

ეკატერინე ნინუა, აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტი,
ასოცირებული პროფესორი

რეზიუმე

სამეცნიერო ნაშრომი შესრულებულია თემაზე „უძრავი ქონების მართვის თანამედროვე პრობლემები“. ნაშრომში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლზე დაყრდნობით, მოცემულია უძრავი ქონების ლეგალური დეფინიცია. ნაშრომში დასმული პრობლემის კვლევისას განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა იმ სიახლეებს, რაც განხორციელდა საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში საბაზრო ურთიერთობებზე გადასვლასთან დაკავშირებით. კერძოდ, ის რომ მოხდა მიწის განსახელმწიფოებრიობა და შეიქმნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელმაც მნიშვნელოვნად გაამარტივა უძრავი ქონების რეგისტრაციის, ინფორმაციის მოპოვების და ა. შ. პროცედურები.

ნაშრომში აღნიშნულია, რომ მიწა წარმოადგენს წარმოების უნიკალურ საშუალებას, რომელზედაც შესაძლებელია ქვეყნის ყველა ეკონომიკური დარგის განვითარება და სახელმწიფოს შესაბამისი ორგანოები ვალდებული არიან მიიღონ შესაბამისი ზომები უძრავი ქონების-მიწის რესურსების რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების პირობების შექმნაში და მართვაში.

საკვლევი საკითხის აქტუალობიდან გამომდინარე, ნაშრომში ავტორის მიერ შემოთავაზებულია უძრავი ქონების მართვის თანამედროვე პრობლემების გზების გადაჭრის საშუალებები.

РЕЗЮМЕ

Научная работа выполнена на тему – „Современные проблемы управления недвижимым имуществом“. В работе на основании 149-ой статьи Гражданского кодекса Грузии дается легальное определение понятия недвижимого имущества. При исследовании проблемы особое внимание уделяется тем новшества, которые были проведены в Грузинском законодательстве в связи с переходом на рыночную систему. В частности, то что 1991 года произошла приватизация недвижимого имущества-земли, формирование публичного реестра, который в значительной степени облегчает процедуры связанные с регистрацией, получением информации о недвижимом имуществе и т.д.

В работе отмечается, что земля представляет собой уникальное средство производства, на котором возможно развитие всех отраслей экономики страны, в связи с чем соответствующие государственные органы обязаны принять необходимые меры для создания условий рационального и эффективного управления недвижимым имуществом.

Исходя из актуальности исследуемого вопроса, автором работы предложены конкретные предложения для решения современных проблем управления недвижимым имуществом.

* * * * *

უძრავი ქონების, ანუ უძრავი ნივთების ლეგალური დეფინიცია მოცემულია სსკ-ის 149-ე მუხლში, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე და ერთი ადგილიდან მეორეზე გადაადგილება შეუძლებელია.

უძრავი ქონების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს. ყველა სხვა ნივთი, ანუ ის რაც დგას მიწაზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მისი გამოცალკეება შეუძლებელია. საბჭოთა პერიოდში, სადაც გაბატონებული იყო სახელმწიფო საკუთრება და უარყოფილი კერძო საკუთრება, მიწა მთლიანად სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და მოსახლეობა მხოლოდ მოსარგებლის როლში გამოდიოდა.

1991 წლიდან ქვეყანაში მომხდარმა სოციალურმა, ეკონომიკურმა, კულტურულმა და პოლიტიკურმა გარდაქმნებმა, შესაბამის სფეროებში თავისთავად გამოიწვია მოქმედი საკანონმდებლო ბაზის მნიშვნელოვანი შეცვლის აუცილებლობა.

პირველი, ნორმატიული აქტი იყო „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება“ რომლის თანახმად, მოქალაქეებს მიეცა საშუალება უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიეღოთ მათ სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ბინები. აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე, იქონდა აგრეთვე საკუთრების უფლებას საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციის წევრი, თუ მას სრულად ჰქონდა გადახდილი ბინის ღირებულება.

