგრამ მათ აძლევს საშუალებას თავისუფლად გადაწყვიტონ მორიგების პირობები (Hobbs, 1988).

ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ მედიაციის პროცესში მხარე აღჭურვილია, როგორც შინაარსობრივი, ასევე პროცესუალური კონტროლის უფლებამოსილებით, რაც მედიაციაში მხარის თვითგამორკვევისა და ავტონომიის კრიტიკული ასპექტია. ერთი მხრივ, მედიატორი გამოკვეთს მხარეთა საერთო ინტერესებს და დავის გადაწყვეტის შესაძლო პერსპექტივას, თუმცა გადაწყვეტილების მიღების სრული უფლებამოსილება მხოლოდ მხარეთა პრივილეგიად რჩება (ჩიტაშვილი, 2022).

საინტერესოა საოჯახო დავებში მონაწილე მედიატორების ცოდნა და გამოცდილება, უნდა ჰქონდეთ თუ არა მედიატორებს ის სპეციალური ცოდნა, რომელიც დაკავშირებულია ბავშვის საუკეთესო ინტერესებთან. ამ პროცესში გადაწყვეტილებები, როგორც წესი, მიიღწევა ორივე მშობელს შორის მოლაპარაკების გზით, რომლებსაც ევალებათ სხვადასხვა საკთხების გადაწყვეტა ემოციურად დატვირთულ გარემოში. ასეთ რთულ ვითარებაში ბავშვების საჭიროებების ადეკვატურად დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად, მედიატორი უნდა დაეხმაროს მშობლებს შვილების კეთილდღეობაზე ფიქრში. ამ ამოცანის ეფექტურად შესასრულებლად მედიატორს უნდა ჰქონდეს შესაბამისი პროფესიული ცოდნა და უნარ-ჩვევები (Dattner & Cohen, 1995).

განქორწინების შუამავალი უნდა იყოს მცოდნე და კომპეტენტური სამ სფეროში: 1) განქორწინების პროცესის სამართლებრივი ასპექტები; 2) განქორწინების ფსიქოლოგიური შედეგები ოჯახის წევრებისთვის ზოგადად და განსაკუთრებით ბავშვებისთვის და როგორ უნდა გაუმკლავდნენ ძლიერ ემოციებს და დეფექტურ ინტერპერსონალურ კომუნიკაციებს; და 3) მედიაციის სპეციფიკური უნარები (Dattner & Cohen, 1995). აქედან გამომდინარე, შუამავალს უნდა ჰქონდეს ზოგადი ცოდნა ოჯახის დინამიკისა და ბავშვის ნორმატიული განვითარების სფეროებში, ასევე განქორწინების პროცესში ოჯახის დინამიკისა და ბავშვის განვითარებაში. მაგალითად, ზოგჯერ სიტყვა „განქორწინება“ წარმოითქმის მეუღლეების მიერ, როგორც გაფრთხილება და დახმარების მოწოდება და არა განქორწინების მოთხოვნის სურვილი ან ემოციური ვალდებულება.

აქედან გამომდინარე, შუამავალი უნდა იყოს საკმარისად გამჭრიახი, რათა გააცნობიეროს, მათი რეალური განზრახვა. იმ შემთხვევაში თუ წყვილმა, ან ერთ-ერთმა მათგანმა, უბრალოდ არასწორად შეაფასა სიტუაცია, მედიატორს უნდა ჰქონდეს ცოდნა და პროფესიული უნარი, აღიაროს, რომელ ეტაპზე არიან თითოეული მეუღლე და მათი შვილები, აგრეთვე მედიატორმა მთელი პროცესის განმავლობაში ყურადღება უნდა მიაქციოს იმას, თუ როგორ შეიძლება დაეხმარონ ბავშვებს წარმატებით გაუმკლავდნენ განქორწინების კრიზისს, რათა მათ შეძლონ ფუნქციონირება ზრდისა და განვითარებისთვის ნორმალურ პირობებში (Dattner & Cohen, 1995). საბოლოოდ შეიძლება ითქვას, რომ მედიატორის საქმიანობა სრულად უნდა ემსახურებოდეს მხარეების საუკეთესო ინტერესების დაცვას, ეს არის მთავარი ამოსავალი მიზანი მათი საქმიანობისა (ყანდაშვილი, 2023).

რაც შეეხება სტანდარტები იმისა თუ ვინ შეიძლება გახდეს მედიატორი მრავალფეროვანია, არის რიგი ქვეყნები სადაც ზედმიწევნით ზუსტად არის გაწერილი მედიატორად გახდომის წინაპირობები, თუმცა არის ქვეყნები, სადაც მსგავსი მიდგომა არ შეინიშნება, მაგალითად ავსტრია (ყანდაშვილი, 2023). გერმანიის ფედერალურ რესპუბლიკაში საკანონმდებლო დონეზე არ არის შემუშავებული მედიატორთა ეთიკის კოდექსის ნორმები. აქედან გამომდინარე, მედიატორი მხოლოდ იმ რამდენიმე ვალდებულებით არის შებოჭილი რაც კანონშია გაწერილი (წულაძე, 2016).

მიუხედავად ზემო აღნიშნულისა, მაინც არსებობს ის ვალდებულებები, რაც მედიატორს პროცესის დაწყებამდე გააჩნია. მედიატორი ვალდებულია, სანამ შემოთავაზებულ წინადადებას დათანხმდება გაამხილოს ყველა გარემოება, რამაც შესაძლოა მისი

ობიექტურობა და მიუკერძოებლობა რისკის ქვეშ დააყენოს. ინტერესთა კონფლიქტის შემთხვევაში მედიატორს პროცესში მონაწილეობის უფლება მხოლოდ მხარეთა წინასწარი თანხმობით აქვს. ასევე არსებობს დათქმა, რაც პროცესის წარმართვასთან დაკავშირებით კანონს გააჩნია, მედიატორი დარწმუნებული უნდა იყოს, რომ მხარეებს კარგად აქვთ გაცნობიერებული საქმის გარემოებები და მორიგების აქტში მითითებული პირობები (წულაძე, 2016). უნდა აღინიშნოს, რომ როდესაც საუბარია სტანდარტებზე, აუცილებელია არსებობდეს რეკომენდაციები მედიატორს კვალიფიკაციის კრიტერიუმებზე, განსაკუთრებით, როცა საკითხი ეხება საოჯახო დავებს, რადგან ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დასაცავად აუცილებელია საჭირო ცოდნისა და უნარების გაძლიერება.

ეთიკური დილემა მედიაციის პროცესში

განქორწინების პროცესის და აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირთა მთავარი ამოცანა უნდა იყოს, მხარეთა ფინანსური, სოციალური და ემოციური უსაფრთხოების ხელშეწყობა (Hobbs, 1988). თუ კანონი შექმნილია იმისთვის, რომ ხელი შეუწყოს საოჯახო-სამართლებრივი ვალდებულებების შესრულებას, მასში მონაწილე პირებსაც იგივე მოვალეობა გააჩნიათ. მხარეთა ინტერესების სამართლებრივი დაცვის თვალსაზრისით განსაკუთრებული როლი ენიჭებათ მხარეთა ადვოკატ წარმომადგენლებს (ჩანტლაძე, 2019). კანონის ყველაზე კეთილშობილური ფუნქცია არის, იყოს მოდელი იმისა, რაც მოსალოდნელია, მაგრამ სასამართლო პროცესები მიმართულია, საქმის მასალების გამოკვლევაზე, რაც ნაკლებად ხელშემწყობი ფაქტორია, მხარეთა შორის წახალისებისა და მათ შორის უთანხმოების გადაჭრის გზების ძიებისათვის. სასამართლო პროცესი და შეჯიბრებითობის პრინციპი, არ აძლევს საშუალებას წარმომადგენლობის ფუნქციის განმახორციელებელ პირებს გამოიყენონ ხელშემწყობი ეთიკა სასამართლო პროცესში (ყანდაშვილი, 2023). სწორედ, მედიაციის გამოყენება აღნიშნულ პროცესებში კონფლიქტების გადაწყვეტის და თვითგამორკვევის წახალისების ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი გზაა, რომელიც აძლიერებს დემოკრატიულ ღირებულებებს.

წარმომადგენლობის განმახორციელებელი პირი, რომელიც ჩართულია მედიაციის პროცესში, უნდა გაუმკლავდეს მთელ რიგ ეთიკურ დილემებს, რაც ძირითადად მდგომარეობს მხარეთა თვითგამორკვევის მხარდაჭერასა და შემდეგში სამართლიანობის უზრუნველყოფას შორის (Brandon, 2019). ადვოკატი, რომელსაც სურს ჩაერთოს განქორწინების მედიაციაში, ხშირია შემთხვევები, როდესაც მისი იურიდიული პრაქტიკის ნაწილი ეწინააღმდეგება იმ ეთიკურ ღირებულებებს, რასაც მედიაცია მოითხოვს, რადგან ადვოკატი ორიენტირებულია კონფლიქტური ან პოტენციურად წინააღმდეგობრივი ინტერესებისაკენ (Hobbs, 1988). ინტერესთა კონფლიქტის ამ კლასიკურ გამოწვევას ემატება სხვადასხვა ვალდებულებები, რომლებიც ადვოკატ-მედიატორს ევალება. როგორც შუამავალი, ადვოკატი ნეიტრალური, მესამე პირია, რომელიც პროცესს წარმართავს. ადვოკატი, ასევე არის იურიდიული კონსულტანტი, რომელიც ახდენს სამართლებრივი საკითხების იდენტიფიცირებას, მას ასევე შესაძლებელია მოუწიოს სხვადასხვა სამართლებრივი დოკუმენტების შედგენა (Hobbs, 1988).

ზემო ჩამოთვლილთან ერთად, აუცილებელია მხარეებს ჰქონდეთ შუამავლის ნდობა, სადაც მედიატორს მოეთხოვება გამოავლინოს თანაგრძნობა, პატივისცემა, ყურადღება და მკაფიო მითითებები, რაც „ოსტატობას“ ავლენს დავის გადაწყვეტის პროცესში (Brandon, 2019). აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ ადვოკატ-მედიატორს შესაძლებელია ჰქონდეს მრავალი პოტენციური როლი მედიაციის პროცესში. მან შეიძლება წარმოადგინოს „ოჯახი“, რადგან სწორედ ადვოკატი-მედიატორი ცდილობს მოაგვაროს მხარეთა შორის არსებული დავა. თუმცა, კრაუჩი მიიჩნევს „ოჯახს აბსტრაქციად, რომელსაც არ შეუძლია იყოს კლიენტი“ (Hobbs, 1988). უფრო მეტიც, ოჯახის ცალკეული წევრების ინტერესები, მათ შორის ბავშვის ინტერესები, როგორც წესი, ერთმანეთისგან განსხვავდება. ადვოკატ-მედიატორს შეუძლია წარმოადგინოს ორივე მხარე ან ერთ-ერთი. ინტერესთა კონფლიქტის აღმოფხვრის ერთ-ერთი გზა არის თითოეულმა მხარემ, გაიაროს კონსულტაცია დამოუკიდებელ მრჩეველთან, განსაკუთრებით საბოლოო შეთანხმების დადებამდე. ხშირად ეს მოითხოვს ორი ან სამი ადვოკატის მონაწილეობას პროცესში, რაც დაკავშირებულია დიდ ხარჯებთან, ასევე არის ალბათობა იმისა, რომ შუამავლობითი დავა გადაიქცეს შეჯიბრებითობით დავად. თუმცა შესაძლოა ზემო აღნიშნული იყოს გარდაუვალი, რადგან ხშირია შემთხვევები, როდესაც საოჯახო დავებში არსებობს ბევრი ბუნდოვანი და გადაუჭრელი საკითხი.

უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ შესაძლებელია აღნიშნულ პროცესში მონაწილე მედიატორი არ იყოს ადვოკატი, რაც ხელს არ უშლის პროცესის მსვლელობას, არაადვოკატი როგორც წესი, ხშირად არის სოციალური მუშაკი ან ფსიქოლოგი (Hobbs, 1988). საუკეთესო შედეგის მიღწევა შესაძლებელია კომპლექსური მიდგომის გამოყენებით, რომელიც გულისხმობს თითოეული წევრის ჩართულობას, მხარეთა მოთხოვნების გათვალისწინებით.

ხშირად ამბობენ, რომ მედიაციის არსებითი ეთიკური პრინციპებია, არ მიაყენო ზიანი, გააკეთო სიკეთე და უფლება მისცე მხარეებს თავად მიიღონ გადაწყვეტილება, რაც შეეხება მედიატორებს, მათ ევალებათ სამართლიანი პროცესის წარმართვა (Brandon, 2019). ამ პროცესში აუცილებელია მედიატორს ჰქონდეს პირადი ღირებულებები, დამოკიდებულებები, ცოდნა და უნარები, რომელიც განსაზღვრავს მედიატორის ეთიკის ჩარჩოს. მედიატორი, რომელიც ზრუნავს ყველა მხარის ინტერესების დაცვაზე, ასევე მხარს უჭერს მხარეებს ცვლილებების კონსტრუქციულად გამკლავებაში, ამ ტიპის მედიაცია ხშირად აღწერილია, როგორც ხელშემწყობი და ინტერესებზე დაფუძნებული მიდგომა (Brandon, 2019).

იმისათვის, რომ მედიატორებმა კარგად გააცნობიერონ თავიანთი ეთიკური პრინციპები და ვალდებულებები, აუცილებელია მედიატორთა საქმიანობის დარეგულირება მედიაციის ცენტრების მიერ, რადგან მედიაციის პრაქტიკის განვითარებასთან ერთად, მედიაციის ცენტრების ვალდებულებებიც იზრდება. ლიცენზირება, სერტიფიცირება, უწყვეტი განათლება, კომპეტენციის შეფასება თუ სხვა მოთხოვნები შემუშავებულ უნდა იქნეს, მედიაციის სერვისების მომხმარებლების დასაცავად (Hobbs, 1988). და ბოლოს, იმისთვის, რომ მედიაციაში მიმდინარე მოლაპარაკების პროცესმა, როგორც ახალმა ინსტიტუტმა გაამართლოს და პრაქტიკული შედეგები მოიტანოს, მნიშვნელოვანია მასში ჩართულმა ყველა მხარემ სრულყოფილად და ზუსტად შეასრულოს მასზე ნაკისრი ვალდებულებები,

იგულისხმება რა თქმა უნდა უპირველესად მედიატორი და პროცესის მონაწილე მხარეები, თუმცა თამამად შეიძლება ითქვას, რომ გადამწყვეტი როლი ამ პროცესში მხარეთა წარმომადგენლებს ენიჭებათ, რადგან სწორედ ადვოკატი არის ის პირი, რომელიც განსაზღვრავს მედიაციის წარმატებულად მიმდინარეობას (ყანდაშვილი, 2023).

დასკვნა

წინამდებარე ნაშრომში განხილულმა საკითხებმა ცხადყო, რომ მედიაცია არის აქტიური პროცესი, რომელსაც შეუძლია უსასრულო ცვალებადობა, რაც აპრიორი დაკავშირებულია ახალ გამოწვევებთან. განქორწინების პროცესში ადვოკატის თუ მედიატორის მიზანი უნდა იყოს მხარეთა ფინანსური, სოციალური და ემოციური უსაფრთხოების უზრუნველყოფა. თუმცა, შუამავლები ჯერ კიდევ ბევრი ეთიკური დილემის წინაშე დგანან, რომელთა რეგულირება საწყის ეტაპზეა. აუცილებელია დადგინდეს შუამავლების კვალიფიკაციის კრიტერიუმები, რაც აუცილებელია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით საჭირო ცოდნისა და უნარების გასაძლიერებლად. მედიატორებს და ადვოკატებს უნდა ჰქონდეთ პირადი და მორალური პასუხისმგებლობა ყოველთვის ახსოვდეთ, რომ ბავშვები მონაწილეობენ პროცესში და მათ საუკეთესო ინტერესების დაცვა უზენაესია.

ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, აუცილებელია შუამავლებმა ცოდნაში არსებული ხარვეზების შესავსებად გაიარონ კონსულტაციები და ტრენინგები სხვა პროფესიონალებთან, აგრეთვე აუცილებელია იმ ეთიკური პრინციპების დაცვა, რომელიც ხელს შეუწყობს შუამავლობითი განქორწინების პროცესის გადაქცევას შერიგების პროცესად. თუმცა, ნებისმიერი ცვლილება ეფექტური რომ იყოს მნიშვნელოვანია, რომ იურიდიული პროფესია და სასამართლო ჩაერთოს გადაწყვეტილების მიღების პროცესში და მაქსიმალურად წახალისოს მედიაციის გამოყენება საოჯახო დავებში.

გამოყენებული ლიტერატურა

- ადვოკატთა პროფესიული ეთიკის კოდექსი. სსიპ საქართველოს ადვოკატთა ასოციაცია, 15 აპრილი 2006. მუხლი. 1. თბილისი. http://www.legalaid.ge/files/1/GBA_Code.pdf
- გეგენავა, დ. (2020). ქორწინების კონსტიტუციონალიზაცია საქართველოში. *ქურნალი ორბელიანი*, (2), 123-132.
- რაზმაძე, ნ. (2022). *მედიაციის პროცესში ადვოკატ-წარმომადგენლის ეთიკის სტანდარტი და რეგულირების ფარგლები*. თბილისი.
- ყანდაშვილი, ი. (2022). მედიაცია დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება. თბილისი.
- ყანდაშვილი, ი. (2023). *მოლაპარაკება და წარმომადგენლობა მედიაციაში*. თბილისი. https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/468878/1/Molaparakeba_Da_Tsarmomadgenloba_Mediaciashi.pdf
- ჩანტლაძე, რ. (2019). ადვოკატი წარმომადგენლის ეთიკური ვალდებულებები მედიაციის პროცესში (ქართული და ამერიკული მოდელის შედარებით სამართლებრივი ანალიზი).
- ჩიტაშვილი, ნ. (2022). მხარეთა ავტონომიის არსობრივი და პროცედურული სამართლიანობის პრინციპი მედიაციაში.

- წულაძე, ა. (2016). *სასამართლო მედიაციის ქართული მოდელი ევრო-ამერიკულ პრიზმაში*. თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი.
- Banga, M. Mediation with reference to family matters.
- Brandon, M. (2019). Facilitative mediation ethics: how does our own bias and awareness inform our work? *The arbitrator & Mediator*. May. 23-33.
- Dattner, N., Cohen, O. (1995). The role of mediator in family mediation. *Mediation quarterly*, (13)2. Winter. BJossey-Bass Publishers.
- Forrest S. M. (1999). Mediation and The Process of Family Law Reform. *Family and conciliation courts review*. (37)4. October. Sage publications.
- Golann, D. The roles of lawyers in mediation. *Mediation Advocacy*. London.
- Harrell W. S. (1995). The mediation experience of family law. *Nona law review* (20)3.
- Hobbs H. S. (1988). Facilitates ethics in Divorce Mediation: A Law and Process Approach. 22 U. Rich. L. Rev. 325.
- Kamenecka U. M. (2016). Mediation for resolving family disputes. University of Latvia. Riga, Latvia. Erasmus University Rotterdam. Rotterdam. The Netherlands.
- Karkmez, R. (2010). Stages of the mediation process. spring. UTS. *Advanced Mediation*. 777436
- Nylund, A., Ervasti, K. (2018). Nordic mediation research. University of Tromsø. The Arctic University of Norway, Tromsø, Norway.
- Riveros, C., Coester-Waltjen, D. (2019). Alternative dispute resolution in family disputes in Europe and Chile: Alternative de litigos em conflitos familiares na europa e no chile: mediation. *REVISTA DIREITO GV*, 15(2), 1-14.
- Treuthart P., M. (1993). Family Mediation and the Role of Attorney. *Golden Gate University Law Review*, (23)3. Women's Law Forum Article 2 January.
- Wolman R., N. Hoffman D., A. (2013). The psychology of mediation. 14 *Cardozo Journal of Conflict Resolution*. 759-806. Spring. <https://blc.law/wp-content/uploads/2016/12/The-Psychology-of-Mediation.pdf>
- Wolski, B. (2015). On Mediation, Legal Representatives and Advocates. *UNSW Law Journal*, 38(1), 5-47.

Facilitative Ethics of Mediation in Divorce cases

Nino Kutsniashvili

Grigol Robakidze University, Georgia

*Corresponding Author: Nino.kutsniashvili22@gruni.edu.ge

Abstract. Mediation is the fastest-growing alternative dispute resolution approach. In particular, it plays a crucial role in family dispute resolution, which a priori creates new challenges for lawyers working in family law. In family law, there is a dilemma between the state's primary objective of regulating family relationships and the divorce process that ends those relationships. The divorce process is particularly significant when adhering to the principle of competition, where a representative, usually a lawyer, participates and is guided by the ethics of competition. The mediation process, similar to the judicial process, inherently establishes a framework for ethical practice. Specifically, those acting in a representative capacity should have ethical responsibilities to support the further regulation of family members' relationships following the divorce. They need to clearly understand their role in the ongoing negotiations during the mediation process because it is often the case that representatives approach the said platform on the principle of competition. In this work, the author offers the reader a value system of supportive ethics, which encourages participants in the mediation process to develop post-divorce arrangements. This approach will foster ongoing cooperation between the parties and support the state's primary goal of regulating family relationships. Although the author aims to use mediation in family disputes, the paper also emphasizes ethical values and the role of the representative in delivering legal advice and using skills.

Key words: alternative dispute resolution mechanisms, mediation, family law, mediator's ethics, lawyer's ethic

სოციალური საბინაო ფონდის თანამედროვე გამოწვევები
და მისი სამართლებრივი რეგულირება

ამირან მოსულიშვილი^{1*}

გულნაზი გალდავა²

გოჩა ოჩიგავა³

ია ხურციძე⁴

სოფიო ბარნაბიშვილი⁵

თორნიკე მერებაშვილი⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6} გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: a.mosulishvili@gruni.edu.ge

რეზიუმე. სამეცნიერო კვლევით სტატიაში - „სოციალური საბინაო ფონდის თანამედროვე გამოწვევები და მისი სამართლებრივი რეგულირება“ განხილულია საქართველოს, როგორც პოსტსაბჭოთა სივრცის ქვეყნის, მაგალითზე განხორციელებული საბინაო რეფორმა, რომლის ფარგლებშიც საბჭოთა მემკვიდრეობის ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების მიზნით კონკრეტული ქმედითი ნაბიჯები უკვე გადაიდგა. აღნიშნული რეფორმა სამომავლოდ არის შესაძლებლობა იმისა, რომ ქვეყანაში შეიქმნას სხვადასხვა მოწყვლადი ჯგუფებისთვის აუცილებელი სოციალური საბინაო ფონდი. სტატიაში ყურადღება ეთმობა საბინაო ფონდის განკერძოების ისტორიულ მიმოხილვას, თანამედროვე გამოწვევებს, მუნიციპალური საბინაო პოლიტიკის თავისებურებებს, სოციალური საბინაო ფონდის არსებობის საჭიროების შეფასებასა და მისი განახლების საერთაშორისო გამოცდილების მიმოხილვას. სტატიის ბოლოს შეჯამებულია ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის რელევანტური ასპექტები, როგორც საბინაო ფონდის შექმნის მნიშვნელოვანი საფუძველი და წარმოდგენილია დასკვნა, რომელიც შეიცავს მნიშვნელოვან რეკომენდაციებს ზემოაღნიშნული პრობლემური საკითხის ეფექტიანად გადაჭრისთვის.

