

## სახელმწიფო მართვის მექანიზმების სრულყოფის საკითხები უძრავი ქონების ბაზრის ბიზნესის განვითარებისათვის

გრიგორ ხოფერია

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის პროფესორი,

მურმან ბაქრაძე

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის პროფესორი

### 1. ზოგადი მიმოხილვა

წინამდებარე სტატიის მიზანია გამოიკვლიოს საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის (შემდგომში – უ.ქ.ბ.<sup>1</sup>) განვითარების პროცესი, განსაზღვროს ძირითადი მიმართულებები, სადაც სახელმწიფო რეგულირება უ.ქ.ბ.-ს ფუნქციონირების პროცესში იქნება ყველაზე ეფექტური. ამ მიზნის მიღწევისათვის კვლევის პროცესში დაისვა შემდეგი ამოცანები:

- გამოგვევლინა სახელმწიფო რეგულირების ყველა ძირითადი მექანიზმები მოქმედი უძრავი ქონების ბაზარზე და გავგეგმეთ მათი სისტემატიზაცია ცალკეული მიმართულებების მიხედვით;
- დაგვედგინა სახელმწიფოს ფუნქციები და ამოცანები უ.ქ.ბ.-ზე;
- დაგვედგინა სახელმწიფო რეგულირების მექანიზმების არსებობის აუცილებლობა მიმდინარე პერიოდში და დაგვეასახა სახელმწიფოს წინაშე მდგომი ამოცანების გადაჭრის გზები უახლოეს პერიოდში.

### 2. სახელმწიფო რეგულირების როლი და ფუნქციები უძრავი ქონების ბაზარზე

უ.ქ.ბ.-ს სახელმწიფო რეგულირების სისტემა შედგება ორი ელემენტისაგან:

- 1) სახელმწიფო და მუნიციპალური ორგანოები და ორგანიზაციები;
- 2) სახელმწიფო და სხვა ნორმატიული აქტები; ორგანიზაციულად უ.ქ.ბ.-ს სახელმწიფო რეგულირების სისტემა გვევლინება ორი სახით:
  - 1). პირდაპირი ჩარევის ფორმით, ანუ ადმინისტრირების ფორმით;
  - 2). ირიბი ზემოქმედების, ანუ ეკონომიკური მართვის მეთოდებით.

პირდაპირი **ადმინისტრირების ფორმით** მმართველობა გულისხმობს შემდეგი ამოცანების გადაჭრას:

- საკანონმდებლო ნორმატიული ბაზის შექმნას — კანონების, დადგენილებების, ინსტრუქციების, წესების, დებულებების, ბრძანებების გამოშვებას, რომლებიც არეგულირებენ უძრავი ქონების ბაზარს ცენტრში და რეგიონებში;
- სტატუსის მინიჭებას უძრავი ქონების ბაზრის პროფესიული მონაწილესათვის (აკრედიტირება, ლიცენზირება);
- უძრავი ქონების სხვადასხვა სახის საქმიანობის შინაარსის და ხარისხის მიმართ აუცილებელი მოთხოვნების ჩამოყალიბებას;
- უ.ქ.ბ.-ს მონაწილეებზე დადგენილი წესებისა

<sup>1</sup> უ.ქ.ბ. - უძრავი ქონების ბაზარი

და ნორმების დაცვის მიზნით კონტროლის განხორციელებას;

- აკრძალვებისა და სანქციების დაწესებას მოთხოვნებიდან გარიგების დროს გადახვევის და წესრიგის დარღვევის შემთხვევაში;

- ნებისმიერი უძრავი ქონების ობიექტის გამოსყიდვას სახელმწიფოს საკუთრებაში საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში.

- სახელმწიფო ხელისუფლების ძალაზე ადმინისტრაციული მართვის დაფუძნებას, რაც მოიცავს აკრძალვას, იძულებას და ნების მიცემას.