1992 წლის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №48 დადგენილების საფუძველზე, განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის მასობრივი პრივატიზაცია. ამ დადგენილების თანახმად, განისაზღვრა პირთა წრე და ზღვრული ოდენობა მიწის ნაკვეთისა, რომელიც უნდა გადაცემოდა საქართველოს მოქალაქეებს. კერძოდ, ბარში და ზეგანზე 0,75 ჰექტრამდე, ხოლო მთაში 3 ჰექტრამდე, ხოლო მოგვიანებით იმ რაიონებში, სადაც ამის შესაძლებლობა იყო გაიზარდა და, შეიძლებოდა მოქალაქეს გადაცემოდა 1,25 ჰექტრამდე ბარში და მთის რაიონებში 5 ჰექტრამდე (მინისტრთა კაბინეტის №290 დადგენილება 1992წ.). ე.ი. მიწის განსახელმწიფოებრიობამ-პრივატიზაციამ ხელი შეუწყო ნებისმიერ მსურველს მიიღოს მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონება) საკუთრებაში.

2004 წელს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი-საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტო შეიქმნა, რომელმაც მნიშვნელოვნად გაამარტივა ქონების რეგისტრაციის პროცედურები.

ქვეყანაში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების აუცილებლობიდან გამომდინარე, საჭირო გახდა მომხმარებელზე ორიენტირებული, გამჭვირვალე, უსაფრთხო და ერთიანი სარეგისტრაციო სისტემის შექმნა.

სააგენტოში განხორციელებული რეფორმა ძირითადად ოთხი მიმართულებით განვითარდა: ინსტიტუციური, საკანონმდებლო, ადმინისტრაციული და ტექნოლოგიური. შედეგად კი, მოხმარებელმა მიიღო სწრაფი, მარტივი და ხელმისაწვდომი მომსახურება. აღნიშნული, შეიძლება ითქვას წარმოადგენს უძრავი ქონების მართვის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საფუძველს.

საბაზრო ურთიერთობების ჩამოყალიბება და განვითარება ყველა შესაძლო ეკონომიკური საქმიანობის სფეროებში სავალდებულოდ მიიჩნევა საბაზრო ელემენტების შემოღებას უძრავი ქონების ფუნქციონირების სფეროშიც. საბაზრო ურთიერთობების ნებისმიერი სუბიექტი თავისუფლად შეძლებს თავისი ფუნქციების შესრულებას, თუ მას ექნება საქმიანობის განხორციელების შესაბამისი პირობები, რომელთა შორის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანია ტერიტორიული პრინციპის დაცვა და სამუშაოსათვის დამაკმაყოფილებელი ობიექტის არსებობა.

მიწა შეიძლება მივაკუთვნოთ წარმოების უნიკალურ საშუალებას, რომელზედაც შესაძლებელია ქვეყნის ყველა ეკონომიკური დარგის განვითარება, რადგან შენობები, რომელიც დგას მიწის ნაკვეთზე, შესაძლოა ემსახუროდნენ აგროსამრეწველო წარმოებას, უფრო მეტიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები წარმოადგენენ ერთდროულად შრომისა და წარმოების საშუალების საგანს. ამიტომ, უძრავი ქონების სწორად მართვა წარმოადგენს ფუნდამენტურ ფაქტორს უძრავი ქონების ეფექტური გამოყენებისათვის.

საბაზრო ურთიერთობების მნიშვნელოვანი ფაქტორია ის, რომ უძრავი ქონება წარმოადგენს სამოქალაქო ურთიერთობების ობიექტს, რაც იმას, ნიშნავს, რომ იგი წარმოადგენს ბრუნვაუნარიან ნივთს და მისი შეძენა შეუძლია კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ნებისმიერ სუბიექტს. ჩამონაკლისს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომლის შეძენა ეკრძალება უცხოელ მოქალაქეებს. უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება და ფუნქციონირება განპირობებულია თავად საბაზრო ურთიერთობების ობიექტების თავისებურებებით.

უძრავი ქონების თავისებურებებს წარმოადგენს: იშვიათობა, უძრავი ქონების ბრუნვის სპეციფიკა, უნიკალური სარგებლიანობა და სხვ.

უძრავი ქონების იშვიათი თავისებურებების დახასიათებისას მნიშვნელოვანია, რომ თანამედროვე ქალაქების დაგეგმარებისას სახელმწიფომ უნდა გაითვალისწინოს უკვე განაშენიანებული ტერიტორიების მაქსიმალურად ეფექტური გამოყენება.

უძრავი ქონების ბრუნვაუნარიანობა განაპირობებს უძრავი ქონების ბაზრის დაყოფას პირველად და მეორად ბაზარზე. აქედან გამომდინარეობს ბაზრის ფუნქციონირების ასეთი თავისებურებები: წარმოება, მისი ობიექტი კვლავ რჩება ბაზარზე დიდი ხნით, როგორც სარეზერვო შეთავაზება.