საკვანძო სიტყვები: საბინაო რეფორმა, სოციალური საბინაო ფონდი, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

შესავალი

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, საბაზრო ეკონომიკურ სისტემაზე გადასვლის პროცესში საკუთრების რადიკალური რეფორმა დაიწყო, რომელიც თავის თავში სახელმწიფოს მხრიდან განხორციელებულ აგრესიული პრივატიზაციის პროცესს მოიცავდა როგორც საბინაო, ისე მიწის ფონდის მიმართულებით (ჯოხაძე, 2008). თუმცა, აღსანიშნავია, რომ სახელმწიფო ქონების განკერძოების ეტაპი საბჭოთა მშენებლობების მემკვიდრეობას ეფუძნებოდა. 1990-იანი წლების დასაწყისში სოციალისტურმა ქვეყნებმა შეცვალეს საკუთრების სისტემა, რომელიც კომუნალური, საერთო საკუთრებიდან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე გადასვლას გულისხმობდა. აღნიშნულ პროცესში დიდი

მნიშვნელობა მიენიჭა ინდივიდუალური საკუთრების როლის წამოწევისა და წახალისებას. ამერიკელი მკვლევარები „საერთო საკუთრების ტრაგედიაზე“ საუბრობენ, როდესაც სოციალისტური ქვეყნების კოლექტიურ საკუთრებას განიხილავენ, რადგან მიიჩნევენ, რომ საკუთრების ამ სისტემაში ინდივიდუალური საჭიროებები უარყოფილი იყო და მესაკუთრეებს თანაბარი უფლებები საერთო საკუთრების ობიექტებზე არ გააჩნდათ (Hage & Akkermann, 2014), ქალაქად მყოფი მუშათა კლასისთვის მინიმალური საყოფაცხოვრებო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების მიზნით აქტიური მშენებლობები 1950-იანი წლებიდან დაიწყო. ე.წ. „ხრუმროვები“ საბჭოთა არქიტექტურის სავიზიტო ბარათია. აღნიშნული ტიპის ბინები ნიკიტა ხრუმროვის პერიოდის 3-5 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებია, რომელიც პანელებიანი ან აგურის საყოფაცხოვრებო ბინების კომპლექსს წარმოადგენს. სწორედ ამ ტიპის საცხოვრებელი სახლებით მოხდა მიკრორაიონების განაშენიანება. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლების მთავარი არქიტექტორი ვიტალი ლაგუტენკო იყო, ისინი დღემდე ე.წ. ხრუმროვებად მოიხსენიება (ჯორბენაძე, 1973).

საბჭოთა კავშირის რღვევასა და ახალ ეკონომიკურ ფორმაციაზე გადასვლამ, სხვა დარგების მსგავსად, ძირეული ცვლილებები ქალაქგეგმარების სფეროშიც გამოიწვია (Zazanashvili, 2017), „საცხოვრებლის ხელმისაწვდომობა, როგორც ცხოვრების სტანდარტის ნაწილი, ადამიანის პირველად უფლებად 1948 წელს იქნა აღიარებული“ (Covenant on Social, Economic and Cultural Rights, 1994).

საბჭოთა პერიოდში აშენებული სახლებს ექსპლუატაციის ვადა დიდი ხნის წინ გაუვიდა. გარდა ამისა, საქართველოში, როგორც დამოუკიდებელი ქვეყნის ისტორიაში მიმდინარე სამომარმა მოქმედებებმა იძულებით გადაადგილებულ პირთა დიდი ნაკადი წარმოშვა, რასაც ასევე ეკომიგრანტთა გარკვეული რაოდენობა დაემატა. შედეგად მუნიციპალიტეტებში არსებული ადმინისტრაციული შენობების ხარჯზე კომპაქტური დასახლებები შეიქმნა, რომელიც არ პასუხობს არცერთ მოქმედ სამშენებლო სტანდარტს.

ქვეყანაში სოციალური საბინაო ფონდის ჩამოყალიბება აუცილებელი პირობაა საბინაო გამოწვევების დასაძლევად, განსაკუთრებით სპეციალური საჭიროების მქონე მოსახლეობისთვის. სოციალური საბინაო ფონდის შექმნა და მისი რაციონალური განკარგვა დადებითად იმოქმედებს რამდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე:

- ✓ აღმოიფხვრება საბინაო დეფიციტი;
- ✓ სხვადასხვა მოწყვლადი ჯგუფებისთვის (დაბალი შემოსავლის მქონე ოჯახები, ხანდაზმულები, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები და სხვ.) ხელმისაწვდომი გახდება ღირსეული საცხოვრისი;
- ✓ საცხოვრებლის თანაბარი ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა სოციალური თანასწორობის ხელშეწყობის გზაზე უმნიშვნელოვანესი ღონისძიებაა;
- ✓ მუნიციპალიტეტების განაშენიანების პროცესში მნიშვნელოვანია სწორი ურბანული დაგეგმვა, რაც უზრუნველყოფს ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის ინტეგრირებას ქალაქის განვითარების გეგმებში, ხელს უშლის დაბალი შემოსავლის მქონე მოსახლეობის გარიყვას და ხელს უწყობს შერეული შემოსავლის მქონე უბნების ფორმირებას;

- ✓ სოციალური საბინაო ფონდის ფარგლებში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა კერძო სექტორთან მჭიდრო თანამშრომლობით, მათი სოციალური პასუხისმგებლობის გაზიარების ხარჯზე შესაძლებელი;
- ✓ ღირსეული საცხოვრებელი პირობების თანაბარი ხელმისაწვდომობა, დადებით კონტექსტში, ზეგავლენას ახდენს ადამიანის ფიზიკურ და მენტალურ ჯანმრთელობაზე;
- ✓ თანამედროვე სამშენებლო სტანდარტები ორიენტირებულია გარემოსდაცვით სარგებლიანობაზე, სადაც სოციალურ საბინაო ფონდის ფარგლებში ნაწარმოები მშენებლობა იქნება ენერგოეფექტური და ეკოლოგიურად მდგრადი.

უნდა განხორციელდეს ფონდის სტრატეგიების მორგება ქვეყნის შიგნით მოსახლეობისა და რეგიონების სპეციფიკური საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად. სოციალური საბინაო ფონდის ჩამოყალიბება არის სტრატეგიულად სწორი მიდგომა საბინაო გამოწვევების გადაჭრის, სოციალური თანასწორობის, საერთო ეკონომიკური და სოციალური კეთილდღეობის ხელშეწყობისთვის.

სახელმწიფო ბინათმშენებლობის ფონდის განკერძოება - ისტორიული ექსკურსი

საქართველოში, საბჭოთა კავშირის სამოციანი წლების დასაწყისში, საბინაო სექტორის განვითარების ფარგლებში, ბინათმშენებლობის ახალი ფორმის - საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების შექმნის წყალობით, მილიონობით მოქალაქემ შეძლო ბინის მფლობელი გამხდარიყო (ჭანტურია, 2000). ამ პერიოდში ბინის მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად ორდერი გაიცემოდა, სადაც მითითებული იყო ინფორმაცია მფლობელისა და მასთან მცხოვრები ოჯახის წევრების ვინაობისა და მათი ნათესაური კავშირის შესახებ (Jordan, 2008).

საბჭოთა სივრცეში არსებული საბინაო კრიზისის დაძლევის მიზნით ჯერ კიდევ 1920-იანი წლებიდან ხელისუფლებამ დაინტერესებულ პირებთან სახსრების გაერთიანების მიზნით სამშენებლო კოოპერაციების იდეას ჩაუყარა საფუძველი. 1924 წლის 24 აგვისტოს მიიღეს დადგენილება „საბინაო კოოპერაციების შესახებ“, რომელიც ითვალისწინებდა მთელი მოსახლეობის ჩართულობას მუშათა კლასის სოციალური მდგომარეობის გაუმჯობესებაში, საბინაო სექტორის გაძლიერებისა და განვითარების მიზნით. საბინაო კოოპერატიული ამხანაგობები იყოფოდა შემდეგ კატეგორიებად: საბინაო-საიჯარო კოოპერატიული ამხანაგობა, რომელიც მოგვიანებით „ჟაკტებად“ იწოდებოდა, მუშათა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიული და საერთო-საქალაქო საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიული ამხანაგობა (ჯორბენაძე, 1973). ამხანაგობის თითოეული წევრი ინდივიდუალური, სავალდებულო შენატანის, „პაის“ გზით მონაწილეობას იღებდა კოოპერატიული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში (ნინუა, 2010).

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, ჯერ კიდევ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე, სახელმწიფომ მასობრივად დაიწყო როგორც საბინაო, ისე კოოპერატიულ-სამშენებლო ფონდში რიცხული ბინების პრივატიზაცია, რის თაობაზეც ბინის მფლობელებთან პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებას „სახლმმართველობები“ უზრუნველყოფდნენ, აღნიშნული დოკუმენტი კი, არქივირების მიზნით, ქალაქის ტექნიკური ინვენტარიზაციის

ბიუროს გადაეცემოდა (საქართველო. საქართველოს მშენებლობისა და ურბანიზაციის სამინისტრო, 1999). შედეგად, მხოლოდ სახელმწიფოს ნაცვლად, ქვეყანამ, თითოეული საცხოვრებელი კორპუსის ფარგლებში, მრავალი ინდივიდუალური მესაკუთრე მიიღო, რის გამოც აუცილებელი გახდა ბინის მესაკუთრეთა ორგანიზების ახალი ფორმის შემოღება (Jordan, 2008).

1950-იანი წლებიდან მოყოლებული ინვესტიცია საბინაო სექტორში განვითარების მნიშვნელოვან სტრატეგიად არ იყო მიჩნეული და ფასდებოდა როგორც „რესურსების შთანთქმელი“, „სამომხმარებლო პროდუქტი“ და „სოციალური დანახარჯი“. თავდაპირველი ჩანაფიქრით „ხრუმოვკები“ 30 წელზე გათვლილი დროებითი საცხოვრებელი უნდა ყოფილიყო, რომელსაც მოგვიანებით, ტიპური საცხოვრებელი კორპუსები ჩაანაცვლებდა. ყურადსაღებია სტატისტიკა, რომლის თანახმადაც „ხრუმოვკების“ მშენებლობის 12 წლის განმავლობაში საბჭოთა კავშირის მოსახლეობის 54%-ის დაკმაყოფილება მოხერხდა, რამაც თავის მხრივ არსებული საბინაო კრიზისი შეამსუბუქა. ქალაქების განაშენიანების თვალსაზრისით არსებული „კომუნალკებისა“ და „ბარაკის“ ტიპის საცხოვრისების ფონზე, „ხრუმოვკის“ ტიპის ბინები, რომლებსაც ინდივიდუალური სანიტარული კვანძი და ცენტრალური გათბობა გააჩნდა, წინადადებული ნაბიჯი იყო. ამ ტიპის საცხოვრებელ სახლებს ექსპლუატაციის ვადა 50 წლით განესაზღვრა და იმთავითვე არსებული საბინაო დეფიციტის აღმოფხვრის დროებით და ყველაზე ეფექტიან ღონისძიებად განიხილებოდა, ვინაიდან მაშინდელი საბჭოთა ხელისუფლება აქცენტს დანახარჯებისა და სამშენებლო პერიოდის შემცირებაზე აკეთებდა (ჯორბენაძე, 1973).

ამ ტიპის სახლების მთავარი მახასიათებელი ის იყო, რომ ჭერის სიმაღლე არ აღემატებოდა 2.5 მეტრს და არ იყო ლიფტი, კაპიტალური გარემონტების შემთხვევაში კი სახლს შესაძლოა 150 წელი გაეძლო. თუმცა, დროთა განმავლობაში სხვა რეალობა დადგა სახეზე. მოსახლეობამ უნებართვო მიშენებების განხორციელება დაიწყო, რამაც დროთა განმავლობაში ხელი შეუწყო შენობის დაზიანების გაღრმავებას.

1980-იანი წლების მეორე ნახევრიდან შემცირდა სახელმწიფოს ხარჯი ბინათმშენებლობაში, ვინაიდან, უფრო აქტიური ხელშეწყობა ჰქონოდა კერძო სექტორს ამ მიმართულებით, რომ განვითარებულიყო კოოპერატიული მშენებლობები (Kemen, 2001).

საქართველოში საბინაო კრიზისი 1980-იანი წლებიდან იწყება, როდესაც მთიან რეგიონში ბუნებრივი კატასტროფების შედეგად უსახლკაროთა რიცხვი მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ამას დაემატა ომის შედეგად უსახლკაროდ დარჩენილი დევნილი მოსახლეობაც. ეკომიგრანტებისა და დევნილების, აგრეთვე, საბჭოთა ხელისუფლების მიერ სხვადასხვა ჯგუფების წინაშე აღებული ვალდებულებების შედეგად 1990-იანი წლებიდან საბინაო კრიზისი დაიწყო (Asabashvili et al., 2018).

საბინაო ფონდის თანამედროვე გამოწვევები

საქართველოში სოციალურ-საბინაო ფონდთან დაკავშირებით, აქტიური ქმედებისა და პოლიტიკის გატარების, აგრეთვე, ნორმატიული ბაზის შექმნის ვალდებულება, გამომდინარეობს კონსტიტუციური დათქმებიდან და საერთაშორისო კონვენციებიდან. საქართველოს კონსტიტუციის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად: „სახელმწიფო ზრუნავს ადამიანის ჯანმრთელობისა და სოციალურ დაცვაზე, საარსებო მინიმუმითა და ღირსეული საცხოვრებლით უზრუნველყოფაზე, ოჯახის კეთილდღეობის დაცვაზე. სახელმწიფო ხელს უწყობს მოქალაქეს დასაქმებაში. საარსებო მინიმუმის უზრუნველყოფის პირობები განისაზღვრება კანონით“. ამასთან, ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად: „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ჰქონდეს ცხოვრების ისეთი დონე, საკვების, ტანსაცმლის, საცხოვრებლის, სამედიცინო მოვლისა და საჭირო სოციალური მომსახურების ჩათვლით, რომელიც აუცილებელია თვითონ მისი და მისი ოჯახის ჯანმრთელობისა და კეთილდღეობის შესანარჩუნებლად და უფლება უზრუნველყოფილი იყოს უმუშევრობის, ავადმყოფობის, ინვალიდობის, ქვრივობის, მოხუცებულობის ან მისგან დამოუკიდებელ გარემოებათა გამო არსებობის საშუალებათა დაკარგვის სხვა შემთხვევაში.“ ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტის მე-11 მუხლის თანახმად, წინამდებარე პაქტის მონაწილე სახელმწიფოები აღიარებენ, რომ ეს უფლებები გამომდინარეობს ადამიანის პიროვნული ღირსებიდან. შესაბამისად, თითოეული ადამიანის უფლებაა, მას და მის ოჯახს ჰქონდეს ცხოვრების სათანადო დონე, შესაფერისი, კვების, ტანსაცმლის და ბინის ჩათვლით. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ფ“ ქვეპუნქტის თანახმად: „უსახლკაროთა თავშესაფრით უზრუნველყოფა და რეგისტრაცია“ თვითმმართველი ერთეულის ექსკლუზიური უფლებამოსილებაა, რომლის ფარგლებშიც, თბილისის მუნიციპალიტეტის მაგალითზე შესაბამისი პროექტი ხორციელდება.

აღსანიშნავია, რომ ამაჟამად არსებულ კორპუსებზე მიშენებისა ან დაშენების საკითხებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება N14-39 - „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ არეგულირებს, რომელიც პირდაპირ უთითებს, რომ „სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება დაუშვებელია ისეთ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელთა საცხოვრებლის სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 2,7 მ-ზე ნაკლებია, არ გააჩნიათ ლიფტი, რომელთა ექსპლუატაციის ვადა მაქსიმუმ 50 წლამდეა განსაზღვრული“. აღნიშნული ჩანაწერის გათვალისწინებით, დღეს „ხრუმჩოვკის“ ტიპის ბინებზე რაიმე სახის მიშენება-დაშენების განხორციელება პრაქტიკულად გამორიცხულია.

მუნიციპალური საბინაო პოლიტიკა საქართველოში

საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, სახელმწიფო პასუხისმგებელია მოქალაქეებისთვის ღირსეული საცხოვრებელი პირობებით უზრუნველყოფასა და ოჯახის კეთილდღეობის დაცვაზე.

ურბანული კვლევების ენციკლოპედია „საბინაო პოლიტიკა“ განმარტავს, როგორც მთავრობის მოქმედების ერთობლიობას საცხოვრებელი უზრუნველყოფის ამოცანების მიღწევის მიზნით. ამოცანა, შესაძლოა, მოიცავდეს როგორც არსებული საცხოვრებელი ფონდის ხარისხის გაუმჯობესებას, ისე უსახლკართთა პრობლემის მოგვარების მიზნით არაერთი ღონისძიების განხორციელებას (Clapham, 2010). საქართველოში საბინაო სისტემის მართვა ინსტიტუციური და ტერიტორიული დეცენტრალიზაციის თვალსაზრისით გადანაწილებულია სახელმწიფოსა და მუნიციპალურ დონეზე. მუნიციპალიტეტი ახორციელებს კომპაქტურ დასახლებებში ფართების დაკანონების პროცესს, ამასთან, დანერგილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშემწყობი სხვადასხვა ღონისძიება. არსებული საბინაო ფონდის მოვლა-პატრონობის ერთ-ერთი კომპონენტია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განვითარების ხელშემწყობა. ამ თვალსაზრისით მუნიციპალიტეტის მერიასა და გამგეობას შორის გამოიჯნულია კომპეტენციები (Asabashvili et al., 2018).

2010 წლიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ დანგრეული საცხოვრებელი სახლების მაცხოვრებელთა კომპენსაციის პროგრამა დაამტკიცა, რომლის მიხედვითაც გამგეობას ავარიულ შენობაში მაცხოვრებელი პირები, განუსაზღვრელი ვადით, ქირით უნდა გაეყვანა. რასაკვირველია, აღნიშნული შეთავაზება, დედაქალაქის მუნიციპალიტეტისთვის არსებულ მთავარ გამოწვევას, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროცესში, ვერ აგვარებდა და ადგილობრივი მაცხოვრებლების სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო გარემოს შექმნის მიზნით, დროებით ღონისძიებას წარმოადგენდა.

2012 წლის 26 დეკემბრის N35.50.1312 დადგენილებით ქალაქ თბილისში დანგრეული და საცხოვრებლად გამოუსადეგარი სახლების მაცხოვრებელთა პროგრამის ინსტრუქცია დამტკიცდა, რასაც 2015 და 2018 წლებში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ბიუჯეტით გათვალისწინებული, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა კომპენსაციის ქვეპროგრამის წესის დამტკიცება მოჰყვა. აღნიშნული პროგრამები ითვალისწინებდა ბინის ქირის კომპენსაციას იმ პირებისთვის, ვისაც გააჩნდა სხვადასხვა პირობების შედეგად უვარგისი ან დანგრეული საცხოვრებელი და სხვა ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართი არ გააჩნია. გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია იმ ბენეფიციართა რიცხვი, რომლებიც სოციალურად დაუცველები ან/და სხვადასხვა სტიქიური უბედურებების შედეგად დაზარალებული პირები არიან (Asabashvili et al., 2018).

დედაქალაქში, აგრეთვე, ხელმისაწვდომია მუნიციპალური საცხოვრისი, შესაბამისად, შექმნილია აღნიშნული სერვისით სარგებლობის სტანდარტი და განსაზღვრულია პირთა წრე. აღსანიშნავია, რომ სოციალური საცხოვრებლები გავრცელებულია ისეთ ქვეყნებში როგორც არის ავსტრია, შვედეთი და ნიდერლანდები, სადაც მოსახლეობის 30%-ზე მეტი სოციალურ საცხოვრებელში ცხოვრობს (Clarke, 1992). ამავდროულად ესპანეთი, ირლანდია და ხორვატია გამოირჩევა საკუთრების მაღალი ინდექსით, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსახლეობის 80% საცხოვრებელი სახლის კერძო მესაკუთრეა (Agrawal, 2001).

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილების საფუძველზე, ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფისა და დედაქალაქის იერსახეზე ზრუნვის მიზნით, დადგინდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პირობები და პროცედურა. წესის თანახმად, ავარიული სახლის ჩანაცვლებად განისაზღვრა დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობის განთავსება ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მოწყობა, ისე რომ დაცული იყოს დაინტერესებული პირების საკუთრების უფლება და სხვა კანონიერი ინტერესები. აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტისა და მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ავარიული სახლების ჩანაცვლებას ახორციელებს პროექტის განმახორციელებელი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდი“ (ს/ნ 404384974) (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება, 2022).

საცხოვრებელი უზრუნველყოფა, როგორც ინსტიტუციური რეფორმა

არსებული საბინაო ფონდის მდგომარეობის გათვალისწინებით, სახელმწიფო იძულებული გახდა, დაინტერესებული პირების საცხოვრისით დაკმაყოფილების მიმართულებით ქმედითი ნაბიჯები გადაედგა. უსახლკარობის პრობლემა 1990-იანი წლების ობიექტური მიზეზების გარდა, შენობების ვარგისიანობის ვადის გასვლასა და მენაშენეთა მიერ შეუსრულებელ ვალდებულებებს უკავშირდება. ამასთან, აქტიურად მიმდინარეობს უსახლკარო პირთა ერთიანი მონაცემთა ბაზის შექმნა და მათი ეტაპობრივი დაკმაყოფილება. აღნიშნული პროცესების პარალელურად ხორციელდება დევნილ პირთა მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართების დაკანონების პროცესი.

დევნილთათვის გრძელვადიანი საცხოვრებელი ფართების პრივატიზაცია წარმოადგენს დევნილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიის განსახორციელებლად მთავრობის მიერ სამოქმედო გეგმაში გათვალისწინებულ გრძელვადიანი განსახლების ერთ-ერთ საშუალებას.

