

ალექსანდრე სიჭინავა, სტუ-ს პროფესორი
ლევან ტატიშვილი, ეკონომიკის დოქტორი

რეზიუმე

უძრავი ქონება ეროვნული ეკონომიკის განვითარების ქვაკუთხედი. უძრავი ქონების პრობლემები ჯერ კიდევ ერთი საუკუნის წინ ნიკო ნიკოლაძის მიერ იქნა წამოწეული, თუმცა ქართული ეკონომიკური მეცნიერებისათვის იგი დღესაც ყამირია. აუცილებელია დავადგინოთ რა ქონების პატრონები ვართ. რა დღეშია ქართული მიწა, როგორც უძრავი ქონება. მისი გასხვისების პირობები უცხოელებზე და მიწის კონსოლიდაციის აუცილებლობა დღეს. დასადგენია უძრავი ქონების შეფასების კრიტერიუმები და იგი მოსაყვანია შესაბამისობაში საერთაშორისო ნორმატიულ აქტებთან.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონება, ეროვნული ეკონომიკის მოდელი, მიწის კონსოლიდაცია, უძრავი ქონების შეფასება.

Summary

The Real Estate in the National Economic Model

The Real estate is a cornerstone of the national economy development. Real estate problems was raised by Niko Nikoladze a one century ago. However, for the Georgian economic science it is still uncultivated land. It is necessary to identify what are the property owners we are, what is Georgian land as real estate, the alienation of land to foreigners and to determine the need for consolidation. We need to establish a real estate appraisal criteria, and it must provide for compliance with the international regulations.

* * * * *

უძრავი ქონების მნიშვნელობის შესახებ ეროვნული ეკონომიკის განვითარებისათვის ჯერ კიდევ ერთი საუკუნის წინ გვასწავლიდა ნიკო ნიკოლაძე. სამწუხაროდ ეს თემატიკა ქართული მეცნიერებისათვის და ზოგადად საზოგადოებისათვის დღესაც შეუსწავლელია. ნიკო ნიკოლაძე კი ამბობდა: “ქვეყნის პროგრესისა და მისი გავლენის მოსაპოვებლად აუცილებელია, რომ უძრავი ქონების ეკონომიკა საბოლოოდ იძლეოდეს დადებით და არა უარყოფით შედეგებს. ის ქვეყნები, რომელთა უძრავი ქონება წამგებიანი ხდება, არა მხოლოდ ეკონომიკურად ზარალდება, არამედ პოლიტიკური

დაცემისა და მონობისაკენ მიექანება...”.¹ უძრავი ქონება არის მრავალი სამეცნიერო და სასწავლო დისციპლინების შესწავლის ობიექტი. ესენია გეოგრაფია, არქიტექტურა, სამართალი, მინათმონყობა, აგრონომია, ეკონომიკა, მშენებლობა, სამთო-გეოლოგია, ინფორმატიკა, ფიზიკა, ენერგეტიკა, ქიმია და სხვ.

უძრავი ქონების ეკონომიკა ინტერდისციპლინარული საგანია. მისი შესწავლისას სტუდენტებმა უნდა იცოდნენ: 1) საბუნებისმეტყველო მეცნიერებებიდან: ინფორმატიკა, ეკონომიკური გეოგრაფია და რეგიონალისტიკა, ბუნებით-სარგებლობა, ბიოლოგია. საინჟინრო საგნებიდან: არქიტექტურა, მშენებლობა, სამთო, გეოლოგია, ფიზიკა, ენერგეტიკა; 3) ეკონომიკური საგნებიდან: უძრავი ქონების შეფასება, ბუღალტრული აღრიცხვა, აუდიტი, ფინანსები, ფინანსური მენეჯმენტი; საერთაშორისო ეკონომიკური ურთიერთობები, ლიზინგი, მარკეტინგი, სტატისტიკა; 4) სოციალური საგნებიდან: სამოქალაქო სამართალი, ეკონომიკური ანალიზი, ფასიანი ქაღალდების ბაზარი და საბირჟო საქმე, დაზღვევა, ინვესტირების საფუძვლები, ფსიქოლოგია, ფინანსური აღრიცხვა.

თანამედროვე პირობებში საბაზრო ეკონომიკის ჩამოყალიბება და შესწავლა, ხოლო მათი ძირითადი ელემენტების ფორმირება ხდება დღეს. პირველ რიგში, ეს ეხება უძრავი ქონების სისტემის შესწავლას, რომლის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულია ადამიანთა სიცოცხლე და საქმიანობა, ბიზნესის ნებისმიერ სფეროში.

