ახალი წიგნები

რ ე ც ე ნ ზ ი ა
ალექსანდრე სიჭინავას ლექციების კურსზე „უძრავი ქონების ეკონომიკა“, თბილისი, 2012

დალი სეხნიაშვილი, სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი

უძრავი ქონების ობიექტებს განსაკუთრებული ადგილი უკავიათ საზოგადოებრივ ურთიერთობათა სისტემაში, ვინაიდან მათთან პირდაპირ ან ირიბად დაკავშირებულია ადამიანების სამეურნეო საქმიანობა და პრიორიტეტული ურთიერთობები მათი მოღვაწეობის ყველა სფეროში.

დღეს სწორედ უძრავი ქონების ობიექტები არის ცენტრალური რგოლი ქვეყნის საბაზრო ეკონომიკის სისტემაში. ეს გასაგებია, რადგან უძრავი ქონების ობიექტები არა მარტო განსაკუთრებული საქონელია, არამედ, იმავდროულად, არის კაპიტალი, რომელსაც შემოსავალი მოაქვს და არის საფუძველი ეფექტიანი სამეწარმეო საქმიანობის წარმართვისათვის.

უძრავი ქონების ეკონომიკა უძრავ ქონებას სწავლობს, როგორც განსაკუთრებულ ეკონომიკურ აქტივს, რომელიც საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სხვადასხვა ხარისხით გვევლინება, კერძოდ: როგორც ეკონომიკური ბრუნვის ობიექტი, როგორც ნებისმიერი ფირმის აქტივების მნიშვნელოვანი ნაწილი და როგორც მართვისა და განვითარების დამოუკიდებელი ობიექტი.

ჩვენი აზრით, აღნიშნული დისციპლინის ცოდნა აუცილებელია თანამედროვე სპეციალისტების მომზადებისათვის, რამდენადაც დღევანდელ პირობებში ნებისმიერ პროფესიონალს პრაქტიკული საქმიანობისას უხდება იმ პროცესებთან შეხება, რაც მიმდინარეობს უძრავი ქონების ბაზარზე. უძრავი ქონების ეკონომიკა საერთოპროფესიული ეკონომიკური დისციპლინაა, რაც აუცილებელია საქართველოს თანამედროვე კადრებით უზრუნველყოფისათვის..

აქედან გამომდინარე, ვფიქრობთ, მეტად დროულია ქართულ საგანმანათლებლო სივრცეში ა. სიჭინავას სრულიად ახალი ლექციების კურსის „უძრავი ქონების ეკონომიკის“ გამოჩენა.

ავტორმა წარმოადგინა ქართულ ეკონომიკურ ლიტერატურაში პირველი სისტემური ნაშრომი უძრავი ქონების საკითხების შესახებ. ავტორის სასახელოდ უნდა ითქვას, რომ ეს მცდელობა მეტად შედეგიანი აღმოჩნდა.

ცნობილია, რომ უძრავი ქონების ეკონომიკა არის თეორიული საფუძველი რიგი სპეციალური გამოყენებითი დისციპლინებისა, კერძოდ: უძრავი ქონების შეფასება, უძრავი ქონების მართვა, საინვესტიციო-სამშენებლო პროექტების მართვა და, იმავდროულად, არის თავისებური ხიდი თეორიასა და პრაქტიკას შორის.

ჩვენი აზრით, სტუდენტებისათვის მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების ობიექტების არსის, სამართლებრივი ასპექტების, მისი ობიექტების შეფასების, უძრავი ქონების ბაზრის თავისებურებებისა და მასზე სამეწარმეო საქმიანობის სახეების შესახებ ცოდნის შეძენა.

ლექციების კურსში საინტერესოდაა წარმოდგენილი უძრავი ქონების არსი და კლასიფიკაცია, უძრავი ქონების ობიექტების ხარისხობრივი და რაოდენობრივი დახასიათება, უძრავი ქონების ბაზრის ძირითადი ელემენტები, ხელშეკრულებები უძრავი ქონების ბაზარზე, საბინაო სფეროში უძრავ ქონებაზე ჩასატარებელი ოპერაციები, უძრავი ქონების კომერციულ და საინვესტიციო კონკურსზე ჩასატარებელი ოპერაციები.