პრივატიზაცია არის დევნილი ოჯახების დროებით სარგებლობაში არსებული ფართების კერძო საკუთრებაში გადაცემის პროცესი, მათი გრძელვადიანი განსახლებისა და საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფის მიზნით (<http://mra.gov.ge/geo/static/2653> 21.12.2023). სახელმწიფო, აგრეთვე, იღებს ვალდებულებას დევნილის საკუთრების უფლების დაცვაზე მის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე, შესაბამისად, სახელმწიფო აღიარებს დევნილის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე დატოვებული უძრავი ქონების რესტიტუციის უფლებას, რომელიც მემკვიდრეობით გადადის (კანონი: საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ 1996). დევნილთა უფლებების დაცვის მიზნით შექმნილი საკანონმდებლო სივრცე პირველია, რომელიც განსაზღვრავს სათანადო საცხოვრისის სტანდარტს, სულადობის შესაბამისად ადგენს საცხოვრებლის მინიმალურ მოცულობებს და ქმნის სპეციალური საბინაო ფონდის შექმნის შესაძლებლობას. აღსანიშნავია, რომ ამ პროგრამის ფარგლებში ღირსეული საცხოვრებელი

პირობების შექმნის მიზნით თანამედროვე საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა ამჟამად ზუგდიდის მუნიციპალიტეტში მიმდინარეობს.

გრძელვადიანი გადაწყვეტა მიღწეულად მიიჩნევა მაშინ, როდესაც იძულებით გადაადგილებულ პირებს აღარ სჭირდებათ იძულებით გადაადგილებასთან დაკავშირებული რაიმე კონკრეტული დახმარება და დაცვა, შეუძლიათ ისარგებლონ ადამიანის უფლებებით მათი დევნილობის ნიშნით ყოველგვარი დისკრიმინაციის გარეშე. აღნიშნული მიიღწევა შემდეგი გზებით: მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას მდგრადი რეინტეგრაციით (დაბრუნების უფლება), თავშესაფარ ადგილებში რეინტეგრაციით (ადგილობრივი ინტეგრაცია) ან ქვეყნის სხვა ნაწილში განსახლებით.

იძულებით გადაადგილებულ პირთა პრობლემების გრძელვადიანი გადაწყვეტა ჩამოყალიბებულია გაეროს სახელმძღვანელო პრინციპებში იძულებით გადაადგილების შესახებ, რომელიც დევნილთა უფლებების განსაზღვრისათვის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან დოკუმენტს წარმოადგენს.

საერთაშორისო პრინციპებს საქართველოს კანონმდებლობაც ითვალისწინებს. იძულებით გადაადგილებულ პირთა მუდმივ საცხოვრებელ ადგილებზე დაბრუნებამდე, სახელმწიფოს პრიორიტეტებად კვლავ მათი გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფა და სოციალურ-ეკონომიკური ინტეგრაციის ხელშეწყობა რჩება. დღეს დევნილთა სამინისტრო კომპაქტურ ჩასახლებებს ადმინისტრაციულად „ხურავს“ მაშინ, როდესაც იქ მცხოვრები ყველა დევნილი დაკმაყოფილებულია გრძელვადიანი საცხოვრებლით. ეს პროცესი სამი ძირითადი ფორმით ხორციელდება: 1. პრივატიზება: კომპაქტური ჩასახლება, რომელიც სრულად არის პრივატიზებული და მისი მოვლა-პატრონობა უკვე იქ მცხოვრები მესაკუთრეების და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობას წარმოადგენს; 2. დაცლა: დევნილები განსახლეს ან დროებით გაიყვანეს სხვაგან, კომპაქტური ჩასახლების შენობის პოტენციური ან ფაქტობრივი ნგრევის გამო. შენობაზე პასუხისმგებელია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო ან მუნიციპალიტეტი; 3. დაცლა: დევნილები საკუთარი სურვილით ან დევნილთა სამინისტროს პროგრამის ნაწილის ფარგლებში გადაიყვანეს სხვაგან, მაგრამ კომპაქტური ჩასახლება არ ინგრევა. შენობაზე პასუხისმგებელია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო ან მუნიციპალიტეტი. მას შემდეგ, რაც კომპაქტური ჩასახლების ობიექტი ადმინისტრაციულად დაიხურება, შენობას იღებენ დევნილთა სამინისტროს მონაცემთა ბაზიდან, ხოლო, პასუხისმგებლობა შენობაზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ან მუნიციპალიტეტს უბრუნდება. დევნილთა სამინისტროს მიერ შენობის ზემოაღნიშნული სამი ფორმით ადმინისტრაციულად დახურვის შემთხვევაშიც, ხშირად დევნილები თუ სხვა უსახლკარო/სოციალურად დაუცველი ადამიანები იკავებენ და აგრძელებენ შენობაში ცხოვრებას, იმისდა მიუხედავად, რომ მათ (დევნილების შემთხვევაში) შესთავაზეს/ისინი დაკმაყოფილდნენ დროებითი ან გრძელვადიანი საცხოვრებლით. ამგვარი სიტუაციის აღსაწერად დევნილთა სამინისტრო იყენებს ტერმინს „ნაწილობრივ დახურვა“ (გაბრიელიძე, 2017).

რაც შეეხება ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტს, მისი განხორციელების პროცესში საჭირო გახდა ახალი სამართლებრივი აქტის შექმნა და უკვე არსებულში გარკვეული ცვლილებების შეტანა იმისთვის, რომ აღნიშნული პროექტი საკუთრების უფლებისა და ქალაქის ურბანული განაშენიანების დაცვის პარალელურად ეფექტიანად განხორციელდეს.

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განხორციელებული სხვადასხვა პროექტი, რომელიც საცხოვრისზე პირის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს, წარმოადგენს ერთგვარ საფუძველს იმისთვის, რომ დედაქალაქის მუნიციპალიტეტში და შემდგომ მის მაგალითზე, ქვეყანაში სოციალური საბინაო ფონდი შეიქმნას. სოციალური საბინაო ფონდი განიმარტება, როგორც „სახელმწიფოს აქტიური მონაწილეობით შექმნილი ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი ფართი, რომელიც განკუთვნილია სპეციალური საჭიროების მქონე პირებისთვის. მათში მოიაზრება ისეთი ჯგუფები, რომლებსაც არ შეუძლიათ თავისუფალ საბაზრო პირობებში უზრუნველყონ მოთხოვნილება ღირსეულ საცხოვრებელზე“. სოციალური საბინაო ფონდით დასაკმაყოფილებელ პირთა წრეში მოწყვლად ჯგუფებს შესაძლოა მიეკუთვნონ: უსახლკაროები, ოჯახები, რომლებსაც არ აქვთ მაღალი შემოსავალი, ხანდაზმულები, შშმ პირები, სტუდენტები, ოჯახური ძალადობის მსხვერპლი ქალები, დევნილები, მარტოხელა დედები და სხვ. (ყალიჩავა კ., 2022). შეფასების საკითხია, სოციოლოგიური მდგომარეობის თვალსაზრისით ამგვარი ჯგუფების რეალური საჭიროება - დაკმაყოფილდნენ ბინებით. უსახლკაროთათვის ბინებით გადაცემის ანალოგიით თუ ვიმსჯელებთ, თავშესაფრის მოთხოვა მოცემული მომენტისთვის მაღალია.

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების პროექტი არის სოციალური საბინაო ფონდის ნაწილი, რომლის ფარგლებში შესაძლოა სამომავლოდ განხილული იყოს მოწყვლადი ჯგუფების დაკმაყოფილების საკითხი, ამასთან, სამართლებრივი თვალსაზრისით, საჭიროა საკითხის სამართლებრივი სისტემატიზაცია. საქართველოში საბინაო ფონდი არ არის მხოლოდ ავარიული სახლები. საბინაო ფონდის ნაწილია ისეთი ობიექტები, როგორც არის დაუსრულებელი მშენებლობები, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, კომპაქტური დასახლებები, საპრივატიზაციო ფონდი, კოოპერატიული მშენებლობების ფონდი.

საკუთრების უფლების წარმოშობისა თუ არსებული უფლების ობიექტის ჩანაცვლების პროცედურა რამდენიმე სამართლებრივ აქტს მოიცავს, მათ შორის არქიტექტურული დამუშავების თვალსაზრისით ზოგადი პროცედურული საკითხებია ასახული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების აღდგენა-რეაბილიტაციის პროცესზე და არ არის საუბარი საკუთრების უფლების ტრანსფორმაციის საჭიროებაზე. სამართლებრივად არ არის შეფასებული რეაბილიტაციის პროცესში საკუთრების ობიექტის ცვლილების გამო საკუთრების უფლების ფარგლების კორექტირება. ცალკე სამართლებრივი აქტით არის რეგულირებული საპრივატიზაციო საბინაო ფონდის განკერძოების საკითხები.

ავარიული შენობები, როგორც ეგზისტენციალური გამოწვევა

სხვადასხვა სოციალური დანიშნულების ავარიული შენობები არაერთი ქვეყნის ეგზისტენციალური გამოწვევაა. მსოფლიოს მასშტაბით დანგრეულ და მიტოვებულ შენობებზე ლიტერატურული პარალელიც კი ივლება, როდესაც მათ „მდუმარე მესაზღვრეებს“ ადარებენ, რომელთა ძველი ფასადები წარსული ეპოქის ისტორიებს ინახავს. მათი ისტორიები ხშირად შემორჩენილი არქიტექტურული სტილის მსგავსად, მრავალფეროვანია, რომელიც ეკონომიკური განვითარებასა და შეფერხებას, კულტურულ ძვრებსა და სოციალურ გარდაქმნებს ასახავს, გვახსენებენ ისტორიას, შემოქმედებასა და განვითარებას.

მსოფლიოს სხვადასხვა ქალაქს აქვს ძველი, მიტოვებული შენობების გარდაქმნის მაგალითები, სხვადასხვა მაღალშემოსავლიან, ტურისტული დანიშნულების ობიექტად. აღნიშნულ პროცესს „რევიტალიზაცია“ ეწოდება და გარდა ძველი შენობების განახლებისა, სხვა დამატებით ბენეფიტებიც აქვს, როგორც არის: ახალი სამუშაო ადგილების შექმნა, ეკონომიკის გაძლიერება და ადგილობრივი მოსახლეობის ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესება. „რევიტალიზაციის“ პროცესი გულისხმობს არსებული შენობის იერსახის შენარჩუნებით მისთვის ახალი სიცოცხლის მინიჭებას. მაგალითისთვის, რევიტალიზაცია შემდეგ ქალაქებსა და ობიექტებზე განხორციელდა: ბოსტონში, „Quincy Market“ ოდესღაც ხმაურიანი ბაზარი. „რევიტალიზაციის“ პროექტმა ბაზარი გადააქცია პოპულარულ ტურისტულ ადგილად მაღაზიებით, რესტორნებით და სანახაობებით. ლონდონში ყოფილი ვიქტორიანული ეპოქის სასტუმრო გადაკეთდა მდიდრულ, თანამედროვე სასტუმროდ, მდინარე ტემზას განსაცვიფრებელი ხედებით. „რევიტალიზაციის“ პროექტმა შეინარჩუნა შენობის ისტორიული ფასადი და დაამატა თანამედროვე ინტერიერი და კეთილმოწყობა (Schmid, 2005).

მსოფლიოს სხვადასხვა ქვეყანაში, ავარიული შენობების, მათ შორის საცხოვრებელი სახლების საკითხის მოგვარება ყოვლისმომცველ და მრავალმხრივ მიდგომას მოითხოვს, რომელიც გულისხმობს როგორც სამთავრობო პოლიტიკის გატარებას, ისე საზოგადოების აქტიურ მხარდაჭერასა და კერძო სექტორის ჩართულობას (Kemen J., 2001). ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესში, ყურადღების გამახვილება შესაძლებელია რამდენიმე მნიშვნელოვან ასპექტზე, როგორც არის შესაბამისი საკანონმდებლო რეგულაციის შემუშავება, სამშენებლო სტანდარტების დახვეწა, დაფინანსება, საგადასახადო შეღავათების შემოღება, გრანტებისა და სუბსიდიების მოპოვება, რომელიც განსაკუთრებით პოპულარულია ისტორიული ან კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე შენობა-ნაგებობების დაფინანსების პროცესში. მიტოვებული შენობების რევიტალიზაციის პროცესის წახალისება (Housing policy in Georgia, 2016), ისტორიული განაშენიანების უბნებში კულტურული მემკვიდრეობის კონსერვაციის აუცილებლობა, ტექნიკური მხარდაჭერა, რაც განხორციელებული თუ მიმდინარე პროექტების შესახებ ინფორმაციის ელექტრონულად განთავსებასა და ყველა დაინტერესებული პირისთვის მისი ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფას გულისხმობს. ასევე, მნიშვნელოვანია შენობების დაზიანების დროული იდენტიფიცირება და სამშენებლო პროცესის მონიტორინგი, მისი შესაბამისობის გადამოწმება საკანონმდებლო თუ შენობის ტექნიკური უსაფრთხოების მოთხოვნებთან. ამასთან, მნიშვნელოვანია საუკეთესო პრაქტიკის გაზიარება ევროპის ქვეყნებს შორის, რათა

დანგრეული სახლების პრობლემის მოსაგვარებლად ეფექტური სტრატეგიები შემუშავდეს. ჩამოთვლილი სტრატეგიების განსახორციელებლად აუცილებელია რეგიონის სპეციფიკური გამოწვევების გათვალისწინება.

საქართველოში ავარიული შენობების ჩანაცვლების პროცესი როგორც დედაქალაქის სხვადასხვა რაიონში, ისე ქვეყნის მასშტაბით სხვადასხვა მუნიციპალიტეტში მიმდინარეობს. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროცესი და ახალი შენობის მშენებლობა თბილისის მუნიციპალიტეტიდან დაიწყო.

საბინაო ფონდის განახლების საერთაშორისო გამოცდილება

პოსტსაბჭოთა სივრცის ქვეყნებიდან საქართველო ერთ-ერთია, რომელიც დადგა იმ გარდაუვალი აუცილებლობის წინაშე, რომ საბჭოთა კავშირის პერიოდში აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებისთვის ქმედითი ნაბიჯები გადაედგა. ავარიული საცხოვრებელი ფონდის განახლების მიზნით, საბჭოთა სივრცის ქვეყნებმა სხვადასხვა სტრატეგია აირჩიეს, მათ შორის რუსეთმა, რომელმაც ფონდის განახლების მიზნით სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმა დაამტკიცა. აღნიშნული პროგრამის თანახმად, განსაზღვრულია სხვადასხვა სოციალური ჯგუფი, რომელიც საცხოვრებელი ფართით კმაყოფილდება. ამასთან, რუსეთის ფედერაციაში ავარიული საცხოვრებელი სახლის ჩასანაცვლებლად მესაკუთრეთა 2/3-ით თანხმობა საკმარისია, რასაც მასიური პროტესტი მოჰყვება პროექტის მოწინააღმდეგე მესაკუთრეების მიერ.

რუსეთში, საქართველოს მსგავსად, საბინაო ფონდის განახლებაზე ზრუნვა ადგილობრივ მუნიციპალიტეტებს დაევალებათ. მუნიციპალიტეტების მიერ განისაზღვრა ჩასანაცვლებელი არეალები და პრიორიტეტი იმ ადგილებს მიენიჭა, სადაც ავარიული სახლების ექსპლუატაციაში ყოფნის ვადა 78 წელს აღწევს და ამასთანავე, წარმოადგენს მჭიდროდ დასახლებულ საცხოვრებელ ერთეულს. აღნიშნული პროექტის განხორციელების მიზნით შესაძლებელია სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის რესურსის გამოყენება. რუსეთში არსებული კანონის თანახმად, არაპრიორიტეტულ უბნებში ავარიული სახლის ჩანაცვლების პროცესში იმართება მესაკუთრეთა საერთო კრება, გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა ხმათა 2/3, ხოლო, დარჩენილი 1/3-ის მიერ წინააღმდეგობის გაწევის შემთხვევაში, აღნიშნული მესაკუთრეები ექვემდებარებიან ფულად კომპენსაციას.

ბელარუსში ერთ-ერთ ყველაზე პრიორიტეტულ მიმართულებად ითვლება მოსახლეობის უზრუნველყოფა ხელმისაწვდომი და კომფორტული საცხოვრებლით. მოქალაქის უფლება საცხოვრებელზე ბელარუსიის კონსტიტუციით არის გარანტირებული, გარდა ამისა მოქმედებს საბინაო კოდექსი. სახელმწიფო აქტიურად ახორციელებს საბინაო ფონდის მშენებლობას სხვადასხვა სოციალური ჯგუფებისთვის უსასყიდლოდ გადასაცემად ან მათთვის შეღავათიანი პირობებით მისაყიდად, ამასთან მოქმედებს ერთჯერადი სუბსიდიებისა და შეღავათიანი კრედიტების პროგრამა. აღნიშნული მიმართულების გარდა ქვეყნის გამოწვევად რჩება ავარიული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციისა და გამაგრებითი სამუშაოების წარმოების პროცესი. ხელისუფლება ფიქრობს, რომ აღნიშნული ღონისძიებები ბევრად უფრო იაფია, ვიდრე ახალი კორპუსების მშენებლობა. საბჭოთა სივრცის

სხვადასხვა ქვეყანაში „ხრუმჩოვკის“ ტიპის საცხოვრებელ სახლებზე დაკვირვებამ აჩვენა, რომ ექსპლუატაციის ვადის გასვლის შემდგომ ასეთი შენობების გამაგრება-გადლიერების სამუშაოები მხოლოდ დროებითი ღონისძიებაა და არა პრობლემის გრძელვადიანი მოგვარება.

ყაზახეთის მრეწველობისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს განცხადებით, ქვეყანაში 3000-ზე მეტი ავარიული საცხოვრებელი სახლია. საბინაო და კომუნალური განვითარების სახელმწიფო პროგრამა 2020-2025 წლებში საბინაო ფონდის განახლების მექანიზმს ითვალისწინებს. მესაკუთრეებს არანაკლებ საკუთრებაში არსებული ფართის სანაცვლო ფართი ეძლევათ, მაგრამ არანაკლებ ერთოთახიანი ბინა. პროგრამა ითვალისწინებს მცირე ზომის ბინების არსებობას ახალ პროექტებში, რომელიც შემდგომში კომერციული მიზნით გაიყიდება. ახალი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის ღირებულება და გასაყიდი ბინების ფასი 1 კვ.მ-ზე საექსპერტო შეფასებით დგინდება (<https://ism.kz>, 2022). აღმათის მაცხოვრებლები 2023 წლიდან ახალი საცხოვრებელ სახლებში შეძლებენ ცხოვრებას. ავარიული სახლების არსებობა და მათი ჩანაცვლების გზების ერთ-ერთი მნიშვნელოვან საკითხად რჩება რეგიონში. აღსანიშნავია, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 40% დანგრეულია. კერძო დეველოპერები 17 მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს აშენებენ.

ყაზახეთში გაწერილია ბინათმშენებლობის გეგმა, რომელიც ეტაპობრივად ავარიული სახლების ჩანაცვლებას ითვალისწინებს. ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესი არსებული ავარიული შენობების დემონტაჟსა და მის ნაცვლად ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობას, მათ შორის სარემონტო სამუშაოების წარმოებას ითვალისწინებს. ყაზახეთის მაგალითით ირკვევა, რომ აღნიშნული სამუშაოების წარმოება სხვადასხვა კომპანიას შეუძლია. აღნიშნული პროექტი სახელმწიფო და მუნიციპალური ბიუჯეტის დაფინანსებით ხორციელდება, უმეტესი წილი ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტზე მოდის (<https://krisha.kz>, 2022). ამასთან, იგეგმება შენობების გამაგრება-გადლიერებითი სამუშაოები და საცხოვრებელი კორპუსების ინვენტარიზაცია, შეიქმნება არსებული სიტუაციის ამსახველი პასპორტები, რაც ყველა დაინტერესებულ მოსახლეს შესაძლებლობას მისცემს გაეცნოს კორპუსის ტექნიკურ მდგომარეობას. (<https://vlast.kz/novosti/>, 2022).

საქართველოში, თბილისის მაგალითზე ეკონომ კლასის რემონტის თანხა მუნიციპალური ბიუჯეტიდან იხარჯება, ყაზახეთი კი ამ ღონისძიებისთვის სხვადასხვა ფონდის მოძიებას განიხილავს შესაძლებლად. ვინაიდან, აუცილებელია მესაკუთრეებისთვის გადაცემული ახალი ბინა მასში შეუფერხებლად ცხოვრების შესაძლებლობას იძლეოდეს, სარემონტო სამუშაოებზე დასახარჯი თანხის კერძო სექტორიდან მოძიება გაუმართლებელია.

აღმათიში ჯამურად 2 000 000 კვ.მ-ის მშენებლობა იგეგმება ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამის ფარგლებში. ექსპერტები გამოთქვამენ მოსაზრებას, რომ ასეთი მასშტაბური მშენებლობები ავარიული სახლების ჩანაცვლების პრობლემის მოგვარებასთან ერთად, რესურსების გადანაწილებისა და მათი საკმარისობის განსაზღვრის აუცილებლობას ქმნის (<https://vlast.kz/novosti/>, 2022).

ჩანაცვლების პროგრამას ყაზახეთში ბევრი კრიტიკოსი გამოუჩნდა. მათი მოსაზრების თანახმად, მრავალსართულიანი ახალი მშენებლობების შედეგად ირღვევა ურბანული ბალანსი, ვინაიდან ახალი მრავალსართულიანი კორპუსი უფრო მეტი მიწის რესურსის მოხმარებას საჭიროებს, რაც ნაწილობრივ მიმდებარე ტერიტორიების ათვისებას გულისხმობს (<https://informburo.kz/>, 2022). გარდა ამისა, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის რაოდენობა იქნება არასაკმარისი, ხოლო პირადი ტრანსპორტის გადაადგილება შეიზღუდება. ყაზახეთში შეინიშნება ცენტრალური უბნების მჭიდროდ განაშენიანება, რომელიც ტვირთავს ცენტრს და გარეუბნების ურბანული განვითარების შემაფერხებელ ფაქტორს წარმოადგენს. კრიტიკოსების განცხადებით ქაოტურად განთავსებულ მაღალ სართულიან შენობებს, ქარის სიჩქარისა და შესაბამისად ამინდის პროგნოზის შეცვლაც კი შეუძლია. „ქალაქ ალმათის არქიტექტურული იერსახის ფორმირებისა და ურბანული დაგეგმარების წესები“ ის დოკუმენტია, რომლითაც განისაზღვრება განაშენიანების კოეფიციენტები, ურბანული განვითარების პოლიტიკა, როგორც მჭიდროდ დასახლებულ, ისე ისტორიულ-კულტურული ძეგლების დაცულ ზონებში.