უძრავი ქონების ცნება საქართველოში თითქოს არაა გამოკვლეული, თუმცა მისი მნიშვნელობა საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისათვის დიდია. საქმე იმაშია, რომ სწორედ უძრავი ქონება წარმოადგენს საბაზრო ურთიერთობების ცენტრალურ, საკვანძო ურთიერთობას. უძრავი ქონების ობიექტები არა მარტო მნიშვნელოვანი საქონელია, არამედ იგი კაპიტალიცაა, რომელსაც მოაქვს მოგება. კაპიტალის ჩადება მასში ესაა ინვესტირება უძრავ ქონებაში მოგების მიღების მიზნით. ცნობილმა ამერიკელმა მილიარდერმა ჯორჯ ბაფეტმა 2007 წლის მსოფლიო კრიზისის დროს ერს მიმართა და ურჩია შეეძინათ რაც შეიძლება მეტი უძრავი ქონება და შემდგომში გაეყიდათ, რათა მოგება მიეღოთ. მას გული შესტკიოდა საკუთარი ხალხის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე.

უძრავი ქონება – ესაა ქვეყნის ეროვნული სიმდიდრის საფუძველი, რომელსაც აქვს მასობრივი, სახალხო ხასიათი. უძრავი ქონების ეკონომიკის

1 ნიკო ნიკოლაძე. ფოთი. 1908წ.

შესწავლა ძალზედ აუცილებელია, როგორც წარმატებული სამეწარმეო საქმიანობისათვის ბიზნესის სხვადასხვა სფეროში, ასევე ცხოვრებაში, ნებისმიერი ოჯახის ყოფაცხოვრებაში და ცალკე აღებული მოქალაქეებისათვის. უძრავი ქონებაზე საკუთრება – თავისუფლების უპირველესი, დამოუკიდებლობისა და ადამიანთა ღირსეული თანაარსებობის მაჩვენებელია.

„უძრავი ქონების ეკონომიკის“ კურსი – ზოგადპროფილური ეკონომიკური დისციპლინაა, რომელიც აუცილებელია შესაბამისი კადრების მოსამზადებლად ქართული უმაღლეს სასწავლებლებში, რომელიც დღეისათვის საერთოდ არ მზადდება. ქართული საგანმანათლებლო სისტემა ამ მიმართულებით ჩამორჩება მსოფლიოს წამყვან უნივერსიტეტებს. ერთადერთი უმაღლესი სასწავლებელია საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი სადაც ამ მიმართულებით სპეციალისტები მზადდება, რადგანაც აქ არსებობს უძრავი ქონების ეკონომიკაში სპეციალისტების მომზადებისათვის საჭირო ადამიანური რესურსები და მატერიალურ ტექნიკური ბაზა. ეკონომიკის პროგრამაში არსებობს შესაბამისი მოდული, სადაც 20 სტუდენტი სწავლობს.

უძრავი ქონების ობიექტები, ერთის მხრივ გამოდიან სტაბილური ბიზნესის გარანტიად, ისინი ინარჩუნებენ და ზრდიან კაპიტლის ღირებულებას, ხოლო მეორეს მხრივ – მას აქვს უდიდესი მნიშვნელობა საზოგადოებრივი ცნობიერების ჩამოყალიბებისათვის. სწორედ უძრავი ქონების ბზარი უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთებისა და რაც მასზე მყარადაა დამყარებული, გადასვლას, ეფექტური მესაკუთრეების ხელში და დიდ როლს თამაშობს ქვეყანაში საშუალო ფენის წარმოშობასა და განმტკიცებაში.

უძრავი ქონების კურსის საგანია – უძრავი ქონების ეკონომიკური, ორგანიზებული და სამართლებრივი ურთიერთობების სისტემის ჩამოყალიბება, რომელიც დაფუძნებულია მოქმედ საკანონმდებლო და ნორმატიულ აქტებზე, ისინი არეგულირებენ უძრავი ქონების სხვადასხვა ობიექტებს და ატარებენ მათზე სამოქალაქო – სამართლებრივ გარიგებებს სასურველი კომერციული ან სოციალური შედეგების მისაღებად.

უძრავი ქონების კურსის შესწავლის ობიექტია – უძრავი ქონების ბაზარი, მისი სახეები და სეგმენტები, გარიგებების პრაქტიკული რეალიზაციის ნაწილი და უძრავი ქონების ობიექტების მართვა არსებული სამართლებრივ სივრცეში. იგი მოიცავს უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციების საბაზრო საფუძვლებს, მეთოდურ და ორგანიზაციულ-სამართლებრივ აქტებს მიწის ნაკვეთებზე სხვადასხვა გარიგებების განხორციელებისას, საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ შენობებზე, ტყის ფონდის ნაკვეთებზე და სხვა ობიექტებზე.