უძრავი ქონების მართვა ითვალისწინებს ქმედებების განხორციელებას შემდეგი ეკონომიკური მეთოდებით:

- ქონების დაბეგვრის და შეღავათების სისტემის ჩამოყალიბების ხარჯზე (დაბეგვრის განაკვეთები და მათგან განთავისუფლება);
- საალრიცხვო განაკვეთის რეგულირებით;
- აქციების, ობლიგაციების, საბინაო სერტიფიკატების გამოშვებით და ბრუნვაში გაშვებით;
- სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამების რეალიზებით, მათ შორის, სუბსიდიების გაცემით ბინების არმქონე მოქალაქეებისათვის;
- საამორტიზაციო პოლიტიკით;
- საგარეო ეკონომიკური საქმიანობით;
- საფინანსო-საკრედიტო სფეროს საქმიანობის რეგულირების პოლიტიკით, სადაც მსგავსი პოლიტიკით რეგულირების მთავარ მიზანს წარმოადგენს უძრავი ქონების ბაზრის ორგანიზებული განვითარების პროცესებისადმი ხელშეწყობა, კერძო ინვესტიციების მოზიდვის ან უძრავი ქონების ობიექტის გირაოს ქვეშ დაბანდების გზით. მსგავსი სისტემის ძირითად ინსტრუმენტებს წარმოადგენენ იპოთეკური დაკრედიტების განვითარებული ბაზარი და ასევე სახელმწიფო სტიმულირებისა და მხარდაჭერის ეფექტური მექანიზმი უძრავ ქონებაში ინვესტირების პროცესში.

ამგვარად, აქტუალური ხდება უ.ქ.ბ.-ს სახელმწიფო ორგანიზაციული რეგულირების მექანიზმების კომპლექსური და დაბალანსებული განვითარება, რომელიც ერთდროულად უზრუნველყოფს ინტენსიური საბაზრო გარდაქმნების მხარდაჭერას, ასევე უზრუნველყოფს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონების მართვას.

### 3. უძრავი ქონების ბაზრის სახელმწიფო რეგულირების მექანიზმების სისტემატიზაცია

უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულება არის ღირებულებითი შეფასება უძრავი ქონების ობიექტისათვის სრულყოფილი ბაზრის პირობებში, ამასთან იგულისხმება, რომ ობიექტის სარგებლობის მიმართულება არის ყველაზე საუკეთესო და ეფექტური. იგულისხმება, რომ გარიგებაში ჩართული მონაწილეები მოქმედებენ გონივრულად და კომპეტენტურად, რადგანაც მათ ამისთვის გააჩნიათ საკმარისი დრო.

მსგავსი მიდგომების გამოყენების შედეგები წარმოადგენენ აქტუალურ სფეროებს სახელმწიფოს მხრიდან მარეგულირებელი ზემოქმედების მექანიზმების შემოღებისათვის, რომლებიც მიზანმიმართული არიან ბაზრის განვითარებისკენ.

უძრავი ქონების ბაზარზე სახელმწიფო მართვის მექანიზმების სისტემატიზაცია, რაც განისაზღვრება შინაარსით და ზეგავლენის მეთოდებით, შეიძლება გავყოთ შემდეგ ორ ჯგუფად:

**I. საორგანიზაციო-სამართლებრივი მექანიზმების ჯგუფი**, სადაც უნდა განხორციელდეს ქმედებები შემდეგი მიმართულებებით:

- საბაზრო მექანიზმების მხარდასაჭერად საკანონმდებლო და ნორმატიული ბაზების ზოგადი გეგმიური განვითარება;
- სახელმწიფო საკუთრების ობიექტების გამიჯვნა სხვადასხვა დონის რეგიონალური და მუნიციპალური საკუთრების ობიექტებისაგან;
- სახელმწიფო და არასამთავრობო სტრუქტურებს შორის ურთიერთმოქმედების და ფუნქციების გაყოფის პირობების ჩამოყალიბება;
- უძრავი ქონების ობიექტების აღრიცხვა (ტექნიკური ინვენტარიზაცია, საკადასტრო სისტემა და სხვა). ბაზრის მონაწილეების და პროფესიონალების სტატისტიკური და სხვა საინფორმაციო — ანალიტიკური მაჩვენებლებით უზრუნველყოფა;
- პროფესიული საქმიანობის აკრედიტირება უძრავი ქონების ბაზარზე და ყველაზე ზარალიანი და ქვეყნის ეკონომიკურ უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული დარგების ლიცენზირება;
- პროფესიული განათლების და კვალიფიკაციის ამაღლების სტანდარტების და პროგრამების შემოღება;
- პროფესიული საქმიანობის სტანდარტების შემოღება;
- ბაზარზე მომსახურეობის ხარისხის კონტროლის და სანქციების დაწესება;
- პროფესიული საქმიანობის აუცილებელი დაზღვევის სისტემის შემოღება.

**II. საორგანიზაციო — ეკონომიკური მექანიზმების ჯგუფი**, სადაც უნდა განხორციელდეს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონების ობიექტების ეფექტური მართვის პრობლემის აღმოფხვრა სხვადასხვა შემდეგი მიმართულებებით:

- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, შემოსავ-

ლის მქონე უძრავი ქონების ობიექტებისათვის, საპრივატიზაციო პროგრამების ჩამოყალიბება, საპრივატიზაციო პროცესების ფინანსურ — ეკონომიკური პირობების ჩართვით;

- სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი იჯარით გასაცემი ობიექტებისათვის სასტარტო ფასების წესის ჩამოყალიბება და მათ საიჯარო ხელშეკრულებების ფინანსურ-ეკონომიკური პირობების (საფასურის გადახედვა და ინდექსაცია, ასევე ფასის სიდიდის დადგენა იჯარით გაცემული უძრავი ქონების გამოსყიდვის შესაძლებლობასთან დაკავშირებით);

- შეფასების მეთოდების სტანდარტის შემოღება, მათ შორის სახელმწიფო მესაკუთრისათვის განხორციელებული გარიგების შემთხვევებისათვის, ასევე საარბიტრაჟო პროცედურებთან და დაბეგვრასთან დაკავშირებით, გაკოტრებასთან და იძულებით გამოსყიდვასთან დაკავშირებით და სხვა;

- აუქციონის და საინვესტიციო კონკურსების ჩატარებისათვის აუცილებელი ფინანსურ — ეკონომიკური და საორგანიზაციო პირობების ჩამოყალიბება (ლოტის შემადგენლობა და სტრუქტურა, გაყიდვის სასტარტო ფასის დადგენა, ვაჭრობის ჩატარების წესები და გამარჯვებულის გამოვლენა, ინვესტირების წესები) და ა.შ.

### 4. უძრავი ქონების ბაზრის სახელმწიფო რეგულირების აუცილებლობა (დასკვნების მაგიერ).

ჩატარებული კვლევის მიხედვით შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

დღესდღეობით ეროვნული უ.ქ.ბ.-ს ჩამოყალიბებასა და განვითარებას თან ახლავს, როგორც რიგი პოზიტიური, ასევე ნეგატიური ფაქტორების ზეგავლენა. რიგი პოზიტიური ფაქტორები, რომლებიც განაპირობებენ უძრავი ქონების ბაზრის მართვას წარმოადგენენ შემდეგი ფაქტორები:

- უძრავი ქონების ობიექტებზე კერძო საკუთრების უფლების შემოღება;
- უძრავი ქონების ობიექტების მასიური პრივატიზების ჩატარება;
- უძრავი ქონების ობიექტების მშენებლობაზე და ექსპლუატაციაზე სახელმწიფო მონოპოლიის გაუქმება;
- საბაზრო ფასწარმოქმნის ღირებულების მექანიზმის შემოღება;

აქ ჩამოთვლილმა ყველა ფაქტორებმა შექმნა სასტარტო წინაპირობები უ.ქ.ბ.-ს ჩამოყალიბებისა და შემდგომი განვითარებისათვის, თუმცა, რიგი დადებითი პოზიტიური მიღწევების მიუხედავად უ.ქ.ბ.-ს განვითარება მიმდინარეობს უსისტემოდ და შეუდარებლად ნელი ტემპებით.