დანგრეული უბნების განაშენიანება შესაძლოა, განიხილებოდეს ერთ სექტორად ან ცალკე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსების ჩანაცვლებად. ინვესტორებთან მოლაპარაკებები გულისხმობს მათთვის თავისუფალი მიწების საკუთრებაში გადაცემას, შემდგომში მათზე კომპლექსური მშენებლობების წარმოების მიზნით (<https://kz.kursiv.media>, 2022).

დანგრეული კორპუსების დროებით ალტერნატიული ფართის შეთავაზება და ქირით გაყვანა ხდება პრინციპით „ოთახი - ოთახისთვის“, მათი სულადობის მიუხედავად. ბინებზე გავრდილი მოთხოვნის გამო ბოლო 5 წლის განმავლობაში ყაზახეთში ქირის საფასური სამჯერ გაიზარდა.

კეთილმოწყობილი სახლისა და მოსახერხებელი საცხოვრებელი გარემოს ხელმისაწვდომობის პრობლემა ამერიკის შეერთებულ შტატებშიც მწვავედ დგას. აღნიშნული მიზანი მკაფიოდ ჩამოყალიბებდა ჯერ კიდევ ნახევარი საუკუნის წინ „საცხოვრისის შესახებ აქტში“ (Hendey et al., 2014). საცხოვრისის უფლების დაცვა უმნიშვნელოვანესია, ეკონომიკური თვალსაზრისით, „საზოგადოების ფენებად დაყოფის პროცესში, სადაც საზოგადოება მატერიალურ კეთილდღეობასა და შესაძლებლობებს ორ უკიდურესობად ყოფს - ესაა ტენდენცია, რომელიც უფრო და უფრო დიდ ნაპრალებს წარმოშობს ქვეყნის მოსახლეობის უმდიდრეს და დანარჩენ, განსაკუთრებით უღარიბეს ნაწილს შორის; წარმოქმნის უთანასწორობას, რომელსაც აქვს აშკარა რასობრივი ელფერი და შეუძლებელს ხდის დემოკრატიის არსებობას“ (Bratt et al., 2006). ადრინდელ ეპოქაში მჭიდროდ დასახლებული ურბანული არეალები ქოლერის ეპიდემიამ და 1871 წლის ჩიკაგოს ხანძარმა გაანადგურა. საზოგადოების გამოხმაურების შედეგი იყო კანონის მიღება „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების“ შესახებ, რამაც მასობრივ მშენებლობას ჩაუყარა საფუძველი. მიუხედავად იმისა, რომ ამერიკელების საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება მეცხრამეტე საუკუნიდან დაიწყო, დღესაც გაუმართავი ელექტროგაყვანილობის გამო გაჩენილი ხანძრები ძალიან ხშირია (Bratt et al., 2006).

ლათინურ ამერიკაშიც, პოსტსაბჭოთა ქვეყნების მსგავსად, საცხოვრისების პრობლემის მოგვარება 1950-იანი წლებიდან დაიწყო. განვითარებულ ქვეყნებში არსებული საცხოვრისები თუ ქირავნობით ურთიერთობებს წარმოადგენდა, ლათინურ ამერიკაში დაკავებული ფართების პრივატიზაცია მალევე განხორციელდა (Guerrero, 2016). ქვეყანა იცნობს თავისუფალი მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დაკავების პრაქტიკას. შედეგად 1990-იან წლებში პერიფერიულ უბნებში მდებარე დაბალი ხარისხის მიწებზე საცხოვრისების მასიური მშენებლობა დაიწყო, რომელიც მინიმალურ მოთხოვნილებებს აკმაყოფილებდა. ამგვარი უბნების განაშენიანებამ იქ მაცხოვრებლებისათვის შეზღუდა დასაქმების, განათლების მიღების, შეუფერხებლად გადაადგილებისა და ხელმისაწვდომობის შესაძლებლობა (Guerrero, 2016).

ბრაზილიას არაფორმალური დასახლებების ე.წ. „ფაველების“ დიდი ხნის ისტორია აქვს. აღნიშნული ტერმინი პირველად მე-19 საუკუნის დასაწყისიდან მოდის. მსგავსი ტიპის დასახლებების რეალურ პრობლემად სოფლიდან ქალაქებისაკენ დიდი მიგრაციის შედეგად იქცა (Ferguson, 2012). 2003 წლიდან საბინაო სექტორის მიმართ ინტერესი განახლდა და 2004 წელს საბინაო ფონდის განვითარების კონცეფცია ჩამოყალიბდა. 2009 წლიდან კი პროგრამა „ჩემი სახლი ჩემი სიცოცხლეა“ დაიწყო, რომლის ფარგლებშიც ორი წლის განმავლობაში 2 000 000 კვ.მ. აშენდა. 2016 წლიდან დროებითმა მთავრობამ გამოთქვა პროგრამის გაგრძელების სურვილი არსებული ეკონომიკური პირობების შესაძლებლობის ფარგლებში, რამაც მშენებლობების მასიური ხასიათი შეაფერხა (Arkus, 2006).

დასკვნა

დასკვნის სახით, უნდა ითქვას, რომ სამეცნიერო-კვლევით სტატიაში მიმოხილული იქნა საქართველოში საბინაო რეფორმის როგორც ისტორიული ასპექტები, ასევე, თანამედროვე მოწესრიგების საკითხები. დადებითად უნდა შეფასდეს ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების მიმდინარე პროგრამა, როგორც სოციალური საბინაო ფონდის შექმნის საუკეთესო შესაძლებლობა.

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განხორციელებული სხვადასხვა პროექტი, რომელიც საცხოვრისზე პირის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს, წარმოადგენს ერთგვარ საფუძველს იმისათვის, რომ დედაქალაქის მუნიციპალიტეტში და შემდგომ მის მაგალითზე, ქვეყანაში სოციალური საბინაო ფონდი შეიქმნას. ზემოაღნიშნული საბინაო ფონდი უზრუნველყოფს საქართველოს ტერიტორიაზე შესაბამისი პირთა ჯგუფების ღირსეულ საცხოვრებელზე მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას. აქედან გამომდინარე, არსებობს იმის ობიექტური საჭიროება, რომ შეიქმნას სისტემატიზებული სამართლებრივი დოკუმენტი - საბინაო კოდექსი, რომელიც გააერთიანებს საკუთრების უფლების ობიექტებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის ასპექტებს, ამასთან, იმსჯელებს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის მესაკუთრეებისათვის უფლების რეალიზაციის ქმედით მექანიზმებზე და გააერთიანებს მაცხოვრებელთა უფლება-მოვალეობებს, საერთო სარგებლობის ფართების მართვისა და განკარგვის თავისებურებების გათვალისწინებით. საბინაო კოდექსის მიღებით, შესაძლებელი იქნება აღმოიფხვრას ინსტიტუციური და ნორმატიული დეფიციტები, შემდგომში მესაკუთრეთა გაერთიანებების ეფექტიანი მართვის გათვალისწინებით.

გამოყენებული ლიტერატურა

- გაბრიელიძე, გ. (2017). თბილისი. *ცხინვალის რეგიონიდან დევნილი მოსახლეობის სოციალ-ეკონომიკური მდგომარეობა*. [სამაგისტრო ნაშრომი]. თბილისის ივ. ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი.
- ლომთათიძე, დ., აგიკიანი, რ. (2021). *ურბანული სამართალწარმოების საკითხები*. იურიდიული განათლების ხელშეწყობის ფონდი.
- ნინუა, ე. (2010). *ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში*. [სადისერტაციო ნაშრომი]. თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი.
- საქართველოს კანონი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ. 28 ივნისი 1996 წ. N335. ძალადაკარგულია 1982-II ს, 06/02/2014. საკანონმდებლო მაცნე.
<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/31516?publication=10>
- საქართველოს მთავრობის დადგენილება. 29 მარტი 2022 წ. N159.
- საქართველოს მშენებლობისა და ურბანიზაციის მინისტრის ბრძანება ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტიპური დებულების დამტკიცების შესახებ. 20 ივლისი 1999 წ. N47. საკანონმდებლო მაცნე.
<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/49384?publication=0>
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების თაობაზე. 6 ივნისი 2022წ. N10-48. საკანონმდებლო მაცნე.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/5459574?publication=0>
- ყალიჩავა, კ. (2022). სოციალური საბინაო ფონდის შექმნის მექანიზმები: ფიქრი საკანონმდებლო მოწესრიგების კონცეფციაზე. *შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი*, (11), 9-19.
- ჭანტურია, ლ. (2000). *შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში*. თბილისი.
- ჯორჯენაძე, ს. (1973). *საცხოვრებელი სახლი და მოქალაქეთა საბინაო უფლება-მოვალეობანი*. თბილისი.
- ჯოხაძე, ბ. (2008). *სახელმწიფო ქონების განსახელმწიფოებრიობის წინააღმდეგობრივი ხასიათი საქართველოში*. [დისერტაცია]. თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი.
- Agrawal, A. (2001). Common Property Institutions and Sustainable Governance of Resources. *Worlds Development*, 29(10), 1649-1672.
- Asabashvili, L., Nikolaishvili, G., Zazanashvili, N. (2018). *Housing policy in Georgia on the example of Tbilisi. Building "human settlements"*. (2022). Retrieved from: <https://informburo.kz/stati/snos-ili-renovaciya-po-almatinski-obyazatelno-li-vozdvodit-celoveiniki-na-meste-staryx-domov>.
- Bratt R., Stone M., Hartman, Ch. (2006). *Why is it necessary and important to realize the right to housing?* Internationa Covenant on Social, Economic and Cultural Rights, (1994).
- Clapham, D., (2010). *Encyclopedia of urban studies*. ed. Ray Hutchison. SAGE Publication ,Inc.
- Clarke, G. (1992). *Commons Sense: Common Property Rights, Efficiency and Institutional Change*. London: Oxford University Press.
- Guerrero, R., Tihui, E. (2016). *Housing in Latin America: A Brief History, Examples, and the Present*.
- Gullivers among the Lilliputians. (2022). Retrieved from: <https://informburo.kz/stati/gulivery-sredi-liliputov-almatincy-vozmushheny-poyavleniem-neboskrebv-v-istoriceskom-centre-goroda>.
- Hage, J., Akkermann, B. (2014). *Introduction to Law*. London: Springer.
- Hendey L., Tatian P.A., MacDonald, G. (2014). *Housing security in the Washington region*.
- History of the Khrushchevs. (2022). Retrieved from: <https://www.allnews.ge/saintereso/168406-xrushchovkis-istoria-ra-ar-icit-korpusebze-romlebshic-she sazloa-mteli-cxovreba-gaataret/>

- Houses built before the end of the 50s in Almaty are seismically dangerous. (2022). Retrieved from: https://kapital.kz/real_estate/95551/doma-v-almaty-postroyennyye-do-kontsa-50-kh-godov-seysmooapasny-almas-ordabayev.html
- Housing policy in Georgia. (2016). Retrieved from: <https://urbanreactor.org/>
- How Kazakhstan will solve the issue of dilapidated residential buildings. (2022). Retrieved from: <https://lsm.kz/starj-novyj-dom-kak-v-kazahstane-budut-reshat-vopros-vethogo-zhil-ya>
- How do they solve the problem of dilapidated housing in the regions of Kazakhstan? (2022). Retrieved from: <https://kz.kursiv.media/2018-06-29/kak-reshayut-problemu-vetkhogo-zhilya-v-regionakh-kazakhstana/>
- How much will it cost to restore a damaged house? (2022). Retrieved from: <https://krisha.kz/content/news/2021/vo-skol-ko-oboydyotsya-kapital-nyy-remont-vethogo-doma>
- Implementation project in Kazakhstan. (2022). Retrieved from: <https://informburo.kz/stati/renovaciya-v-almaty-skolko-domov-i-v-kakix-raionax-poidut-pod-snos>.
- Jordan, C. (2008). *Neighbor Law*. Berkeley: Consolidated Printers. INC.
- Kemen, J. (2001). *Comparative Housing Policy and Welfare: Theorizing the Interdependence*. p. 115, 221.
- Rescue from a household disaster. (2022). Retrieved from: <https://old.funtime.ge/itsit-tu-ara/post/107055-rogorixsnes-xrusovkebma-milionobit-adamiani-sayofacxovrebo-katastrofigan>
- Replacement in Kazakhstan. (2022). Retrieved from: <https://vlast.kz/novosti/51778-zitelej-vethih-domov-v-turksibskom-rajone-almaty-pereselat-v-novoe-zile-v-sleduusem-godu-dosaev.html>
- Residential rents in Kazakhstan. (2022). Retrieved from: <https://lsm.kz/v-almaty-planiruyut-snestiv-etomgodu>
- Schmid, U.C. (2005). *Real Property Law and Procedure in the European Union – General Report*. German, Würzburg.
- Tbilisi Real Estate Market Report. (2018). International School of Economics at TSU.
- Which houses in Almaty are considered ruined. (2022). Retrieved from: <https://inbusiness.kz/ru/news/kakie-doma-v-almaty-priznayutsya-vethimi>
- Zazanashvili, N. (2017). *Lost in Translation: Housing, Housing or Housing Policy?* 1400 houses will be destroyed in Almaty. How will this happen? (2022). Retrieved from: https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/1400-domov-snesut-v-almaty-kak-eto-budet-proishodit-438410/

Contemporary challenges of the social housing fund and its legal regulation

Amiran Mosulishvili^{1*}

Gulnazi Galdava²

Gocha Ochigava³

Ia Khurtsidze⁴

Sophio Barnabishvili⁵

Tornike Merebashvili⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6} Grigol Robakidze University, Georgia

***Corresponding author:** a.mosulishvili@gruni.edu.ge

Abstract. The scientific research article "Contemporary Challenges of the Social Housing Fund and its Legal Regulation" discusses the implemented housing reform using the example of Georgia, a country in the post-Soviet space. Within this context, concrete and effective steps have already been taken to replace the dilapidated residential houses inherited from the Soviet era. The reform presents an opportunity to create a necessary social housing fund for various vulnerable groups in the country. The article focuses on several key areas: a historical overview of the allocation of the housing fund, modern challenges, peculiarities of the municipal housing policy, an assessment of the need for the social housing fund, and a review of international experiences in its renewal. At the end of the article, the relevant aspects of the project to replace dilapidated multi-apartment residential houses are summarized as an important basis for creating a housing fund. The conclusion presents significant recommendations for effectively addressing the above-mentioned issues.

Key words: housing reform, social housing fund, dilapidated apartment building

თანამედროვე კორპორაციული მართვის პრინციპები და მათი გავლენა
ქართულ სამეწარმეო საზოგადოებათა ფუნქციონირებაზე

მარიკა ტურავა*

გრიგოლ რობაქიძის უნივერსიტეტი

*პასუხისმგებელი ავტორი: marika.turava@gruni.edu.ge

რეზიუმე. სამეწარმეო საზოგადოებები გადამწყვეტ როლს ასრულებენ სახელმწიფოს მდგრადი ეკონომიკური განვითარების პროცესში. იმისთვის, რომ მეწარმეებმა შეძლონ გრძელვადიანი პროგრესის მიღწევა თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის პირობებში, აუცილებელია, მათ გააჩნდეთ ეფექტიანი კორპორაციული მართვის ჩარჩო. ვაჭრობის ლიბერალიზაციის პარალელურად, იზრდება ბაზარზე კონკურენცია, შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, მეწარმეებს ჰქონდეთ შესაძლებლობა, საქმიანობა განახორციელონ მინიმალური შეზღუდვებით, რათა შეძლონ კაპიტალის დაგროვება სამართლიან და კონკურენტულ გარემოში და ხელი შეუწყონ ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებას. ეფექტიანი კორპორაციული მართვა უზრუნველყოფს საწარმოს პასუხისმგებლიან მართვას და სამართლიანი ბალანსის დაცვას დაინტერესებულ მხარეთა ინტერესებს შორის, რაც, თავის მხრივ, ზრდის ინვესტორთა ნდობას და ბაზრის სტაბილურობას. სტატიის განხილვის საგანს წარმოადგენს კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები და მათი პრაქტიკული იმპლემენტაცია საქართველოში. ყურადღება გამახვილებულია იმ რეფორმებზე, რომლებიც მიმართულია ქართული საკორპორაციო სამართლის საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკასთან მიახლოებაზე, განსაკუთრებით, 2014 წელს ევროკავშირთან დადებული ასოცირების შეთანხმების კონტექსტში. 2021 წლის საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“ წარმოადგენს ამ რეფორმის განხორციელების პროცესში გადამწყვეტ ეტაპს, რომლის საშუალებითაც უნდა მოხდეს კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპების დამკვიდრება და კორპორაციული მართვის სისტემების გაძლიერება საქართველოში. სტატიაში გამოკვლეულია, თუ რამდენად შეესაბამება ახალი სამართლებრივი ჩარჩო კორპორაციული სამართლის ფუნდამენტურ მოთხოვნებს. განხილულია საქართველოს კორპორაციული მართვის სისტემა და ხაზგასმულია ის ცვლილებები, რომლებიც მიზნად ისახავს საწარმოთა კორპორაციული მართვის გაუმჯობესებას და დაინტერესებული მხარეების ინტერესთა სამართლიანი ბალანსის უზრუნველყოფას. სტატიაში განხილვის საგანს წარმოადგენს ე.წ. რბილი სამართლის გავლენით შექმნილი ქართული კორპორაციული მართვის კოდექსები კომერციული ბანკების და საჯარო ფასიანი ქაღალდების სფეროში, რომლებიც მიმართულია საწარმოებში გამჭვირვალობის და ანგარიშვალდებულების გაზრდისკენ. ქართულ სამართალზე თანამედროვე კორპორაციული პრინციპების გავლენის შესაფასებლად, სტატიაში ყურადღება გამახვილებულია საზოგადოების პარტნიორთა თანაბარი მოპყრობის პრინციპზე და მინორიტარი აქციონერების დაცვის სამართლებრივ მექანიზმებზე. ქართული სამართლის კონტექსტში, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს, აგრეთვე, სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლება და საქმიანი შესაძლებლობის მითვისების აკრძალვა, რომლებიც გულისხმობს და ერთგულების ფიდუციური მოვალეობების კონტექსტში, უზრუნველყოფს სამეწარმეო საზოგადოების საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებას. ამასთანავე, გაანალიზებულია, ქართულ სამართალში საწარმოს კაპიტალის შენარჩუნების მექანიზმები.

საკვანძო სიტყვები: კორპორაციული მართვა, აქციონერთა თანასწორობა, კაპიტალის შენარჩუნების პრინციპი, სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლება, საქმიანი შესაძლებლობის მითვისების აკრძალვა, მინორიტარ აქციონერთა დაცვა

შესავალი

თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სამეწარმეო საზოგადოებები მნიშვნელოვან როლს ასრულებენ მდგრადი ეკონომიკური განვითარებისთვის. სავაჭრო ურთიერთობების ლიბერალიზაციისა და კონკურენტუნარიანი ბაზრის ჩამოყალიბების პროცესში მნიშვნელოვანია, რომ მეწარმე სუბიექტებს ჰქონდეთ შესაძლებლობა, არამართლზომიერი შეზღუდვების გარეშე განახორციელონ თავიანთი სამეწარმეო საქმიანობა ბაზარზე და დააგროვონ ფინანსური კაპიტალი თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პირობებში. მეწარმე სუბიექტების მიერ სამეწარმეო საქმიანობის ეფექტიანად განსახორციელებლად და დასახული მიზნების რეალიზაციისთვის აუცილებელია, საწარმოს მართვა ხდებოდეს გონივრულად და გულისხმიერად. იმისთვის, რომ შესაძლებელი იყოს, სამეწარმეო საზოგადოებამ დადებითი გავლენა მოახდინოს, ქვეყნის ეკონომიკასა და საზოგადოებაზე, საჭიროა ეფექტიანი და განვითარებული კორპორაციული მართვის სისტემის არსებობა, რომელიც უზრუნველყოფს სამეწარმეო საზოგადოების სტაბილურ ფუნქციონირებასა და გრძელვადიან წარმატებას ბაზარზე. ამ მიზნის მისაღწევად კი მნიშვნელოვანია, რომ კორპორაციული მართვის სისტემა საუკეთესო პრაქტიკისა და თანამედროვე კორპორაციული სტანდარტების გათვალისწინებით იყოს ჩამოყალიბებული.

კორპორაციული მართვა (Corporate Governance) წარმოადგენს თანამედროვე საკორპორაციო სამართლის ფუნდამენტურ საკითხს. კორპორაციული მართვა არის კომპლექსური კონცეფცია, რომლის სრულყოფილ შესწავლას სჭირდება თეორიული კვლევა და ემპირიული ანალიზი სხვადასხვა დისციპლინის პერსპექტივიდან (Binder-Tietz, 2022). ტერმინოლოგიურად მასთან მიმართებაში ერთიანი ცნება არ არის ჩამოყალიბებული პრაქტიკასა და დოგმატიკაში. კორპორაციული მართვა ზოგადად შეიძლება განიმარტოს, როგორც სისტემა, რომელიც აერთიანებს საწარმოს მართვასა და კონტროლთან დაკავშირებულ წესებს. კორპორაციული მართვა არის მექანიზმი, რომელმაც უნდა უზრუნველყოს საწარმოს მართვის ორგანიზებული სტრუქტურის არსებობა, პარტნიორებისა და საწარმოსთან დაკავშირებული პირების ინტერესთა დაბალანსება და საწარმოში მიმდინარე პროცესების ეფექტიანი ზედამხედველობა. კორპორაციული მართვის მიზანია ეფექტიანი და გონივრული მენეჯმენტის ხელშეწყობა, რათა მეწარმე სუბიექტმა შეძლოს გრძელვადიანი წარმატების მიღწევა ბაზარზე. მეწარმე სუბიექტების, განსაკუთრებით კი დიდი კორპორაციების, წარუმატებლობამ შეიძლება ზიანი მოუტანოს საზოგადოებასა და ეკონომიკას. კორპორაციულ მართვას ფუნდამენტური მნიშვნელობა აქვს, ასევე, ფინანსური ბაზრების ეფექტიანობისა და საბაზრო ეკონომიკის სტაბილური ფუნქციონირებისთვის. შესაბამისად, საწარმოებში უნდა მოქმედებდეს ეფექტიანი კორპორაციული მართვის სისტემა, რომელიც თანამედროვე საკორპორაციო სამართალში მოქმედ პრინციპებს ასახავს და საუკეთესო კორპორაციული მართვის სტანდარტებს შეესაბამება.