უძრავი ქონების ეკონომიკის კურსის შესწავლის შემდეგ სტუდენტებს ან დაინტერესებულ პირებს:

ა) ეცოდინებათ უძრავი ქონების არსი, ფუნქციები, შინაარსი და ბაზრის ორგანიზება, უძრავი ქონების ობიექტების სხვადასხვა გარიგებების ორგანიზების ხელშეკრულების დადებისა და გადაწყვეტის წესები. ელიტური; ბ) ეცოდინებათ თანამედროვე კანონმდებლობა, მეთოდური, ნორმატიული და სხვა სამართლებრივი დოკუმენტები, რომელებიც აწესებენ რეგლამენტებს უძრავი ქონების ბაზარზე; გ) დაეფუძლება უძრავი ქონების სხვადასხვა ობიექტების საბაზრო ღირებულების შეფასების მეთოდებს; დ) ეცოდინება ხელშეკრულების სწორად გაფორმება უბრალო ქონების ოპერაციების დროს, მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენა და სხვა დოკუმენტების გაფორმება; ე) ეცოდინება ეთიკური და სამართლებრივი ნორმები, რომელებიც არეგულირებენ ურთიერთობას ადამიანებს შორის, ურთიერთობებს ადამიანისა და საზოგადოებას შორის, ადამიანისა და გარე სამყაროს შორის, გამოყენება ამ ცოდნის უძრავი ქონების ბაზარზე პრაქტიკული მუშაობის დროს; ვ) ეცოდინება უძრავი ქონების ობიექტების მართვის სხვადასხვა ვარიანტების შემუშავება, შეძლებს მათ შერჩევის დასაბუთებას სოციალური და ეკონომიკური ეფექტიანობის კრიტერიუმების მიხედვით.

უძრავი ქონების საგნის კვლევის მეთოდად გვევლინება საექსპერტო-ანალიტიკური, სტატისტიკური, საანგარიშო-კონსტრუქციული და სამართლებრივი რეგულირება, ე.ი. ფორმების ერთობლიობა, მართვის ხერხებისა და საშუალებების გამოყენება სუბიექტებს შორის ურთიერთობების დამყარებისას.

უძრავი ქონების სამოქალაქო-სამართლებრივი რეგულირების მეთოდისათვის დამახასიათებელია შემდეგი მახასიათებლები: ა) სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეთა იურიდიული თანასწორობა; ბ) ქმედებების სხვადასხვა ვარიანტების შერჩევისა და მისი კანონის ფარგლებში მოქცევა; გ) სამოქალაქოს უფლებების დაცვა მისი აღიარების გზით, უწინდელი მდგომარეობის აღდგენა, მოვალეობის შესრულების დაძალევა ნატურაში, წაგების აღიარება და სხვა; დ) სასამართლოში უფლების დაცვის თანამიმდევრობა.

უძრავი ქონების ეკონომიკის კურსის შესწავლით სტუდენტი ან ნებისმიერი დაინტერესებული პირი მიღებს ცოდნას, რომელსაც აქვს ფუნდამენტური მნიშვნელობა ეკონომისტის ან იურისტის ფართო პროფილით მომზადებისათვის; აითვისებს ეკონომიკურ და სამართლებრივ კატეგორიებს, რომელიც აუცილებელია სხვა ფინანსურ-ეკონომიკური დისციპლინების შეწავლისათვის და ინვესტირების სფეროში პრაქტიკული საქმიანობისათვის. ჩამოყალიბება მეცნიერული და პრაქტიკული მსოფლმხედველობა, ეკონომიკური და სამართლებრივი კულტურა, უძრავი ქონების ბაზარზე და საყოფაცხოვრებო სიდიდეების სწორი გადანყვეტილების მიღების უნარ-ჩვევები.

მაშასადამე, უძრავ ქონების შესწავლას

განსაკუთრებული ადგილი უკავია ეროვნული
ეკონომიკის განვითარების მოდელში.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. სიჭინავა ა., კოლუაშვილი პ., ეგიაშვილი
დ., მესხისვილი ა., უძრავი ქონების ეკონომიკა
(სახელმძღვანელო). გამომცემლობა “მერიდიანი”,
თბ., 2013 წ.

2. ბუცხრიკიძე გ. უძრავი ქონების
ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები.
სახელმძღვანელო. გამომც. “უნივერსალი” თბ., 2010
წ.

3. სიჭინავა ა. ტატიშვილი ლ. საინვესტიციო
საქმიანობა უძრავი ქონების ბაზარზე.
ჟურნ. “ეკონომიკა”, № 1-2, 2011 წ