უნიკალური სარგებლიანობა განსაზღვრავს სამომხმარებლო არჩევანს უძრავი ქონების შეძენისას, ვინაიდან თითოეული ობიექტის ღირებულება მჭიდრო კავშირში იმყოფება მის გეოგრაფიულ მდებარეობასთან. უძრავი ქონების თავისებურება გვაძლევს საშუალებას გამოვიყენოთ იგი არა მხოლოდ, როგორც საინვესტიციო ობიექტი, არამედ, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება-იპოთეკა, გადავცეთ დროებით სარგებლობაში —ლიზინგი და სხვ.

საქართველო განიცდის ფინანსურ პრობლემებს არსებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი) ეფექტური გამოუყენებლობის გამო. იმავდროულად, ბევრი მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ამჟამად გამოუყენებელია შეიძლება გახდეს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყარო.

უძრავი ქონების (მიწის) მართვას ახორციელებს სახელმწიფო, ადმინისტრაციული ორგანოების მეშვეობით. ადმინისტრირების სახელმწიფო სისტემა დაყოფილია ორ ნაწილად — საერთო და დარგობრივი მმართველობა. საერთო სახელმწიფო მმართველობა ხორციელდება საკანონმდებლო, აღმასრულებელი და სხვა მმართველობითი ორგანოების მიერ.

საკანონმდებლო ორგანოს მიერ მიღებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოები ახორციელებენ მიწის ფონდის პრაქტიკულად მართვას. მართვაში მონაწილეობენ ცენტრალური და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები. ცენტრალური ორგანოებიდან მიწის მართვის პროცესში განსაკუთრებით აქტიურად არის ჩართული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამისი განყოფილებები.

მიწა, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალება, ეროვნული ეკონომიკის სივრცობრივი ბაზისია, მაგრამ მას სხვადასხვა დანიშნულება გააჩნია, მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამიტომ, ეკონომიკის სხვადასხვა დარგში მიწის რაციონალური მართვის უზრუნველსაყოფად, მიწის დანიშნულების თავისებურებათა გათვალისწინებას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. მიწის რესურსების გამოყენების თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიწების მართვა რთული სისტემაა. ამიტომ, უნდა შეიქმნას ისეთი სისტემა, რომელიც მიწების ეფექტურად გამოყენებასა და დაცვას უზრუნველყოფს. მიწის რესურსების რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების პირობების შექმნა და მართვის გაუმჯობესება წარმოადგენს არა მხოლოდ

საქართველოს, არამედ მსოფლიოს ყველა ქვეყნისათვის ერთ-ერთ აქტუალურ პრობლემას. თუმცა, საქართველო, როგორც მცირე მიწიანი ქვეყანა განსაკუთრებით განიცდის უძრავი ქონების-მინის რესურსების მართვის პრობლემას. ეს გამომდინარეობს იქედან, რომ საქართველოს რეგიონებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გარკვეული ნაწილი დაუმუშავებელია. მაშინ, როდესაც საქართველოს აქვს იმის პოტენციალი, რომ საკუთარ ნიადაგზე მოიყვანოს ნებისმიერი მცენარეული კულტურა და არ დასჭირდეს გარკვეულ პროდუქტებზე იმპორტის განხორციელება. ამისათვის კი საჭიროა სოფლის მეურნეობის პროდუქტების არა მხოლოდ წარმოება, არამედ გადამამუშავებელი (ქარხნების) და შესაბამისი მონყობილობების აშენება, რისი უზრუნველსაყოფადაც სახელმწიფომ უნდა გამოთქვას მზაობა.

მართალია, კერძო საკუთრებაზე გადასვლა ნიშნავს კერძო პირთა ინტერესების წინ წამოწევას და მათ გამდიდრებას, თუმცა ყველას არ გააჩნია ამის უნარი. კერძო საკუთრების შემოღების შემდეგ პრაქტიკულად დაცარიელდა სოფლები, რაც ჩემი აზრით იმის მაუწყებელია, რომ სრულიად დაუცველი დარჩა გლეხი და დაკარგა მინის სარგებლობის ინტერესი. ამ პრობლემის გადასაჭრელად კი საჭიროა ცენტრალური ხელისუფლების მხრიდან ადგილობრივ ორგანოებზე მეტი სუბსიდიების გამოყოფა, რათა დააინტერესონ მოსახლეობა მიწათსარგებლობით და მიაბრუნონ სოფლებში. ეკონომიკის განვითარების ერთ-ერთი საწინდარია უძრავი ქონების-მინის რაციონალური მართვა, რისთვისაც აუცილებელია არსებული პოტენციალის ამოქმედება. ამასთან, იგი უზრუნველყოფს ხალხის სოციალურ-ეკონომიკური, მატერიალურ-ტექნიკური, მეცნიერულ-ინტელექტუალური და სულიერ-ზნეობრივი ასპექტების ყოველმხრივ განვითარებას.