კორპორაციული მართვის სისტემები და მიდგომები სხვადასხვა ქვეყანაში სხვადასხვა ისტორიულ, სოციალურ, პოლიტიკურ და ეკონომიკურ კონტექსტში ვითარდებოდა. შესაბამისად, კორპორაციული მართვის სტრუქტურებიც სხვადასხვაგვარად ჩამოყალიბდა. ამავდროულად, სავაჭრო ურთიერთობების ლიბერალიზაციისა და კაპიტალის ბაზრების გლობალიზაციის პირობებში კარგ კორპორაციულ მართვასთან მიმართებით ჩამოყალიბდა

ერთიანი პრინციპები, რომლებმაც უნდა უზრუნველყოს ეკონომიკური სტაბილურობა, ფინანსური კრიზისების თავიდან აცილება და ეფექტიანი ბაზრების განვითარება.

კორპორაციული მართვის კუთხით საქართველოს მწირი გამოცდილება განპირობებულია გასულ საუკუნეში ქვეყანაში მიმდინარე პოლიტიკური და ეკონომიკური პროცესებით, რომლებიც არ იძლეოდა საბაზრო ეკონომიკაზე დაფუძნებული სამეწარმეო ურთიერთობების ჩამოყალიბების შესაძლებლობას. საქართველოსთვის, როგორც ქვეყნისთვის, რომელიც დღესდღეობით ისწრაფვის საერთაშორისო ეკონომიკურ სივრცეში ინტეგრაციისკენ და კაპიტალის ბაზრის განვითარებისკენ, კორპორაციული მართვის განვითარებას ფუნდამენტური მნიშვნელობა ენიჭება. 2014 წელს ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების შეთანხმებით საქართველომ ვალდებულება აიღო, კორპორაციული მართვის სფეროში საკუთარი კანონმდებლობა ეტაპობრივად დაუახლოვოს ევროპულ და საერთაშორისო სტანდარტებს, მათ შორის, ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის პრინციპებს კორპორაციულ მმართველობასთან დაკავშირებით (ასოცირების შეთანხმება, 2014, კარი VI, თავი 6 და XXVIII დანართი). ასოცირების შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და არსებული საკანონმდებლო ხარვეზებიდან გამომდინარე, განხორციელდა რეფორმა და 2021 წელს მიღებულ იქნა კანონი „მეწარმეთა შესახებ“, რომელმაც ახლებურად მოაწესრიგა საკორპორაციო სამართლის ფუნდამენტური საკითხები საერთაშორისო და ევროპული პრინციპების შესაბამისად.

წინამდებარე ნაშრომის კვლევის მთავარ საგანს წარმოადგენს კორპორაციული მართვის სტანდარტების და პრინციპების გავლენა დღევანდელ საკორპორაციო სამართლის კანონმდებლობაზე საქართველოში. ნაშრომში გაანალიზებული იქნება 2021 წლის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ის ნორმები, რომლებიც თანამედროვე საკორპორაციო სამართლის პრინციპებს გამოხატავს და საუკეთესო კორპორაციული მართვის სტანდარტებს შეესაბამება.

კორპორაციული მართვის საერთაშორისო სტანდარტების გავლენა ქართულ საკორპორაციო სამართალზე

კორპორაციული მართვა ფუნდამენტური მნიშვნელობის საკითხს წარმოადგენს საკორპორაციო სამართალში და არაერთ სამართლებრივ, ეკონომიკურ და სოციალურ ასპექტს მოიცავს. კორპორაციული მართვა ხელს უწყობს მეწარმე სუბიექტების ზრდას და მდგრად განვითარებას. ის, ასევე, ეხმარება სამეწარმეო საზოგადოებებს დასახული მიზნების მიღწევასა და რისკების კონტროლში, რომლებიც მუდმივად თან სდევს სამეწარმეო ურთიერთობებს. კარგი კორპორაციული მართვა არა მარტო აუმჯობესებს მეწარმე სუბიექტის მიერ საქმიანობის განხორციელების ეფექტიანობასა და პროდუქტიულობას, ის ასევე ხელს უწყობს ბაზარზე სამეწარმეო საზოგადოების დამკვიდრებას, როგორც სანდო და პასუხისმგებლიანი ბიზნეს-სუბიექტისა.

სამეწარმეო საზოგადოებებში, სადაც კორპორაციული მართვის სისტემა ნათლად არის სტრუქტურირებული და სხვადასხვა ფუნქციები მკაფიოდ არის განაწილებული ორგანოებს შორის, სამეწარმეო გადაწყვეტილებების მიღების პროცესი უფრო მარტივი ხდება და

ნაკლებ დროს მოითხოვს. გრძელვადიან პერსპექტივაში წარმატების მისაღწევად აუცილებელია კარგი კორპორაციული მართვა, რადგან რაც უფრო მეტად ორგანიზებული და გამჭვირვალეა მეწარმე სუბიექტი, მით უფრო იზრდება ინვესტორთა ნდობა ბიზნეს-სუბიექტის მიმართ და მეტად განჭვრეტადი ხდება მეწარმე სუბიექტთან საქმიანი ურთიერთობები.

კორპორაციული მართვის სისტემა საქართველოში

კორპორაციული მართვის სისტემამ და მისმა საკანონმდებლო მოწესრიგებამ ქართულ რეალობაში გასული საუკუნის 90-იანი წლებიდან მოყოლებული არაერთხელ განიცადა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. 1994 წელს „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიღებისას გერმანული საზოგადოებათა სამართლის გავლენით კანონის 55-ე მუხლის პირველ პუნქტში იმპერატიულად განისაზღვრა სამეთვალყურეო საბჭოს არსებობის სავალდებულო ხასიათი ქართული სააქციო საზოგადოებებისთვის, რითაც ქართველმა კანონმდებელმა არჩევანი გააკეთა კორპორაციული მართვის დუალისტურ მოდელზე, რომელიც სავალდებულოდ მიიჩნევა სააქციო საზოგადოებისთვის ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი მართვისა და კონტროლის ორგანოების არსებობას, ანუ დირექტორატისა და სამეთვალყურეო საბჭოს ერთმანეთისგან გამიჯვნას (Welge & Eulerich, 2014). 2007 წლის 11 ივლისის ცვლილებით, 55-ე პრიმა მუხლის ჩანაწერი შეიცვალა და განისაზღვრა გამონაკლისი, როცა აუცილებელი არ იყო სააქციო საზოგადოებისთვის სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა, კერძოდ, იმ საზოგადოებაში, სადაც სახელმწიფოს წილი შეადგენდა საწესდებო კაპიტალის 50%-ზე მეტს. სხვა გამონაკლისს კანონი არ ითვალისწინებდა.

2008 წლის 14 მარტის ცვლილებებით „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 55-ე მუხლის პირველი პუნქტი ფუნდამენტურად შეიცვალა და სამეთვალყურეო საბჭომ დაკარგა სააქციო საზოგადოებისთვის სავალდებულო ორგანოს ბუნება (სამი გამონაკლისი შემთხვევის გარდა), რითაც ის გერმანულ მოწესრიგებას ჩამოშორდა და ანგლო-ამერიკული სისტემის გავლენას დაექვემდებარა. კერძოდ, 55-ე მუხლის პირველი პუნქტით განისაზღვრა, რომ სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა სავალდებულო იყო მხოლოდ მაშინ, თუ სააქციო საზოგადოება „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით იყო ანგარიშვალდებული საწარმო, რომლის ფასიანი ქაღალდები სავაჭროდ არის დაშვებული ფასიანი ქაღალდების ბირჟაზე, ან სააქციო საზოგადოება საქართველოს საფინანსო ზედამხედველობის სააგენტოს მიერ არის ლიცენზირებული, ან სააქციო საზოგადოების აქციონერთა რაოდენობა აღემატება 100-ს, ყველა სხვა შემთხვევაში სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა აღარ იყო სავალდებულო.

რაც შეეხება კორპორაციული მართვის სისტემის მოქმედ საკანონმდებლო მოწესრიგებას, 2021 წლის აგვისტოს შემდეგ „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 182-ე მუხლი ადგენს, რომ სააქციო საზოგადოებას შეიძლება ჰქონდეს მართვის დუალისტური ან მონისტური სისტემა, ანუ სააქციო საზოგადოებას მინიჭებული აქვს არჩევნის თავისუფლება (გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა). კანონის თანახმად, დუალისტურია მართვის სისტემა, როდესაც სააქციო საზოგადოებას, საერთო კრებისა და ხელმძღვანელი ორგანოს გარდა,

ჰყავს სამეთვალყურეო საბჭო. მონისტურია მართვის სისტემა, როდესაც სააქციო საზოგადოებას არ ჰყავს სამეთვალყურეო საბჭო (მუხლი 182, პუნქტი 2).

გარდა ამისა, კანონში განსაზღვრულია, რომ თუ სააქციო საზოგადოება არის „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ანგარიშვალდებულის საწარმო, რომლის ფასიანი ქაღალდები სავაჭროდ არის დაშვებული საფონდო ბირჟაზე, ან თუ სააქციო საზოგადოება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ არის ლიცენზირებული, სავალდებულოა არანაკლებ სამი და არაუმეტეს 21 წევრისგან შემდგარი სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა (მუხლი 182, პუნქტი 3).

კორპორაციული მართვის კოდექსები საქართველოში

საქართველოში საკორპორაციო სამართალში, მოქმედი კანონმდებლობის გარდა, გვხვდება კორპორაციული მართვის კოდექსები ორი მიმართულებით, კერძოდ, მოქმედებს 2018 წელს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებული „კომერციული ბანკების კორპორაციული მართვის კოდექსი“ და 2021 წელს დამტკიცებული „საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსი“.

„კომერციული ბანკების კორპორაციული მართვის კოდექსის“ მიზანია კომერციული ბანკებისათვის კორპორაციული მართვის ძირითადი პრინციპების განსაზღვრა, რამდენადაც ეფექტური და ჯანსაღი კორპორაციული მართვა ბანკებში ხელს უწყობს საბანკო სექტორისა და, ზოგადად, ფინანსური სექტორის ეფექტურ ფუნქციონირებასა და მდგრადობას (მუხლი 1, პუნქტი 1). კოდექსის მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა საქართველოში მოქმედი ყველა კომერციული ბანკისა და უცხოური ბანკების ფილიალების ან შვილობილებისათვის და თუ კოდექსი არ აწესრიგებს კორპორაციული მართვის გარკვეულ საკითხს, ბანკმა, საქართველოს ეროვნულ ბანკთან შეთანხმებით, უნდა იხელმძღვანელოს ამ კუთხით არსებული, თუნდაც უფრო მკაცრი, საუკეთესო მოწინავე პრაქტიკით, რომელიც, მათ შორის, მოიცავს ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის პრინციპებს (მუხლი 1, პუნქტი 2).

აღნიშნული კოდექსი განსაზღვრავს, რომ ბანკის კორპორაციულ მართვაზე პასუხისმგებელია სამეთვალყურეო საბჭო, ამასთან, დირექტორატს მნიშვნელოვანი ფუნქცია აქვს ეფექტური კორპორაციული მართვის გატარებასა და შენარჩუნებაში, რაც გულისხმობს საბჭოს მიერ დამტკიცებული პოლიტიკის ეფექტიან შესრულებას. ბანკს უნდა ჰქონდეს მკაფიოდ განსაზღვრული ორგანიზაციული სტრუქტურა, რომელიც უზრუნველყოფს პასუხისმგებლობების განსაზღვრას, რისკების ეფექტიანი მართვის, მონიტორინგისა და ანგარიშგების პროცესებს, ადეკვატურ შიდა კონტროლის მექანიზმებს. ბანკის მმართველობის სტრუქტურა უნდა შეესაბამებოდეს ბანკის საქმიანობის ბუნებას, მასშტაბებს და კომპლექსურობას. ბანკმა უნდა უზრუნველყოს ორგანიზაციული სტრუქტურის ჩამოყალიბება, რომელშიც გამორიცხულია ინტერესთა კონფლიქტის არსებობა და არავინ სარგებლობს გადაწყვეტილების მიღების შეუზღუდავი უფლებამოსილებებით (მუხლი 3).

კოდექსი განსაზღვრავს სამეთვალყურეო საბჭოს დონეზე სხვადასხვა კომიტეტის, კერძოდ, აუდიტის, რისკების, ანაზღაურების კომიტეტების შექმნას (მუხლი 3). კოდექსის მოთხოვნების შესრულებლობის ან არაჯეროდან შესრულების შემთხვევაში, ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია გაატაროს არსებული ვითარებისათვის საჭირო ადმინისტრაციული და მაკორექტირებელი ღონისძიებები (მუხლი 21, პუნქტი 1).

„საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსის“ მოთხოვნების დადგენის მიზანს წარმოადგენს საქართველოში საწარმოების გამჭვირვალობის ხარისხის გაზრდა, ინვესტორთა ნდობის ამაღლება საწარმოების და მათი მმართველი ორგანოს მიმართ, რაც, თავის მხრივ, ხელს შეუწყობს კაპიტალის ბაზრისა და ფინანსური სექტორის მდგრადობასა და ეფექტიან ფუნქციონირებას (მუხლი 1). აღსანიშნავია, რომ ხსენებული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომელიც მოითხოვს კოდექსში წარმოდგენილი პრინციპების გააზრებულ შესრულებას, ხარვეზების იდენტიფიცირებას, ასევე, ამ ხარვეზების აღმოფხვრის ვადების განსაზღვრასა და ხარვეზების აღმოფხვრისთვის გამოყენებული მეთოდების დასაბუთებას. თუ მმართველი ორგანო აღმოაჩენს, რომ მას არ შეუძლია შეასრულოს კოდექსის რომელიმე მოთხოვნა, გარდა იმ მოთხოვნებისა, რომელთა შესრულება სავალდებულოა სხვა ნორმატიული აქტებით, სასურველი შედეგის მისაღებად უნდა მიმართოს მოთხოვნებთან შესაბამისობის ალტერნატიულ მეთოდს, ხოლო სამეთვალყურეო საბჭო ვალდებულია აღწეროს ღონისძიებები, რომლებიც მან გაატარა ან აპირებს გაატაროს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის დასაწინააღმდეგებლად (მუხლი 2).

აღსანიშნავია, ასევე, საქართველოს კანონი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“, რომლის მე-7 მუხლის მე-7 პუნქტში განსაზღვრულია, რომ საზოგადოებრივი დაინტერესების პირმა, მაგ.: ანგარიშვალდებულმა საწარმომ შესაბამის ზედამხედველობის სამსახურს უნდა წარუდგინოს კორპორაციული მართვის ანგარიშგება, რაც უნდა მოიცავდეს: 1) სუბიექტისათვის სავალდებულო ან მის მიერ საკუთარი სურვილით შერჩეული კორპორაციული მართვის კოდექსის და სუბიექტის იმ კორპორაციული მართვის პრაქტიკის მიმოხილვას, რომელიც აღემატება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. საკუთარი სურვილით შერჩეული კორპორაციული მართვის კოდექსის გამოყენების შემთხვევაში, სუბიექტი ვალდებულია მიუთითოს, თუ სად არის ეს კოდექსი საჯაროდ განთავსებული; 2) სავალდებულო ან საკუთარი სურვილით შერჩეული კორპორაციული მართვის კოდექსიდან გადახვევების და შესაბამისი მიზეზების ანალიზს. ეს იმას ნიშნავს, რომ დიდი ბრიტანეთისა და გერმანიის კორპორაციული მართვის კოდექსებთან მიმართებაში განხილული „შეასრულე (დაემორჩილე) ან განმარტე“ („Comply or explain“) პრინციპი ამ შემთხვევაში სრულად გაზიარებულია.

აქციონერთა თანაბარი მოპყრობის პრინციპი

დღესდღეობით საკორპორაციო სამართალში ფართოდ აღიარებულია აქციონერთა თანაბარი მოპყრობის სტანდარტი, რომელიც, მათ შორის, ეკონომიკური თანამშრომლობის და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) პრინციპების ერთ-ერთი მთავარი საკითხია (OECD,

2015, 24). „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 34-ე მუხლის მეორე პუნქტი განსაზღვრავს, რომ თანაბარ პირობებში პარტნიორებს თანაბარი უფლებები და მოვალეობები აქვთ და ამ პრინციპიდან გამონაკლისი მხოლოდ იმ შემთხვევაში დაიშვება, თუ ის ამ კანონით ან წესდებით პირდაპირ არის გათვალისწინებული და აუცილებელია, სამეწარმეო საზოგადოების ინტერესებიდან გამომდინარე.

სააქციო საზოგადოებისთვის „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 158-ე მუხლის მესამე პუნქტი ეხება და განსაზღვრულია, რომ ერთი კლასის აქციები მათ მფლობელებს თანაბარ უფლებებს ანიჭებს. გარდა ამისა, 154-ე მუხლის მეორე პუნქტი ადგენს, რომ ერთი კლასის ყველა აქციის ნომინალური ღირებულება ერთი და იგივე უნდა იყოს. 167-ე მუხლის შესაბამისად, ახალი აქციების გამოშვების შესახებ საერთო კრების გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, თავდაპირველად იმავე კლასის აქციის მფლობელ აქციონერს, ხოლო შემდგომ – სხვა აქციონერს საკუთარი წილის პროპორციულად აქვს ახალი აქციების უპირატესი შესყიდვის უფლება. თანასწორუფლებიანობა უმეტესად ვრცელდება ერთი კლასის აქციონერებს შორის. სხვადასხვა კლასის აქციების მფლობელი პირებისთვის სხვადასხვა უფლებების მინიჭების შესაძლებლობას პრინციპებიც ითვალისწინებს და ის არ ითხოვს აბსოლუტურ თანასწორობას სხვადასხვა კლასის მქონე აქციონერებს შორის (OECD, 2015.).

აქციონერთა თანაბარი მოპყრობის პრინციპი, ასევე, დადგენილია გერმანიის სააქციო საზოგადოებათა კანონის 53a პარაგრაფში, რომელიც ადგენს, რომ თანაბარ პირობებში აქციონერები თანაბარი უფლებებით უნდა სარგებლობდნენ. მნიშვნელოვანია, აქციონერებს ჰქონდეთ ინფორმაციის მიღების თანაბარი საშუალება საწარმოსთვის რელევანტურ საკითხებთან დაკავშირებით. სააქციო საზოგადოებათა სამართალში მოქმედებს პრინციპი, რომ არცერთ აქციონერს არ უნდა მიეცეს უპირატესი წვდომა კომპანიასთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რითაც ხელი უნდა შეეშალოს აქციონერებს, მოიპოვონ საწარმოს ცალკეულ აქციონერებთან მიმართებაში ინფორმაციული უპირატესობა, რომელიც შეუძლიათ გამოიყენონ ოპორტუნისტულად, სხვა აქციონერების საზიანოდ (Herz, 2020).

უმცირესობაში მყოფი აქციონერების დაცვა

კორპორაციაში უმცირესობაში მყოფ (მინორიტარ) აქციონერთა დაცვის მექანიზმები სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემაში სხვადასხვაგვარად არის დარეგულირებული. ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) პრინციპების თანახმად, არსებობს ინსტრუმენტები, რომელთა გამოყენებითაც შესაძლებელია მინორიტარი აქციონერების დაცვა და მათი პოზიციების გამყარება საზოგადოებაში. აღნიშნულმა სტანდარტებმა ასახვა ქართულ კანონმდებლობაშიც ჰპოვა.

OECD-ის პრინციპების თანახმად, მინორიტარი აქციონერები დაცული უნდა იყვნენ დომინანტი აქციონერების ქმედებებისგან, რომლებიც მათ წინააღმდეგ არის მიმართული და მათ უნდა ჰქონდეთ სიტუაციის გამოსწორების ეფექტური საშუალებები (OECD, 2015). „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 176-ე მუხლი განსაზღვრავს, თუ სააქციო საზოგადოების დომინანტმა აქციონერმა თავისი დომინანტური მდგომარეობა განზრახ გამოიყენა ამ

სააქციო საზოგადოების საზიანოდ, მან უნდა აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი. დომინანტ აქციონერად მიიჩნევა აქციონერი ან ერთად მოქმედ აქციონერთა ჯგუფი, რომელსაც აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადამწყვეტი გავლენა მოახდინოს საერთო კრებაზე ჩატარებული კენჭისყრის შედეგზე. ეს აქციონერი/აქციონერთა ჯგუფი ვალდებულია, სააქციო საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანის გარდა, აანაზღაუროს, აგრეთვე, აქციონერისთვის მიყენებული ზიანი, გარდა იმ ზიანისა, რომელიც მას მიადგა სააქციო საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანიდან გამომდინარე, მათ შორის, მისი აქციების ღირებულების შემცირებით (მუხლი 176, პუნქტი 2).

OECD-ის პრინციპების თანახმად, მექანიზმი, რომელიც ასევე მნიშვნელოვანია მინორიტარი აქციონერების დასაცავად, არის ერთგულების მოვალეობა (OECD, 2015) და მისი მაქსიმალურად მკაფიოდ ჩამოყალიბება. აღნიშნული პრინციპი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 34-ე მუხლის პირველ პუნქტშია მოცემული, სადაც განსაზღვრულია, რომ პარტნიორმა თავისი უფლებებით სარგებლობისას მხედველობაში უნდა მიიღოს სამეწარმეო საზოგადოებისა და დანარჩენ პარტნიორთა კანონიერი ინტერესები და უფლებები.

OECD-ის პრინციპების თანახმად, ბორდის წევრების არჩევა ხმების აკუმულირების მეთოდის გამოყენებით შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მინორიტარი აქციონერების სასარგებლო მექანიზმად. ეს სისტემა საშუალებას აძლევს მინორიტარ აქციონერებს, მეტი გავლენა მოახდინონ საბჭოს წევრების არჩევაზე (OECD, 2015). „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 199-ე მუხლის შესაბამისად, აქციონერი თავის ყველა ხმას ანაწილებს ნებისმიერი რაოდენობის კანდიდატებზე, ისე, რომ კენჭისყრაში მონაწილეობისას მის ხმათა ჯამური რაოდენობა არ აღემატებოდეს მის განკარგულებაში არსებულ ხმათა საერთო რაოდენობას. მინორიტარ აქციონერებს შეუძლიათ თავიანთი ხმების კონცენტრირება ერთ ან რამდენიმე კანდიდატზე, რაც ზრდის ამ კანდიდატების არჩევის ალბათობას.