ლექციების კურსში გაანალიზებულია უძრავი ქონების იჯარის ეკონომიკური და სამართლებრივი მექანიზმები, **უძრავი ქონების ცალკეული სახეობების** იჯარის თავისებურებები, უძრავი ქონების დაგირავება და იპოთეკური დაკრედიტება, უძრავი ქონების ღირებულების შეფასება, უძრავი ქონების

რეგისტრირების სახელმწიფო რეგულირება.

უძრავი ქონების ბაზარი უზრუნველყოფს ეფექტური მესაკუთრეების ხელში მიწის ნაკვეთებისა და მასთან დაკავშირებული ქონების გადასვლას და ამით მნიშვნელოვან როლს თამაშობს საზოგადოების საშუალო სოციალური ფენის ჩამოყალიბებაში, ამიტომ ვფიქრობთ, რომ ა. სიჭინავას ლექციების კურსი არსებით როლს შეასრულებს უძრავი ქონების ბაზრის, როგორც სამეწარმეო საქმიანობის მნიშვნელოვანი სფეროს ფუნქციონირების თეორიისა და პრაქტიკის შესწავლაში.

საერთო შეფასებით, ა. სიჭინავას ლექციების კურსი „უძრავი ქონების ეკონომიკა“ მეტად აქტუალური, მეცნიერული თვალსაზრისით საკმაოდ ღირებული, საინტერესო და სასარგებლო ნაშრომია. იგი შესრულებულია უმაღლესი სკოლის ლექციების კურსისადმი წაყენებული მოთხოვნების შესაბამისად, კერძოდ: ლექციების კურსის სტრუქტურაში დაცულია საკითხების ლოგიკური თანამიმდევრობა და ისინი წარმოდგენილია ერთიანი მეცნიერული სისტემის სახით, ასახულია თანამედროვეობის უახლესი მიღწევები. ცნებები, კატეგორიები, კანონები და წესები ფორმულირებულია მეცნიერულად ზუსტად. გარდა ამისა, თეორიულ დებულებებთან ერთად მოცემული პრაქტიკული მაგალითები თეორიასა და პრაქტიკას შორის კავშირის დანახვაში დაეხმარება სტუდენტებს. ლექციების კურსის შინაარსი ერთიანი სტილით, გრამატიკულად დახვეწილი, მარტივი და ადვილად გასაგები ენითაა დაწერილი.

ლექციების კურსი ნათელ წარმოდგენას იძლევა უძრავი ქონების სფეროში არსებული ამოცანებისა და გადაწყვეტილებების შესახებ. იგი დაინტერესებულ მკითხველს დაეხმარება არსებულ სამართლებრივ სივრცეში უძრავი ქონების ობიექტების მართვასა და მათზე გარიგებების პრაქტიკულ რეალიზებაში, უძრავი ქონების ობიექტებზე განხორციელებული ოპერაციებიდან სასურველი კომერციული და სოციალური შედეგის მიღებაში.

სარეცენზიო ლექციების კურსი შედგენილია თანამედროვე მოთხოვნების მიხედვით, კერძოდ:

- აგებულია ლოგიკური სისტემით, მეცნიერების უახლესი მიღწევების ბაზაზე;
- ახალი ცნებებისა და ტერმინების განმარტებებში დაცულია სიზუსტე, მეცნიერულობა, ლოგიკურ-გრამატიკული სისრულე და გამართულობა;
- თეორიული დებულებები (შეხედულებები) გამტკიცებულია პრაქტიკული მაგალითებით, ტესტებით, ჩანართებით და ა.შ.;
- შედგენილია სასწავლო გეგმისა და იმავე დასახელების კონკრეტული სასწავლო დისციპლინის სილაბუსის საფუძველზე და სრულად შეესაბამება გამოყოფილი საათების რაოდენობას;
- ფართოდ გამოყენებულია ვიზუალური საშუალებები (სქემები, დიაგრამები, ცხრილები), რითაც აღსაქმელი მასალა სტუდენტებისათვის, ადვილად გასაგები ხდება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილად მიმაჩნია წარმოდგენილი სარეცენზიო ლექციების კურსის სტამბური წესით გამოცემა.