საქართველოში ბოლო წლებში მსოფლიო ბანკების მიერ არაერთხელ ჩატარდა კვლევა მინის მართვის შეფასების სისტემასთან დაკავშირებით, რომელიც ქვეყნის მასშტაბით მინის მართვის გაუმჯობესების და მისი შეფასების სისტემის მონიტორინგს ითვალისწინებდა. კვლევის მიზანს წარმოადგენდა მინის მართვასთან დაკავშირებით ქვეყანაში არსებული მდგომარეობის შესწავლა და შეფასება, მისი ძლიერი და სუსტი მხარეების გამოვლენა, რომელზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა მინის რესურსების მართვის სისტემის გაუმჯობესებისათვის შესაბამისი ღონისძიებების დაგეგმვა და საქმიანობის მონიტორინგი. მსოფლიო ბანკის ექსპერტის განცხადებით, კვლევა მოიცავდა მინის და უძრავი ქონების ყველა ასპექტს — ურბანული მიწების, სასოფლო-სამეურნეო მიწების პოლიტიკა, ინსტიტუციური და იურიდიული მანდატი, დავების მოგვარება და ა.შ. შესაბამისად, კვლევის პროცესში გამოიკვეთა ბევრი მიმართულება, რომელშიც საქართველო საკმაოდ წარმატებულია, ასევე ბევრი ის მიმართულება, რაც გაუმჯობესებას საჭიროებს.

შემოთაღნიშნულოდან გამომდინარე, უძრავი

ქონების მართვის თანამედროვე პრობლემების გზების გადასაჭრელად მიზანშეწონილად მიმაჩნია შემდეგი ზომების მიღება:

1. ეკონომიკის ყველა დარგში მინის ერთიანი ფონდის (საკუთრების ფორმის მიუხედავად) ეფექტური გამოყენება;

2. მინის რესურსების ოპტიმალური განაწილება ეროვნული ეკონომიკის დარგების, მინათმოსარგებლებისა და სავარგულების მიხედვით;

3. სასოფლო-სამეურნეო მიწების დაცვა და მათი ნაყოფიერების ამაღლება;

4. მინის რეზერვების გამოვლენა და მათი რაციონალური გამოყენება ეროვნული ეკონომიკის მოთხოვნებიდან გამომდინარე;

5. მიწაზე ქონების გადასახადის განაკვეთის შემცირება.

ამდენად, ნაშრომში მოკლედაა წარმოჩენილი ის ძირითადი თავისებურებები, რაც უძრავი ქონების-მინის მართვის თანამედროვე პრობლემებს უკავშირდება და შემოთავაზებულია მათი გამოსწორების გზები.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 1997 წ.
2. გ.ბუცხრიკიძე. უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები. გამომცემლობა „უნივერსალი“, თბილისი 2010 წ.
3. ლ.ჭანტურია. უძრავი ნივთების საკუთრება, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი 2001 წ.
4. „აგრარული რეფორმა და მისი გატარება ცხოვრებაში“, ეროვნული სემინარის მასალები, თბილისი 2002 წ.
5. ე.ნინუა. აგრარულ-სამართლებრივი ურთიერთობების სუბიექტების სამართლით დაცული ინტერესები. ჟურნალი სამართალი, № 1-2; 2005 წ.
6. შ.ვაშაკიძე. საადგილმამულო ურთიერთობის სრულყოფის მიმართულებები საქართველოში. ეკონომიკის მეცნიერებათა კანდიდატის სამეცნიერო ხარისხის მოსაპოვებლად წარმოდგენილი დისერტაცია. თბილისი 2005 წ.
7. Кондратьев Н.Д., Петренко В.П. Управление земельными отношениями: требования, подходы — М.: ИНФРА-М., 2002 г.
8. Петренко И.А. Экономика земельных отношений. Томск, 2005 г.