კიდევ ერთ საშუალებად უმცირესობაში მყოფ აქციონერთა უფლებების გაუმჯობესებისთვის მიიჩნევა, ასევე, დერივაციული სარჩელის მექანიზმი. „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 222-ე მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ერთ ან რამდენიმე აქციონერს უფლება აქვს, შეიტანოს სარჩელი საკუთარი სახელით და სააქციო საზოგადოების სასარგებლოდ სააქციო საზოგადოების კუთვნილი მოთხოვნის განსახორციელებლად, მათ შორის, სააქციო საზოგადოების თანამდებობის პირთა წინააღმდეგ, მათ მიერ საკუთარი მოვალეობების შეუსრულებლობით სააქციო საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ან მიყენებული ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ მიღებული სარგებლის სააქციო საზოგადოებისთვის გადაცემის ან ამგვარი სარგებლის მიღების უფლების დათმობის მოთხოვნით.

გარდა ამისა, მინორიტარი აქციონერისთვის მნიშვნელოვანია საერთო კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს და ხელმძღვანელი პირის (ორგანოს) გადაწყვეტილების შეცილების/გასაჩივრების უფლებამოსილება, რომელიც „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 93-ე მუხლით არის განსაზღვრული (იხ. მუხლი 181).

კაპიტალის შენარჩუნების პრინციპი

თანამედროვე საკორპორაციო სამართალში კაპიტალის შენარჩუნების პრინციპი (Doctrine of capital maintenance) წარმოადგენს ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს (Islam, 2013), რომელიც 2021 წელს „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიღებისას ახლებურად მოწესრიგდა. აღნიშნული პრინციპი ემსახურება კრედიტორთა დაცვას და საწარმოს ქონების გაფლანგვის თავიდან აცილებას (Islam, 2013). „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 181-ე მუხლი განსაზღვრავს სააქციო საზოგადოებაში დივიდენდის გაცემის წესს და ადგენს, რომ საზოგადოება უფლება-მოსილია, მიიღოს განთავსებულ აქციებზე დივიდენდის სახით მოგების განაწილების შესახებ გადაწყვეტილება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც: დივიდენდის განაწილებამდე ან დივიდენდის განაწილების შედეგად სააქციო საზოგადოების ბოლო ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული წმინდა აქტივის ოდენობა იქნება უფრო ნაკლები, ვიდრე განთავსებული კაპიტალის ოდენობა და კანონით ან წესდებით გათვალისწინებული იმ რეზერვების ოდენობა, რომელთა აქციონერებზე განაწილება დაუშვებელია; ან თუ გასანაწილებელი დივიდენდის ოდენობა აღემატება ბოლო ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნულ, ხოლო შუალედური დივიდენდის შემთხვევაში – ბოლო ფინანსური ანგარიშგების შედგენის შემდეგ მიღებულ, სააქციო საზოგადოების წმინდა მოგებისთვის წინა წლების გაუნაწილებელი მოგებისა და თავისუფალი რეზერვებიდან გამოთავისუფლებული სახსრების დამატებით და წინა წლების დაუფარავი ზარალისა და კანონით ან წესდებით დადგენილ რეზერვებში გადასარიცხი თანხების გამოკლებით მიღებულ ოდენობას; ან თუ დივიდენდის გადახდის დღისთვის ან დივიდენდის გადახდის შედეგად სააქციო საზოგადოება გადახდისუუნარო გახდება ან გადახდისუუნარობის საშიშროების წინაშე დადგება (მუხლი 181, პუნქტი 1).

საზოგადოების კაპიტალის დაცვის მიზნებისთვის მნიშვნელოვან დათქმას შეიცავს „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 171-ე მუხლიც, რომელიც ადგენს, რომ თუ, საანგარიშგებო პერიოდის ან შუალედური ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით, სააქციო საზოგადოების წმინდა აქტივის ღირებულება სააქციო საზოგადოების განთავსებული კაპიტალის ნახევარზე ნაკლებია, დაუყოვნებლივ უნდა იქნეს მოწვეული საერთო კრება, რომელიც განიხილავს სააქციო საზოგადოების შესაძლო დამლის საკითხს ან სხვა აუცილებელი ღონისძიების განხორციელების შესაძლებლობას, მათ შორის, განთავსებული კაპიტალის შემცირებას ან აქციონერთა მიერ დამატებითი შენატანების განხორციელებას.

სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლება

სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლება (Business Judgment Rule) ქართულ საკორპორაციო სამართალში პირველად კოდიფიცირდა 2021 წელს „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიღებით. სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლების პრინციპი წარმოადგენს ამერიკული სასამართლო პრაქტიკიდან წარმოშობილ დოქტრინას, რომელიც იცავს კორპორაციის ხელმძღვანელ პირებს პასუხისმგებლობისგან სამეწარმეო გადაწყვეტილებების მიღებისას. არსებობს მოსაზრება, რომ სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლების მთავარ ფუნქციას წარმოადგენს ის იდეა, რომ სასამართლოს მიერ ხელმძღვანელი პირის მიერ

ფიდუციური ვალდებულების დარღვევის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება უნდა იყოს შეზღუდული (Shlensky v. Wrigley, 1968). ჩაურევლობის დოქტრინა (Abstention Doctrine) ეფუძნება დირექტორების პრიმატის მოდელს (Director Primacy Model), რომლის ფარგლებში დირექტორთა საბჭო წარმოადგენს არა აგენტს, არამედ ფუნქციონირებს, როგორც საზოგადოების პრინციპალი, რომელიც ეფექტური და ცენტრალიზებული გადაწყვეტილების მიღების პროცესის გამოყენებით ხელმძღვანელობს და მართავს სამეწარმეო საზოგადოებას (Bainbridge, 2004). დირექტორების პრიმატის მოდელის გამოყენებისას ვლინდება დაპირისპირება ხელმძღვანელ პირთა ძალაუფლებასა და მათ ანგარიშვალდებულებას (პასუხისმგებლობას) შორის, რომლის გადაჭრის მექანიზმად შემოთავაზებულია სწორედ სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლების გამოყენება (Bainbridge, 2004).

„მეწარმეთა შესახებ“ მოქმედი კანონის 52-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ ზრუნვის მოვალეობა არ არის დარღვეული და ხელმძღვანელი პირი არ არის ვალდებული, ანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც სამეწარმეო საზოგადოებას მის მიერ მიღებული სამეწარმეო გადაწყვეტილებით მიადგა, თუ ხელმძღვანელ პირს გონივრულად შეეძლო ევარაუდა, რომ იგი სამეწარმეო გადაწყვეტილებას საკმარისი და სანდო ინფორმაციის საფუძველზე, სამეწარმეო საზოგადოების ინტერესებიდან გამომდინარე, დამოუკიდებლად და ინტერესთა კონფლიქტის ან სხვათა ზეგავლენის გარეშე იღებდა. გადამწყვეტ ელემენტებს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს სამეწარმეო გადაწყვეტილების მიღება საკმარისი და სანდო ინფორმაციის საფუძველზე და საწარმოს ინტერესებში მოქმედება.

მოქმედი კანონი, ასევე, განსაზღვრავს, რომ ხელმძღვანელი პირი სამეწარმეო საზოგადოების წინაშე პასუხს აგებს კეთილსინდისიერების მოვალეობის ბრალეული შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანისთვის. ხელმძღვანელი პირი თავისუფლდება პასუხისმგებლობისგან, თუ იგი თავისი ქმედებით საერთო კრების გადაწყვეტილებას ასრულებს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მან საერთო კრების გადაწყვეტილების მიღებას ხელი შეუწყო არასწორი ინფორმაციის მიწოდებით ან იცოდა, რომ ამ გადაწყვეტილების მიღება ზიანს გამოიწვევდა, მაგრამ ამის თაობაზე არ შეატყობინა საერთო კრებას გადაწყვეტილების მიღებამდე ან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე (მუხლი 50, პუნქტები 2 და 4).

სამეწარმეო გადაწყვეტილების თავისუფლება ფართოდ აღიარებულ პრინციპს წარმოადგენს საკორპორაციო სამართალში, როგორც საერთო სამართლის სისტემაში, ისე კონტინენტური ევროპის ქვეყნებში და დღესდღეობით უკვე წარმოადგენს ქართული საკანონმდებლო მოწესრიგების ნაწილსაც. Business Judgment Rule არის პრინციპი, რომელიც უზრუნველყოფს კორპორაციული დირექტორებისა და ოფიცრების დაცვას კეთილსინდისიერად და კორპორაციის საუკეთესო ინტერესებში მიღებული გადაწყვეტილების პასუხისმგებლობისგან. აღნიშნული პრინციპის უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ ის საშუალებას აძლევს კორპორაციის ხელმძღვანელ პირებს მიიღონ ბიზნესისთვის საჭირო გადაწყვეტილებები პირადი პასუხისმგებლობის შიშის გარეშე იქამდე, სანამ ისინი იმოქმედებენ კეთილსინდისიერად და კომპანიის საუკეთესო ინტერესებიდან გამომდინარე. აღნიშნული პრინციპის დანერგვა სამართლებრივ სისტემაში წახალისებს ხელმძღვანელ პირებს, მიიღონ უფრო მეტად გაბედული და ინოვაციური გადაწყვეტილებები, რაც სარგებელს მოუტანს კორპორაციას და მის აქციონერებს გრძელვადიან პერსპექტივაში.

საქმიანი შესაძლებლობის მითვისების აკრძალვა

2021 წელს მიღებულ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონში სიახლეს წარმოადგენს საქმიანი შესაძლებლობის მითვისების აკრძალვის (Corporate Opportunity Doctrine) მოწესრიგება, რომელიც ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პრინციპს წარმოადგენს საკორპორაციო სამართალში. მოქმედი კანონის 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ხელმძღვანელ პირს არ აქვს უფლება, სამეწარმეო საზოგადოების წინასწარი თანხმობის გარეშე, პირადი სარგებლის ან, ამ საზოგადოების გარდა, სხვა პირთა მიერ სარგებლის მისაღებად ისარგებლოს სამეწარმეო საზოგადოების საქმიანობის სფეროსთან დაკავშირებული საქმიანი შესაძლებლობით, რომელიც აღნიშნული პირისთვის ხელმისაწვდომი გახდა საქმიანი მოვალეობის შესრულებისას ან თანამდებობრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე. ეს წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ საქმიან შესაძლებლობებზე, რომლებიც გონივრული თვალსაზრისით სამეწარმეო საზოგადოების ინტერესის საგანი შეიძლება იყოს (მუხლი 54, პუნქტი 1).

ამავე მუხლში განსაზღვრულია ისიც, რომ სამეწარმეო საზოგადოების წინასწარი თანხმობის მიღება საჭირო არ არის, თუ საერთო კრებამ ან სამეთვალყურეო საბჭომ უკვე იმსჯელა აღნიშნულ შესაძლებლობაზე და უარი თქვა მის გამოყენებაზე (მუხლი 54, პუნქტი 1). აღნიშნული პრინციპი ცნობილია, როგორც საქმიანი შესაძლებლობის მითვისების აკრძალვა (Corporate Opportunity Doctrine), რომელიც უზღუდავს ხელმძღვანელ პირს იმის შესაძლებლობას, გამოიყენოს და განახორციელოს ახალი ბიზნეს პერსპექტივები მანამ, სანამ ის ამ შესაძლებლობას, პირველ რიგში, არ შესთავაზებს სამეწარმეო საზოგადოებას, რაც გამომდინარეობს ერთგულების მოვალეობიდან (Duty of Loyalty), რომლის ფარგლებშიც ის ვალდებულია საზოგადოების ინტერესები პირად ინტერესზე მაღლა დააყენოს, როგორც ფიდუციარმა (Rauterberg and Talley, 2017).

სასამართლოები აანალიზებენ რამდენიმე ფაქტორს, რათა დადგინდეს, არის თუ არა საქმეში საქმიანი (კორპორაციული) შესაძლებლობის მითვისების შემთხვევა აშკარა. ამისთვის უნდა შემოწმდეს შემდეგი ფაქტორები: რამდენად შეძლებს კორპორაცია ფინანსურად გამოიყენოს ეს კონკრეტული შესაძლებლობა; ექცევა თუ არა კონკრეტული საქმიანი შესაძლებლობა ბიზნესის იმავე საქმიანობის სფეროში, რა საქმიანობითაცაა სამეწარმეო საზოგადოება დაკავებული; აქვს თუ არა საზოგადოებას ინტერესი ან მოლოდინი ამ საქმიან შესაძლებლობასთან მიმართებით; ამ საქმიანი შესაძლებლობის გამოყენება გამოიწვევს თუ არა ფიდუციური მოვალეობების დარღვევას დირექტორისთვის ან ინტერესთა კონფლიქტს დირექტორსა და მენეჯერებს შორის (Guth v. Loft, 1939).

2021 წლამდე მოქმედი კანონის მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტში განსაზღვრული იყო, რომ პარტნიორთა კრების წინასწარი თანხმობის გარეშე ხელმძღვანელ პირებს არ ჰქონდათ უფლება, პირადი სარგებლის მიღების მიზნით გამოეყენებინათ საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რომელიც მათთვის ცნობილი გახდა თავიანთი მოვალეობების შესრულების ან თანამდებობრივი მდგომარეობის გამო. შესაბამისად, აღნიშნული დათქმა ვრცელდებოდა ინფორმაციაზე და არა საქმიან შესაძლებლობაზე, როგორც ეს მოქმედი კანონით არის განსაზღვრული 54-ე მუხლში, რომელმაც ქართული კანონმდებლობა მეტად დაუახლოვა აშშ-ში აღიარებულ იმავე პრინციპს. მოქმედი კანონი „მეწარმეთა

შესახებ“, ასევე, განსაზღვრავს ამ პრინციპის დარღვევის სამართლებრივ შედეგს, კერძოდ, დადგენილია, რომ საქმიანი შესაძლებლობის მითვისების აკრძალვის წესის დარღვევის შემთხვევაში სამეწარმეო საზოგადოებას შეუძლია დამრღვევს მოსთხოვოს ამ დარღვევით სამეწარმეო საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანის (მათ შორის, მიუღებელი შემოსავლის) ანაზღაურება. სამეწარმეო საზოგადოებას შეუძლია დამრღვევს ზიანის ანაზღაურების ნაცვლად მოსთხოვოს საკუთარი ან მესამე პირის სახელით დადებული გარიგებიდან დამრღვევის მიერ მიღებული სარგებლის სამეწარმეო საზოგადოებისთვის გადაცემა ან ამგვარი სარგებლის მიღების უფლების დათმობა (მუხლი 54, პუნქტი 2) და ამ მოთხოვნის უფლების გამოყენება შეუძლია ხელმძღვანელ ორგანოს, სამეთვალყურეო საბჭოს, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – თითოეულ პარტნიორს (მუხლი 54, პუნქტი 3).

დასკვნა

კორპორაციული მართვის პრინციპები და სტანდარტები წარმოადგენს ნებისმიერი კორპორაციის ეფექტური ფუნქციონირებისთვის და გრძელვადიანი წარმატებისთვის აუცილებელ წინაპირობას. ისინი შექმნილია იმისათვის, რომ უზრუნველყონ ყველა დაინტერესებული პირის ინტერესების გათვალისწინება და საწარმოს მართვა გამჭვირვალედ და ეთიკურად. კარგი კორპორაციული მართვის პრინციპები არის ფუნდამენტური მნიშვნელობის, რადგან ადგენს მკაფიოდ განსაზღვრულ ფუნქციებს და პასუხისმგებლობის ფარგლებს კომპანიის მენეჯმენტისა და დირექტორთა საბჭოს წევრებისთვის და აკისრებს ანგარიშვალდებულებას მათ მიერ განხორციელებული ქმედებებისთვის. კორპორაციული მართვის პრინციპები უზრუნველყოფს აქციონერთა ინტერესების დაცვას მათთვის ზუსტი და დროული ინფორმაციის მიწოდებით და საწარმოს გამჭვირვალე მართვას.

კორპორაციული მართვის პრინციპები, ასევე, ადგენს ეთიკური ქცევის ხელშეწყობის სტანდარტებს, ადგენს რისკების იდენტიფიკაციისა და მართვის სისტემებს, რაც ხელს უწყობს კორპორაციის დაცვას პოტენციური ფინანსური დანაკარგებისგან. კორპორაციული მართვის პრინციპები ეხმარება კომპანიებს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ორგანიზაცია იმგვარად იმართებოდეს, რომ მან მიაღწიოს ბაზარზე გრძელვადიან წარმატებას და მდგრადობას და არ იყოს ფოკუსირებული მხოლოდ მოკლევადიან მიღწევებზე.

კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის გათვალისწინება ხელს უწყობს გადაწყვეტილების მიღების პროცესების გაუმჯობესებას და სხვადასხვა დაინტერესებულ პირთა ინტერესების დაბალანსებას. კორპორაციული მართვის პრინციპები აუცილებელია იმის უზრუნველსაყოფად, რომ საწარმოს მართვა ხდებოდეს გამჭვირვალედ, ეთიკურად და პასუხისმგებლობით, რაც გადამწყვეტია გრძელვადიანი წარმატებისა და მდგრადობისთვის.

კორპორაციული მართვის სტანდარტები განსხვავდება სხვადასხვა ქვეყანაში და სამართლებრივ სისტემაში, თუმცა, არსებობს პრინციპები, რომელთაც უნივერსალური მნიშვნელობა აქვთ. ბაზრების ეფექტიანი ფუნქციონირებისთვის გადამწყვეტია არა კორპორაციული მართვის კონკრეტული სტრუქტურები და სპეციფიკური ელემენტები, არამედ უფრო მეტად ის პრაქტიკული შედეგი, რომელიც მოჰყვება მათ განხორციელებას. კორპორაციული

მართვის სრულყოფილი სისტემა არასოდეს იარსებებს (Clarke, 2007), მაგრამ კორპორაციული მმართველობა არის რისკის მართვა და ინფორმაციის გამჟღავნებისა და გამჭვირვალობის სტანდარტების უწყვეტი ამაღლება გადამწყვეტი იქნება სამომავლოდ ეფექტიანი კორპორაციული მართვისთვის (Clarke, 2007).

კორპორაციულ მართვას მომავალში განსაზღვრავს მრავალი ფაქტორი, მათ შორის, ტექნოლოგიების მიღწევები, სოციალური ტრანსფორმაციები და გლობალური ეკონომიკის ცვლილებები. კორპორაციული მართვის სისტემებში, საქართველოშიც, სავარაუდოდ გაიზრდება კორპორაციების პასუხისმგებლობის სოციალური და გარემოსდაცვითი ელემენტები. მოსალოდნელია კორპორაციული მართვის პრინციპების მიმართულებით უფრო მეტი ჰარმონიზაცია და მართვის სისტემების კონვერგენცია სხვადასხვა ქვეყანაში. ეს შეიძლება განხორციელდეს საერთო სტანდარტებისა და რეგულაციების შემუშავებით, რაც ხელს შეუწყობს საწარმოთა მენეჯმენტში გამჭვირვალობის, ანგარიშვალდებულებისა და სამართლიანობის გაძლიერებას. ჰარმონიზაციის პროცესი სასარგებლო შეიძლება გახდეს, თაღლითობის რისკის შემცირებისა და ინვესტიორების დაცვის მექანიზმების გაუმჯობესებისთვის.

გამოყენებული ლიტერატურა

- ასოცირების შესახებ შეთანხმება ერთი მხრივ, საქართველოსა და, მეორე მხრივ, ევროკავშირსა და ევროპის ატომური ენერჯის გაერთიანებასა და მათ წევრ სახელმწიფოებს შორის. 11/09/2014, N200/42.
- კომერციული ბანკების კორპორაციული მართვის კოდექსი, 27/09/2018, N 215/04.
- საქართველოს კანონი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ. 24/06/2016, N 5386-II ს.
- საქართველოს კანონი მეწარმეთა შესახებ. 04/08/2021, N 875-Vრს-Xმპ.
- საქართველოს კანონი მეწარმეთა შესახებ. 28/10/1994, N 577.
- საქართველოს კანონი ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ. 14/01/1999, N 1745.
- საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაც. მართვის კოდექსი. 09/12/2021, N 172/04.
- Bainbridge, S.M. (2004). The business judgment rule as abstention doctrine. *Vanderbilt Law Review*, 57(1), 83-130.
- Binder-Tietz, S. (2022). *Kommunikation von Aufsichtsratsvorsitzenden: Grundlagen – Strukturen – Ziele – Management*. Springer VS.
- Clarke, T. (2007). *International corporate governance: A comparative approach*. Routledge.
- Guth v. Loft, Inc., (1939). Delaware Supreme Court. 5 A.2d 503.
- Herz, P.J. (2020). Informationelle Gleichbehandlung und Informations privilegien im Aktienrecht. *Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht*, (8), 285-291.
- Islam, M.S. (2015). The Doctrine of Capital Maintenance and its Statutory Developments: An Analysis. *Northern University Journal of Law*, (4), 47–55.
- OECD. (2015). *G20/OECD principles of corporate governance*.
- Rauterberg, G. and Talley, E. (2017). Contracting out of the fiduciary duty of loyalty: An empirical analysis of corporate opportunity waivers. *Columbia Law Review*, 117(5), 1075-1152.
- Shlensky v. Wrigley, 95 Ill. App. 2d 173, 237 N.E.2d 776 (Ill. App. Ct. 1968).
- Welge, M.K. and Eulerich, M. (2014). *Corporate-Governance-Management: Theorie und Praxis der guten Unternehmensführung* (2nd ed.). Springer Gabler.

Principles of Modern Corporate Governance and their Impact on the Functioning of Georgian Corporate Entities

Marika Turava*

Grigol Robakidze University

*Corresponding author: marika.turava@gruni.edu.ge

Abstract. Corporate entities play a decisive role in the process of sustainable economic development of a country. In order for businesses to achieve long-term progress in the modern market economy, it is essential for them to have an effective corporate governance framework. With the liberalization of trade, competition in the market is increasing, and therefore, it is important for entrepreneurs to have the opportunity to conduct their activities with minimal restrictions, allowing them to accumulate capital in a fair and competitive environment and contribute to the country's economic development. Effective corporate governance ensures responsible management of enterprises and the fair balancing of stakeholder interests, which, in turn, increases investor confidence and market stability. This article examines the principles of modern corporate governance and their practical implementation in Georgia. It focuses on the reforms aimed at aligning Georgian corporate law with the best international practices, particularly in the context of the 2014 Association Agreement with the European Union. The 2021 Law of Georgia "On Entrepreneurs" represents a crucial milestone in this reform process, establishing modern corporate governance principles and strengthening corporate governance systems in Georgia. The article explores how well the new legal framework aligns with the fundamental requirements of corporate law. It discusses Georgia's corporate governance system and highlights reforms aimed at improving corporate governance in enterprises and ensuring a fair balance of stakeholder interests. The article also addresses Georgian corporate governance codes, created under the influence of soft law, in the fields of commercial banks and public securities, which aim to increase transparency and accountability in enterprises. To evaluate the impact of modern corporate governance principles on Georgian law, the article focuses on the principle of equal treatment of shareholders and the legal mechanisms for the protection of minority shareholders. In the context of Georgian law, it also considers the business judgment rule and the prohibition of misappropriation of corporate opportunities, which, within the framework of fiduciary duties of care and loyalty, ensure the consideration of the best interests of the business entity. Additionally, the article analyzes whether there are adequate mechanisms in Georgian law to preserve the corporate capital.

Key words: Corporate Governance, Shareholder Equality, Principle of Capital Maintenance, Business Judgment Rule, Corporate Opportunity Doctrine, Minority Shareholder Protection

**ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით ვალდებულების შეწყვეტის
მატერიალური და საპროცესო სამართლებრივი ასპექტები**

ზურაბ ძლიერიშვილი¹

გიორგი თავხელიძე²

^{1,2} გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: zurab.dzlierishvili@gruni.edu.ge

რეზიუმე. ვალდებულებითი სამართლის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ინსტიტუტს წარმოადგენს ვალდებულების შეწყვეტა. შეწყვეტის შემდეგ ვალდებულება აღარ არსებობს. მის მონაწილეებს ერთმანეთთან აღარ აკავშირებთ უფლებები და მოვალეობები. ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის ვალდებულებით გათვალისწინებული შესრულების მიღება მხარეების მიერ, ე.ი. შესრულებით მიიღწევა ის მიზანი, რასაც ვალდებულების მონაწილეები ისახავდნენ. ამის შემდეგ უკვე აღარ არსებობს ამ ურთიერთობის გაგრძელებისათვის სამართლებრივი საფუძველი. ისევე, როგორც კონტინენტური სამართლის სისტემის ქვეყნებში, საქართველოს შემთხვევაშიც ვალდებულების შესრულების მომწესრიგებელ ნორმებს ძირითადად დისპოზიციური ხასიათი აქვთ. ქართული სამოქალაქო კოდექსი შესრულებაზე ორიენტირებული აქტია. მისი როგორც ზოგადი, ისე კერძო ნაწილი შესრულების მექანიზმებზეა აგებული. მთავარია შესრულება და არა პასუხისმგებლობა. ვალდებულების შეწყვეტას იწვევს განსაზღვრული გარემოებები, რომლებსაც ვალდებულების შეწყვეტის საფუძველს უწოდებენ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია ვალდებულების შეწყვეტის სხვადასხვა საფუძველები, კერძოდ, ვალდებულების შეწყვეტა შეიძლება მოხდეს ვალდებულების შესრულებით; დეკონირებით; ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით; ვალის პატივებით; როცა მოვალე ან კრედიტორი ერთი და იგივე პირი აღმოჩნდება; მოვალის ან კრედიტორის გარდაცვალებით; იურიდიული პირის ლიკვიდაციით და კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველით. სტატიაში დოქტრინისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე განხილულია ვალდებულების შეწყვეტის ისეთი სამართლებრივი საფუძველი, როგორცაა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა, დაკავშირებული მატერიალური და საპროცესო სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე თეორიული და პრაქტიკული საკითხები.

საკვანძო სიტყვები: ურთიერთმოთხოვნა, ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა, ვალდებულების შეწყვეტა, ვალდებულების შესრულება

შესავალი

ვალდებულების შეწყვეტის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს ვალდებულების შეწყვეტა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით. ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა მართალია ვალდებულების შეწყვეტისაკენ მიმართული მოქმედებაა (სვანაძე, 2019), მაგრამ ის არ წარმოადგენს შესრულებას კლასიკური გაგებით (სვანაძე და სხვები, 2014), არამედ შესრულების სუროგატია (Grüneberg, 2015). ამით ის ემსგავსება ვალდებულების შეწყვეტის ისეთ საფუძველს, როგორცაა დეკონირება (ძლიერიშვილი, 2021). თუმცა დეკონირებისაგან განსხვავებით, გაქვითვისას კრედიტორი ახალ აქტივებს არ ღებულობს, მასზე არ გადადის შესრულების საგანი (ჭანტურია, 2001).

შესრულების სუროგატ დეკონირებასთან შედარებით, გაქვითვის თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ ამ აღმჭურველი უფლების განხორციელებას შედეგად მოჰყვება შემხვედრი ვალდებულებების შეწყვეტა. ტერმინოლოგიური თვალსაზრისით, საუბარი უნდა იყოს ძირითად მოთხოვნასა და საპირისპირო მოთხოვნაზე: ძირითადია კრედიტორის მოთხოვნა გაქვითვის თაობაზე შეტყობინების განმახორციელებელი მოვალის მიმართ, საპირისპიროა - გაქვითვის თაობაზე შეტყობინების განმახორციელებელი მოვალის მოთხოვნა. საპირისპირო მოთხოვნასთან გაქვითვის გზით მას სურს ძირითადი მოთხოვნის შეწყვეტა საპირისპირო მოთხოვნის შეწყვეტის ფასად, რომელიც გაქვითვის საშუალებით, თვითდახმარების გზით ხორციელდება (ე.წ. „კომპინაციის თეორია“) (Schütler, 2016).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგ - სსკ) 442 I მუხლის თანახმად, ორ პირს შორის არსებული ურთიერთმოთხოვნა შეიძლება გაქვითვით შეწყდეს, თუ დამდგარია ამ მოთხოვნათა შესრულების ვადა (ახვლედიანი, 1999). „აღნიშნული მუხლი მეტწილად შეესაბამება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის BGB §387-ს“ (მუთჰორსტი, 2021).

ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა თანამედროვე სამართალში ფართოდაა გავრცელებული (სვანაძე, 2019). კონტინენტური ევროპის ქვეყნებში იგი გამოიყენება როგორც მატერიალური სამართლის ინსტიტუტი, ხოლო საერთო სამართალში იგი საპროცესო სამართლის ინსტიტუტია და გამოიყენება მხარეთა შორის დავის გადაწყვეტის საპროცესო საშუალებად (BGH, 2014). გაქვითვა ითვალისწინებს დამოუკიდებელი მოთხოვნების არსებობას (BGH, 2022) და ეკონომიკური მიზნებიდან გამომდინარე, მიმართულია მსგავსი მოთხოვნების გამარტივებულ შესრულებაზე (BGH, 2013).

მოთხოვნათა გაქვითვა გაქვითვის უფლების მქონე პირებს ორ მნიშვნელოვან უპირატესობას ანიჭებს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე, 2022): იგი იძლევა შესაძლებლობას, რომ ვალდებულმა პირმა თავისი ვალდებულება რეალური შესრულების გარეშე შეასრულოს; 2) იგი უმარტივებს კრედიტორს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას სასარჩელო პროცესში ჩაბმის გარეშე (Schütler MüKo, BGB 2015). ვალდებულების შესრულების მსგავს სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს კრედიტორისა და ერთ-ერთი სოლიდარული მოვალის მოთხოვნათა ურთიერთგაქვითვა (რობაქიძე, 2019).

ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის წინაპირობები

საპასუხო მოთხოვნების არსებობა

გაქვითვის პირველი სავალდებულო წინაპირობაა (სვანაძე, 2014), რომ ორ პირს ერთმანეთის მიმართ ეკისრებოდეს ვალდებულების შესრულება (HK-BGB, 2022), ე.ი. თითოეული მათგანი ერთდროულად კრედიტორიც უნდა იყოს და მოვალეც (სვანაძე, 2019). მოთხოვნის მოვალე უნდა იყოს საპირისპირო მოთხოვნის კრედიტორი, ხოლო მოთხოვნის კრედიტორი კი უნდა იყოს საპირისპირო მოთხოვნის მოვალე (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-1710-2018). ამგვარად, უნდა არსებობდეს (ახალაძე, 2022) საპასუხო მოთხოვნები (ურთიერთმოთხოვნები) (Schütler, 2022). აუცილებელია ასევე, რომ ორივე ეს მოთხოვნა არსებობდეს (საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-236-2023) გაქვითვის შესახებ განცხადების გაკეთების მომენტში (Schlechtriem, 2005).

იმისათვის, რომ მოხდეს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა, მოთხოვნა უნდა აკმაყოფილებდეს ნამდვილობის პირობებს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებები საქმეზე: №ას-1173-2023, 10 იანვარი, 2024), კერძოდ: ა) საპასუხო მოთხოვნა რეალურად უნდა არსებობდეს; ბ) ეს მოთხოვნა უნდა იყოს უდავო; გ) როგორც წესი, დამდგარი უნდა იყოს საპასუხო მოთხოვნის შესრულების ვადა (HK-BGB/Schulze, 2022).

„საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სსკ-ის 442-ე მუხლი ხელშეკრულების მხარეს უფლებას ანიჭებს ხელშეკრულების მეორე მხარეს გაუქვითოს წარმოშობილი, განხორციელებადი, არასადავო და ვადამოსული მოთხოვნა“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-1632-2021).

ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვისათვის დამდგარი უნდა იყოს ამ მოთხოვნათა შესრულების ვადა, თუმცა სსკ-ის 442 II მუხლი გამონაკლისის სახით ითვალისწინებს ვალდებულებათა გაქვითვას იმ შემთხვევაშიც, როცა ერთ-ერთი მოთხოვნის შესრულების ვადა არ დამდგარა, მაგრამ მხოლოდ იმ პირობით, რომ ამ მოთხოვნის მქონე მხარს უჭერს გაქვითვას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებები: ას-286-608-2009). ორ პირს შორის არსებული ურთიერთმოთხოვნების გაქვითვის გზით შეწყვეტისათვის ნორმის ზოგადი აუცილებელი მოთხოვნაა, რომ მოთხოვნათა შესრულების ვადა დამდგარი იყოს. თუმცა სსკ-ის 442-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს საგამონაკლისო რეჟიმს, როდესაც ვალდებულებათა გაქვითვა დასაშვებია შესრულების ვადის დადგომამდე (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე ბს №-669 (კ-20), 24 ივნისი, 2021).

სსკ-ის 442-ე მუხლი წინაპირობად ასახელებს ორივე მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც არსებობს კრედიტორის თანხმობა (მუთჰორსტი, 2021). გერმანული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, თუ ძირითადი მოთხოვნის შესრულება შესაძლებელია, მაგრამ კრედიტორი არ თანხმდება, მოვალეს არ უნდა დასჭირდეს ლოდინი ძირითადი მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომამდე, იმისთვის, რომ სამართლებრივად ძალის მქონე გაქვითვა განახორციელოს (გამოაცხადოს) (BGHZ, 1955).

„სასამართლომ სსკ-ის 442-ე მუხლის საფუძველზე განმარტა, რომ უადრესად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება ნების გამოვლენის დროს (მომენტს), მით უფრო, თუ გასაქვითი მოთხოვნა დენადი ვალდებულების შემცველია“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-938-888-2015, 27 მაისი, 2016). „მხარეთა შორის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნები არ არსებობს, რადგანაც ვალდებულება, სამოქალაქო კოდექსის 442-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შეწყდა ურთიერთ-მოთხოვნათა გაქვითვის გზით“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-681-635-2017).

მსგავსი მოთხოვნების არსებობა

მოთხოვნათა გაქვითვით ვალდებულების შეწყვეტის აუცილებელი წინაპირობაა მსგავსი საპასუხო მოთხოვნების არსებობა (Medicus, 2021). ამ მოთხოვნების საგანი უნდა იყოს მსგავსი (HK-BGB / Schulze, 2022). ძირითადად გამოიყენება ფულადი ვალდებულების შემთხვევაში, აგრეთვე საგნის ერთგვაროვნობისას, როცა ერთი და იმავე სახის გვაროვნული ნივთების გადაცემა ხდება (თუმცა ეს უკანასკნელი შემთხვევები, პრაქტიკაში ძალზედ იშვიათია) (Schütler, 2022). არ არის აუცილებელი, რომ მოთხოვნები ერთი და იმავე სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარეობდეს (კროპპოლერი, 2014). გადამწყვეტი უნდა იყოს მოთხოვნების მსგავსება (Schütler, 2016). „სსკ-ის 442-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობდა მხარეთა ურთიერთმოთხოვნები“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებები: №ას-939-879-2017, 29 სექტემბერი, 2017 წ.; №ას-75-2021, 31 მარტი, 2021 წ).

გაქვითვისას ერთგვაროვანი უნდა იყოს მოთხოვნის საგანი და არა სამართლებრივი საფუძველი (ძლიერიშვილი, 2016). მოთხოვნათა გაქვითვას ხელს არ უშლის ის გარემოება, რომ გასაქვითი მოთხოვნების მოცულობა არ ემთხვევა ერთმანეთს - ამ დროს გაიქვითება მხოლოდ ის, რომლის მოცულობაც ნაკლებია მეორე მოთხოვნაზე (სსკ-ის 444-ე მუხლი), აგრეთვე ის გარემოებაც, რომ მოთხოვნებისათვის გათვალისწინებული იქნეს შესრულების სხვადასხვა ადგილი (სსკ-ის 446-ე მუხლი). ანლოგიურ მოწესრიგებას ითვალისწინებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §389 და §391 (Medicus, 2021).

„განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნათა გაქვითვის შედეგად დარჩენილი თანხის გადახდა სწორად დაეკისრა მოპასუხეს“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-153-143-2015). „სასამართლომ მიუთითა, რომ სსკ-ის 442-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 444-ე მუხლის საფუძველზე, შემკვეთი უფლებამოსილი იყო გაექვითა ვალდებულებები და მენარდისათვის გადაეხადა თანხა პირგასამტეხლოს გამოკლებით“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-1303-1223. 2015).

სსკ-ის 444-ე მუხლში განმარტებულ უნდა იქნეს (მუთჰორსტი, 2021), რომ უფრო დიდი მოთხოვნა იმ მოცულობით წყდება, რამდენადაც ეს მოთხოვნები ერთმანეთს ფარავს (BeckOK BGB, 2018).

ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის წესი

სსკ-ის 442-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების გაქვითვა ხორციელდება მეორე მხარისათვის შეტყობინებით (სვანაძე, 2019). შეტყობინება წარმოადგენს ცალმხრივ (Brox, 2024) მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენას (Schütler, 2022).

„გაქვითვის წინაპირობად მიჩნეულ უნდა იქნეს მოთხოვნათა ურთიერთგაქვითვის თაობაზე მხარის მიერ ნების გამოვლენა“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებები: №ას-938-888-2015). „ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა წარმოადგენს პირის მატერიალურ-სამართლებრივ აღმჭურველ უფლებას და ამ უფლების რეალიზაციას ერთ-ერთი მხარე მეორე მხარისათვის შეტყობინებით ახდენს“

(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-1710-2018).

მოთხოვნათა გაქვითვა გავლენას ახდენს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებაზე (Gaier, 2022), კერძოდ, სსკ-ის 358-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია ხელშეკრულებიდან გასვლა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, თუ მოვალეს გაქვითვის გზით შეეძლო შეესრულებინა ვალდებულება და გასვლის შემდეგ დაუყონებლივ განაცხადებს ვალდებულების გაქვითვის შესახებ (ძლიერიშვილი, 2016).

სსკ-ის 358-ე მუხლის თანახმად, გაქვითვისათვის აუცილებელი სამართლებრივი მდგომარეობა სახეზე უნდა იყოს გასვლის გაცხადების მომენტისათვის და მოვალემ ნების გამოვლენის მომენტიდან დაუყონებლივ განაცხადოს გაქვითვა (ჯანაშია და სხვები, 2014). „დაუყონებლივ“ გულისხმობს ბრალეული დაყოვნების გარეშე (რუსიაშვილი, 2019). გაქვითვის განაცხადებით მოვალეს შეუძლია სასამართლოს მიმართოს კრედიტორის მიერ საქმის აღძვრის შემდეგაც (Schmidt, 2021). თუ სახეზეა როგორც გასვლის, ისე გაქვითვის წინაპირობები და კრედიტორის მიერ გაცხადებულ გასვლას მოვალე გაქვითვის განაცხადებით უპასუხებს, გასვლა ხდება არანამდვილი. გასვლისა და გაქვითვის კონკურენციას კანონი წყვეტს გაქვითვის სასარგებლოდ (ჭანტურია, 2001).

რამდენიმე გასაქვითი მოთხოვნა

სსკ-ის 445-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების იმ მხარეს, რომელსაც ეცნობა გაქვითვის შესახებ, აქვს რამდენიმე გასაქვითი მოთხოვნა, მაშინ გამოიყენება სსკ-ის 387-ე მუხლის წესები. თითქმის მსგავს მოწესრიგებას ითვალისწინებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §396 (Schütler, 2006).

სამოქალაქო დავა, რომელიც კანონით არაა პირდაპირ მოწესრიგებული, შეიძლება გადაწყდეს მსგავსი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმის საფუძველზე (ხუბუა, 2004).

მოსამართლეს არა აქვს უფლება უარი თქვას სამოქალაქო საქმეებზე მართლმსაჯულების განხორციელებაზე იმ შემთხვევაშიც, თუ სამართლის ნორმა არ არსებობს, ან იგი ბუნდოვანია (ჭანტურია, 2017). კანონის ხარვეზი კანონის საკანონმდებლო პროცესის ბუნებრივ თანამდევ მოვლენად ანდა სამართლის განვითარებისათვის აუცილებელ წინაპირობად ითვლება (Säcker, 2001).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-5.I მუხლის თანახმად, კანონში პირდაპირ გაუთვალისწინებელი ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად გამოიყენება ყველაზე უფრო მსგავსი ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლის ნორმა (კანონის ანალოგია).

ანალოგია უნდა განხორციელდეს ნორმის მიზნის ღირებულებითი შეფასების საფუძველზე. ნორმის ღირებულებითი მასშტაბის გადატანა სხვა ურთიერთობებზე უნდა დასაბუთდეს არსებული მართლწესრიგიდან გამომდინარე და არა ინდივიდუალური, სუბიექტური შეხედულებების საფუძველზე (ხუბუა, 2004).

სსკ-ის 387-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მოვალეს ეკისრება კრედიტორისათვის სხვადასხვა ვალდებულებიდან გამომდინარე, ერთმანეთის მსგავსი რამდენიმე შესრულება და ის, რაც შესრულდა, არ არის საკმარისი ყველა ვალის დასაფარავად, მაშინ

დაიფარება ის ვალდებულება, რომელსაც მოვალე შესრულების დროს ამოირჩევს“. (მსგავს მოწესრიგებას ითვალისწინებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §366 I) (BGH, 1995) აღნიშნული მოწესრიგება არ გამოიყენება იძულებითი აღსრულების დროს (BGH, 2014).

სასამართლო პრაქტიკაში გავრცელებულია მოსაზრება, რომ რამდენიმე ერთგვაროვანი (ერთმანეთის მსგავსი) ვალდებულების შესრულებისას, შესრულების ბედი უნდა გადაწყდეს, უპირველეს ყოვლისა, მხარეთა შეთანხმებით, კერძო ავტონომიის პრინციპებიდან გამომდინარე (Lando, 2000). იმ შემთხვევაში, თუკი მხარეები არ შეთანხმებულან დაფარვის რიგითობის შესახებ, მაშინ მოქმედებს ჯერ კიდევ რომის სამართალში დადგენილი წესი – „possumus enim certam legem dicere ei quod solvimus“ – პრიორიტეტი ენიჭება იმას, ვინც იხდის (სამართლებრივი ტვირთის მატარებელი მხარე).

თუ მოვალე არ გამოიყენებს სსკ-ის 387 I მუხლით მინიჭებულ უფლებას, მაშინ შესრულების რიგითობა განისაზღვრება კანონის ობიექტური ნებით, დაიფარება ის ვალი, რომლის გადახდის ვადაც პირველად დადგა. (მსგავს მოწესრიგებას ითვალისწინებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §366 II) (BGH, 2016). სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა გაქვითვის შესახებ იმ საფუძველით, რომ არ არსებობდა BGB §387-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები (BGH, 2016).

სსკ-ის 445-ე მუხლში ასევე დარეგულირებულ უნდა იქნეს შემთხვევა, როდესაც გაქვითვის განმახორციელებელ მხარეს რამდენიმე მოთხოვნის უფლება ეკუთვნის. ამოსავალი წერტილი უნდა იყოს, რომ გაქვითვის განმახორციელებელი მხარე წყვეტს, თუ რომელი საპირისპირო მოთხოვნით რომელი ძირითადი მოთხოვნა უნდა გაიქვითოს (მუთჰორსტი, 2021).

სასამართლო ხარჯების პრიორიტეტი

სსკ-ის 445-ე მუხლის თანახმად, თუ მხარეს მეორე მხარის წინაშე, ძირითადი ვალდებულების გარდა, ეკისრება პროცენტებისა და სხვა ხარჯების გადახდაც, მაშინ გამოიყენება სსკ-ის 388-ე მუხლის წესები.

სსკ-ის 388-ე მუხლის თანახმად, მოვალის იმ გადასახდელიდან, რომელიც არ არის საკმარისი მთელი ვადადამოსული ვალის დასაფარავად, თავდაპირველად იფარება სასამართლოს ხარჯები, შემდეგ ძირითადი შესრულება (ვალი) და ბოლოს – პროცენტი.

აღნიშნული ნორმა აწესრიგებს ორი სახის ფულად ვალდებულებას: პირველი – ესაა საჯაროსამართლებრივი ვალდებულება, როგორცაა სასამართლო ხარჯების ანაზღაურება. მეორე კი, კერძოსამართლებრივი ხასიათის ვალდებულებაა, როგორცაა ძირითადი ვალდებულება და დამატებითი (საპროცენტო) ვალდებულების შესრულება. საუბარია ვალდებულების დარღვევის შემდეგ განხორციელებულ შესრულებაზე (იძულებითი აღსრულება). სასამართლო ხარჯებში ამ შემთხვევაში იგულისხმება იძულებითი აღსრულების ხარჯები, რომელიც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ამოღებულ უნდა იქნეს აღსასრულებელ მოთხოვნასთან ერთად. საჯაროსამართლებრივი ხასიათის ვალდებულების უპირატესი დაფარვის საფუძველი ისაა, რომ მისი წარმოშობა დაკავშირებულია აღნიშნული კერძოსამართლებრივი ვალდებულების იძულებით შესრულებასთან და შესაბამისად, ამ უკანასკნელის მიზნებს ემსახურება

(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-6-6-2018).

ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის საპროცესო სამართლებრივი ასპექტი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგ - სსსკ) 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. „სამოქალაქო პროცესში მტკიცების საგანია მატერიალურ სამართლებრივი მნიშვნელობის ფაქტები, რომლებზეც მიუთითებენ მხარეები თავიანთი მოთხოვნების (შესაგებლის) დასაბუთება-გამართლების მიზნით“ (ძლიერიშვილი, 2007).

მოვალემ, რომელიც მოითხოვს ვალდებულებათა ურთიერთგაქვითვას, უნდა დაამტკიცოს, რომ ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის წინაპირობები სახეზეა და შესაბამისი ვალდებულება ამ გზით შეწყვეტას ექვემდებარება. თავის მხრივ კრედიტორს ეკისრება იმ ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება, რომელთა საფუძველზეც შესაძლებელია ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გამორიცხვა (Schüttler, 2022). საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხემ სსსკ-ის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში, ვერ დაადასტურა გასაქვით მოთხოვნათა წარმოშობა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-672-2021).

ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა ვალდებულების შეწყვეტის ერთ-ერთი საშუალებაა, რომელსაც, როგორც მატერიალურ - სამართლებრივი, ასევე საპროცესო - სამართლებრივი დატვირთვა გააჩნია. ორივე შემთხვევაში, აუცილებელია ნების გამოვლენა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 მაისის განჩინება საქმეზე №ას-938-888-2015).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, ერთმანეთისაგან განსხვავდება შემთხვევები, როცა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის შესახებ ნების გამოვლენა ხდება სასამართლოში საქმის აღძვრამდე და სასამართლოში საქმის აღძვრის შემდეგ.

„საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ გაქვითვა წარმოადგენს პირის მატერიალურ-სამართლებრივ აღმჭურველ უფლებას და ამ უფლების რეალიზაციას ერთ-ერთი მხარე მეორე მხარისათვის შეტყობინებით ახდენს. შესაბამისად, მხარეს ამ უფლების განსახორციელებლად არ სჭირდება სასამართლოსათვის დამოუკიდებელი სარჩელით მიმართვა და ზედმეტი სასამართლო ხარჯების გაწევა“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-708-678-2016). „პალატამ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ სსკ-ის 422-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ვალდებულებათა გასაქვითად სარჩელის აღძვრა აუცილებელი არ არის, თუმცა აპელანტმა მის მიმართ მოსარჩელის ვალის არსებობა ვერ დაამტკიცა. არარსებულ ვალდებულებაში არსებული ვალის გაქვითვა კი შეუძლებელია“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-456-456-2018).

„საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ სსკ-ის 442-ე მუხლით გათვალისწინებული ურთიერთ-მოთხოვნათა არსებობის პირობებში, სასამართლოს მიერ დასაკისრებელ ვალდებულებათა გაქვითვის წინაპირობაა აღნიშნულის თაობაზე მხარის მიერ ნების გამოვლენა. მოცემულ

შემთხვევაში, მხარემ ამგვარი ნება მხოლოდ საქმის არსებითად განხილვის დასრულების შემდეგ გამოხატა, როდესაც სასამართლო გასული იყო სათათბიროდ გადაწყვეტილების გამოსატანად, რის გამოც სასამართლო ველარ იმსჯელებს მხარეთა ვალდებულებების ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გზით შეწყვეტაზე. ამასთან, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ მხარეს უფლება აქვს, ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის თაობაზე მოთხოვნა აღსრულების ეტაპზე წარადგინოს“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-494-474-2016).

საკასაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა ურთიერთმოთხოვნის გაქვითვის საპროცესო წესზე: თუკი მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობისათვის იგი ნამდვილად მხოლოდ მას შემდეგ მიიჩნევა, რაც მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ცალმხრივი ნება მიუვა ადრესატს (სსკ-ის 51.1 მუხლი), საპროცესო რეალიზაცია ნებისა დასაშვებია, თუკი დაცული იქნება საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 189-ე მუხლი ადგენს შეგებებული სარჩელის მიღების პირობებს და ნორმის მე-2 ნაწილი იძლევა ამ ინსტიტუტის თვისობრივ განმარტებას. მითითებული დანაწესიდან წინამდებარე ურთიერთობისათვის მნიშვნელოვანია „ა“ ქვეპუნქტის დანაწესი, კერძოდ, მოსამართლე მიიღებს შეგებებულ სარჩელს, თუ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მიმართულია პირვანდელი მოთხოვნის ჩასათვლელად; იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე მხარე სასამართლოში უკვე აღძრულ დავაში მოითხოვს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვას, მან სსსკ-ის 189-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, შეგებებული სარჩელით უნდა მიმართოს სასამართლოს. ამ ნორმის სწორი ანალიზიდან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ ძირითადი და შეგებებული სარჩელების საფუძვლიანობის (თუნდაც ნაწილობრივ) პირობებში მოთხოვნათა გაქვითვა სრულად გამომდინარეობს ამ ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელი იურიდიული ბუნებიდან. შეგებებული სარჩელი, როგორც საპროცესო თავდაცვის საშუალება, მიმართულია ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნის წინააღმდეგ და ამავდროულად თავად წარმოადგენს მოთხოვნას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ას-12-12-2016).

შეგებებული სარჩელის აღძვრის პირობებში, რაც სსსკ-ის 188-ე და 189-ე მუხლების მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს, მხარე იყენებს ქმედით საპროცესოსამართლებრივ საშუალებას მის წინააღმდეგ თავდაპირველი სარჩელის მოთხოვნის სრულად ან ნაწილობრივ გამოსარიცხად. იმ პირობებში, როდესაც მხარე არ იყენებს შესაბამის საპროცესო ინსტრუმენტს, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას მოთხოვნის ფარგლებს მიღმა იმსჯელოს რაიმე ფაქტებსა და გარემოებებზე (ახალაძე, 2022).

შეგებებული სარჩელი შესაძლებლობას ანიჭებს ძირითადი სარჩელის მოპასუხეს, მოითხოვოს მოთხოვნათა გაქვითვა (Eventualaufrechnung) (Gursky K.-H. 2016).

დასკვნა

დოქტრინისა და სასამართლო პრაქტიკის შესწავლა-განზოგადების საფუძველზე დადგინდა, რომ:

1. ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა მართალია ვალდებულების შეწყვეტისაკენ მიმართული მოქმედებაა, მაგრამ ის არ წარმოადგენს შესრულებას კლასიკური გაგებით, არამედ შესრულების სუროგატია.
2. იმისათვის, რომ მოხდეს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა, მოთხოვნა უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ პირობებს: ა) საპასუხო მოთხოვნა რეალურად უნდა არსებობდეს; ბ) ეს მოთხოვნა უნდა იყოს უდავო; გ) როგორც წესი, დამდგარი უნდა იყოს საპასუხო მოთხოვნის შესრულების ვადა.
3. მოთხოვნათა გაქვითვა გაქვითვის უფლების მქონე პირებს ორ მნიშვნელოვან უპირატესობას ანიჭებს: 1) იგი იძლევა შესაძლებლობას, რომ ვალდებულმა პირმა თავისი ვალდებულება რეალური შესრულების გარეშე შეასრულოს; 2) იგი უმარტივეს კრედიტორს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას სასარჩელო პროცესში ჩაბმის გარეშე.
4. მოთხოვნათა გაქვითვით ვალდებულების შეწყვეტის აუცილებელი წინაპირობაა მსგავსი საპასუხო მოთხოვნების არსებობა. ამ მოთხოვნების საგანი უნდა იყოს მსგავსი. ძირითადად გამოიყენება ფულადი ვალდებულების შემთხვევაში, აგრეთვე საგნის ერთგვაროვნობისას, როცა ერთი და იმავე სახის გვაროვნული ნივთების გადაცემა ხდება. (თუმცა ეს უკანასკნელი შემთხვევები, პრაქტიკაში ძალზედ იშვიათია). არ არის აუცილებელი, რომ მოთხოვნები ერთი და იმავე სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარეობდეს.
5. მოთხოვნათა გაქვითვას ხელს არ უშლის ის გარემოება, რომ გასაქვითი მოთხოვნების მოცულობა არ ემთხვევა ერთმანეთს (ამ დროს გაიქვითება მხოლოდ ის, რომლის მოცულობაც ნაკლებია მეორე მოთხოვნაზე (სსკ-ის 444-ე მუხლი), აგრეთვე ის გარემოებაც, რომ მოთხოვნებისათვის გათვალისწინებული იქნეს შესრულების სხვადასხვა ადგილი (სსკ-ის 446-ე მუხლი).
6. ვალდებულების გაქვითვა ხორციელდება მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. შეტყობინება წარმოადგენს ცალმხრივ მიღებას ვალდებულო ნების გამოვლენას.
7. მოთხოვნის ხანდაზმულობა არ გამორიცხავს ვალდებულების გაქვითვას, თუ მოთხოვნა იმ დროისათვის არ იყო ხანდაზმული, როცა მისი გაქვითავა ჯერ კიდევ შეიძლებოდა.
8. მოთხოვნათა გაქვითვა გავლენას ახდენს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებაზეც.
9. ერთმანეთისაგან განსხვავდება შემთხვევები, როცა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის შესახებ ნების გამოვლენა ხდება სასამართლოში საქმის აღძვრამდე და სასამართლოში საქმის აღძვრის შემდეგ.
10. მოვალემ, რომელიც მოითხოვს ვალდებულებათა ურთიერთგაქვითვას, უნდა დაამტკიცოს, რომ ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის წინაპირობები სახეზეა და შესაბამისი ვალდებულება ამ გზით შეწყვეტას ექვემდებარება. თავის მხრივ კრედიტორს ეკისრება იმ ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება, რომელთა საფუძველზეც შესაძლებელია ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გამორიცხვა.

გამოყენებული ლიტერატურა

ახალაძე, მ. (2022). *საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განმარტებები სამოქალაქო სამართალში*. საქართველოს უზენაესი სასამართლო. <https://www.supremecourt.ge/uploads/files/1/ANALITIKURI/ganmartebebi-axaladze.pdf>

ახვლედიანი, ზ. (1999). *ვალდებულებითი სამართალი*. https://old.tsu.ge/data/file_db/library/Binder2544fdg.pdf

ბოელინგი, ჰ., ჭანტურია, ლ. (2004). *სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია* (მეორე გამოცემა). საქართველოს უნივერსიტეტი. <https://dlab.ug.edu.ge/books/detail/356>

ზარანდია, თ. (2005). *სახელმწიფოებრივ ვალდებულებების შესრულების ადგილი და ვადები*. <https://iverieli.nplg.gov.ge/bitstream/1234/447346/1/SaxelshekruleboValdebulebisShesrulebisAdgiliDaVadebi.pdf>

კერესელიძე, დ. (2009). *კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები*. ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტი. <https://www.scribd.com/doc/239901766/კერძო-სამართლის-უზოგადესი-სისტემური-ცნებები-კერესელიძე-2009-წელი>

კროპკოლერი, ი. (2014). *გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი* (მე-13 გამოც.). გერმანიის თანამშრომლობა GIZ, IRZ. <http://lawlibrary.info/ge/books/giz2014-ge-BGB-Komm-Translation.pdf>

ლილუაშივილი, თ. (2005). *სამოქალაქო საპროცესო სამართალი* (მეორე გამოცემა). <https://www.scribd.com/doc/288839780/სამოქალაქო-საპროცესო-სამართალი>

მუთჰორსტი, ო. (2021). *დასკვნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის რეფორმასთან დაკავშირებით*. შედარებითი სამართლის ჟურნალი, (12), 29.

რობაქიძე, ი. (2019). *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი* (წიგნი III, მუხლი 458, ველი 8-9). გერმანიის თანამშრომლობა GIZ, USAID. http://lawlibrary.info/ge/books/giz2019-ge-civil_code_comm_III_book.pdf

რუსიაშვილი, გ. (2019). *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი* (წიგნი III, მუხლი 358, ველი 4.). გერმანიის თანამშრომლობა GIZ, USAID.

საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26 ივნისი 1997 წ. N786.

საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი. 14 ნოემბერი 1997 წ. N1106.

სვანაძე, გ. (2019). *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი*, (წიგნი III, მუხლი 442, ველი 1; 3;10.). გერმანიის თანამშრომლობა GIZ, USAID.

სვანაძე, გ., ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ. (2014). *სახელმწიფოებრივ სამართალი*. USAID. <https://library.iliauni.edu.ge/wp-content/uploads/2021/06/58.-sakhelshekruleblo-samarthali.pdf>

ძლიერიშვილი, ზ. (2006). *ვალდებულების შესრულება*. საქართველოს უნივერსიტეტი. <https://dlab.ug.edu.ge/books/detail/10124>

ძლიერიშვილი, ზ. (2007). *სამოქალაქო საპროცესო სამართლის ცალკეული საკითხები*.

ძლიერიშვილი, ზ. (2016). *ნარდობის ხელმეორეულება (თეორია და პრაქტიკა)*. საქართველოს უნივერსიტეტი. <https://dlab.ug.edu.ge/books/detail/9072>

ძლიერიშვილი, ზ. (2021). *ვალდებულების შეწყვეტა დეპონირებით*. *სამართლის ჟურნალი* (2), 53.

ჭანტურია, ლ. (2001). *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი* (წიგნი III, მუხ. 442). <https://tsulearn.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/01/e183a1e18399-e18399e1839de1839be18394e1839ce183a2e18390e183a0e18398-3.pdf>

ჭანტურია, ლ. (2001). *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი* (წიგნი III, მუხ. 358).

ჭანტურია, ლ. (2017). *სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი* (წიგნი I, მუხლი 5, ველი 2). http://lawlibrary.info/ge/books/giz2017-ge-civil_code_comm_I_Book.pdf

ხუბუა, გ. (2004). *სამართლის თეორია*.

უცხოენოვანი ბიბლიოგრაფია:

- Brox H., Walker W-D. Allgemeines Schuldrecht, 40. Aufl. München, 2016, §16. Aufrechnung, S.145, Rn. 5; 8.
- Brox H., Walker W-D. Allgemeines Schuldrecht, 48. Aufl. München, 2024, §16. Aufrechnung, Rn. 9.
- Buß Th., Prozeßaufrechnung und materielles Recht, JuS 1994, 147.
- Coester –Waltjen D., Die Aufrechnung, Jura 2003, 246.
- Deennhardt J., BeckOK BGB, 48. Ed., Stand 01.11.2018, Aufrechnung, §389, Rn. 2.
- Ellenberger J. in Palandt BGB, 74. Aufl. 2015, §215, Rn.1.
- Fetzer Rh. in MüKo, BGB, 8. Aufl. München, Band 3, Schuldrecht – Allgemeiner Teil II, 2019, §362, Rn. 3.
- Gaier R. in MüKo, BGB, 9. Aufl. München, Band 3, Schuldrecht – Allgemeiner Teil II, 2022, §352, Rn. 3.
- Grothe H. in MüKo BGB, 9. Aufl., München, Band 1, Allgemeiner Teil, 2021, §215, Rn. 4.
- Grüneberg Ch. in Palandt BGB Komm, 68. Aufl., München, 2009, §366, Rn. 6.
- Grüneberg Ch. in Palandt BGB Komm, 74. Aufl München, Buch 2, Titel 3. Aufrechnung, 2015, §387, Rn.1; 9. §388, Rn. 13.
- Gursky K.H., in Staudinger BGB, 2006, §396, Rn. 17.
- Gursky K-H, in Staudingers Kommentar Zum Bürgerlichen Gezetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse §§362-396: (Erfüllung, Hinterlegung, Aufrechnung, 13. Aufl., 2016, §388. Rn. 30 ff.
- Habermeier St., Grundfragen der Aufrechnung, Jus 1997, 1057. Lorenz St., Grundwissen Zivilrecht: Aufrechnung (§387 ff. BGB), JuS 2008, 951.
- Henrich W., in Bamberger/Roth BGB Komm., 4.Aufl. Band 1, 2019, §215, S.1097.
- Hirsch Cr., Schuldrecht AT, 11.Aufl., Baden-Baden, 2018, §12, Aufrechnung, S. 123.
- Huber M., Grundwissen –Zivilprozessrecht: Prozessaufrechnung des Beklagten, JuS, 12/2008, 1050.
- Joussen J, Schuldrecht AT, 6. Aufl. Teil V: Erlöschen der Schuldverhältnisse, §14, Die Aufrechnung, Stuttgart, 2021, S. 250.
- Kniffka R. Schulze-Hagen A., Bauvertragsrecht, Mannheim, 2014, §634a, BGB, Rn. 172.
- Kötz H. Vertragsrecht, 2. Aufl., Mohr Siebeck, 2012, S. 355.
- Lando O. /Beale H., (eds.), Principles of European Contract Law, Full Text of part I and II, London/Boston 2000, p. 346.
- Lieder J, Ilhardt D, Grenzen der Aufrechnung, JA 2010, 769; Coester-Waltjen D.,Aufrechnung bei Abtretung, Jura 2004, 391.
- Lobinger Th., in Soergel BGB Kommentar, Band 5/3, 13. Aufl., 2010, §352, Rn. 3.
- Looschelders D. Maakowsky M. in: Leibel/Lehman (Hrsg.), European Contract Law and German Law, Die Principles of European Contract Law und der Draft Common Frame oe Reference (Art. 13:106 PECL, Art.III.-6:107 DCFR, 2014, 685 (709ff.).
- Looschelders D., Schuldrecht AT, 17. Aufl., München, 2020, §18, Rn. 7, 9.
- Looschelders D., Schuldrecht: Schuldrecht AT, 12. Aufl. München, 4.Teil. Das Erlöschen der Leistungspflicht, 2014, §389, Rn. 386.
- Lorenz S. Grundwissen Zivilrecht: Aufrechnung (§387 ff. BGB), JuS 2008, 951.
- Lütcke N., NZI 2012, 262, 263 f.
- Medicus D., Lorenz St., Schuldrecht I, Allgemeiner Teil, 21 Aufl., München, 2015, 134.
- Medicus D., Lorenz St., Schuldrecht I, Allgemeiner Teil, 22 Aufl., München, 2021, §24, Aufrechnung, Rn. 293. Rn. 295.
- Musielak H.J. Die Aufrechnung des Beklagten im Zivilprozess, JuS 1994, 817.
- Musielak H.J., Hau W., Grundkurs BGB, 16 Aufl., München, 2020, 93.
- Säcker F.J., in MüKo, BGB, 4.Aufl., München, 2001, Rn. 61.

- Schlechtriem P., Schmidt-Kessel M., Schuldrecht AT, 6.Aufl. 2005, Rn. 374.
Schmidt H., in Beck OK BGB, 57. Edit.01.02.2021, §352, Rn. 1.
Schulze R., HK-BGB 11.Aufl., 2022, BGB, §387, Rn. 3, 7.
Schulze R., HK-BGB 6.Aufl., 2009, BGB, §387, Rn. 17-18.
Schütler M., in MüKo, BGB, 4. Aufl., München, Band 3, Schuldrecht –Allgemeiner Teil II, 2003, §396, Rn. 2.
Schütler M., in MüKo, BGB, 7. Aufl., München, Band 3, Schuldrecht –Allgemeiner Teil II, 2016, §387, Rn. 1;
Rn. 29 ff.
Schütler M., in MüKo, BGB, 9. Aufl., München, Band 3, Schuldrecht –Allgemeiner Teil II, 2022, §387, Rn.
1,2,3,6.; §388, Rn. 2.
Staudinger J., Peters F., Jacoby Fl., 2014, BGB, §215, Rn. 12.
Weber R., Die Aufrechnung, JuS 9/1999, 65.
Zimmerman R., Die Aufrechnung -Eine rechtsvergleichende Skizze zum Europäischen Vertragsrecht, FS
Medicuss, 1999, 707.
Zimmerman R., Historisch-kritischer Kommentar zum BGB, (HKK), Band II, Schuldrecht: Allgemeiner Teil,
2007, Rn. 5ff.

Entscheidungen des BGH in Zivilsachen

(გერმანიის ფედერალური უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები)

- BGHZ, Urteil vom 28.05.2020, VII ZR 108/19, NJW 2020, 2270; MDR 2020, 983.
BGHZ, Urteil vom 04.10.2016 – IX ZR 65/15.
BGHZ, Urteil vom 04. 02.2016 – VII 266/14.
BGHZ Urteil vom 17.12.2015, aaO Rn.39; NJW 2014, 422, 427.
BGHZ, Urteil vom 05.11.2015, VII ZR 144/14, NJW 2016, 52, MDR 2016, 18.
BGHZ, Urteil vom 12.02. 2015, aaO, Rn.24;
BGHZ, Urteil vom 19.11.2008 - XII ZR 123/07.
BGHZ, Urteil vom 04.03.1993 - IX ZR151/92, NJW 1993, 2041, 2042.
BGHZ 179, 1, NJW 2009, 1071.
BGH, NJW 05, 2771.
BGHZ, Urteil vom 23.02.1995 – IX ZR 29/94, NJW 1995, 1425, 1426.
BGH NJW – RR 1995, 1257 (1258).
BGHZ, Urteil vom 04.03.1993 - IX ZR151/92, NJW 1993, 2041, 2042.
BGHZ 02.04.1987, NJW 1987, 869, 870.
BGH NJW – Rr 1991, 562 (565).
BGH 192, 221, Rn. 20.

Substantive and Procedural Legal Aspects of Termination of Obligations By Set-Off of Mutual Claims

Zurab Dzierishvili^{1*}

Giorgi Tavkhelidze²

^{1,2} Grigol Robakidze University, Georgia

*Corresponding author: zurab.dzierishvili@gruni.edu.ge

Abstract. One of the important institutions of the law of obligations is the termination of an obligation. After termination, the obligation no longer exists. Its participants are no longer bound by rights and obligations. The purpose of a legal relationship with an obligation is the acceptance of the performance stipulated by the obligation by the parties, i.e., the performance achieves the goal that the participants in the obligation intended. After that, there is no longer any legal basis for the continuation of this relationship. Just as in countries with a continental law system, in the case of Georgia, the norms regulating the performance of obligations are mainly of a dispositional nature. The Georgian Civil Code is an act oriented towards performance. Both its general and private parts are built on performance mechanisms. The main thing is performance, not responsibility. The termination of an obligation is caused by certain circumstances, which are called the grounds for the termination of an obligation. The Civil Code of Georgia provides for various grounds for the termination of an obligation, in particular, the termination of an obligation can occur by the performance of the obligation; By deposit; By set-off of mutual claims; By debt forgiveness; When the debtor or creditor turns out to be the same person; By the death of the debtor or creditor; By liquidation of a legal entity and on other grounds provided for by law. The article discusses, based on the analysis of doctrine and judicial practice, such legal grounds for the termination of an obligation as mutual set-off, related theoretical and practical issues of material and procedural legal significance.

Key words: mutual claim, mutual set-off, termination of an obligation, performance of an obligation