ჩატარებული კვლევის შედეგებმა დაგვანახა, რომ სახელმწიფო რეგულირების მექანიზმების არსებობა საქართველოს უ.ქ.ბ.-ზე დღესაც რჩება აქტუალური. ჯერჯერობით არ არის უზრუნველყოფილი ყველა მექანიზმების ჩართულობა ბაზრის მდგრადი განვითარებისა და წინსვლისთვის.

საქართველოში უ.ქ.ბ.-ს განვითარებისათვის მოკ-

ლევადიან პერიოდში სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს ისეთი მექანიზმების ჩართულობა, როგორიცაა: ორგანიზაციულ — სამართლებრივი მიმართულებით:

- უ.ქ.ბ.-ზე შემფასებლობითი საქმიანობის ლეგალურად არსებობის საკითხი, საქართველოში შემფასებლობითი საქმიანობის წარმოებისა და რეგულირების საკანონმდებლო აქტის მომზადებისა და მიღების გზით;

- უ.ქ.ბ.-ზე სერვეინგური საქმიანობის შემოღებისა და ლეგალურად არსებობისათვის საკანონმდებლო აქტების პაკეტის მიღება, რომლებიც უზრუნველყოფენ საბაზრო კონიუნქტურიდან და უძრავი ქონების ობიექტების მდგომარეობიდან და პოტენციალიდან გამომდინარე, შეურჩევენ ხერხს, რომელიც შესაძლებელს გახდის მაქსიმალური სარგებლის მიღებას გასაყიდი ან გასაქირავებელი უძრავი ქონების ობიექტებისგან;

- და ბოლოს სასწრაფო აუცილებლობას წარმოადგენს, უ.ქ.ბ.-ს შესახებ კანონის მიღება, რომელშიც უნდა იყოს განსაზღვრული მკაფიოდ და ყველა მონაწილეობისათვის გასაგები განმარტებები და ტერმინები, ასევე უძრავი ქონების ბაზარზე გასატანად გამზადებულ ობიექტს მისი ტექნიკური პარამეტრებისა და სამომხმარებლო თვისებების სტანდარტი. აქვე უნდა იყოს ჩამოყალიბებული ბაზრის ყველა პროფესიული მონაწილის ან ბიზნესის საქმიანობა და ქცევის (ეთიკის) კოდექსი, ასევე უ.ქ.ბ.-ს სახელმწიფო და არასამთავრობო საზოგადოებრივი რეგულირების ჩარჩოები.

#### გამოყენებული ლიტერატურა

1. Grigori Kopperia. "Real Estate Valuation Textbook". Tbilisi, Ministry of Education and Science of Georgia (e-version), 2015.
2. N.V. Bulanova. Real Estate Market: Current Situation and Development Prospects. Moscow, International Academy of Business Valuation and Consulting, 2004
3. V. Borovkova, V. Borovkova, V. Mokin, O. Pirogova. "Real Estate Economics", St. Petersburg, 2007
4. S.N. Maksimov. "Real Estate Economics Tutorial". St. Petersburg, Saint Petersburg State University, 2006
5. E. I. Tarasevich. "Real Estate Valuation", Moscow, MKS Publishing House, 2007
6. N. M. Rozanova. "Sectoral Markets Theory". Part 1. Academic Baccalaureate Textbook. Moscow, UWrite, 2017
7. "Real Estate Economics and Management". Textbook for institutions of higher education/Edited by G. Grabovsky. Moscow, ACS, 2008

#### ISSUES OF IMPROVEMENT OF STATE CONTROL MECHANISMS FOR REAL ESTATE MARKET IN GEORGIA, AIMED AT ENHANCED DEVELOPMENT OF BUSINESS TECHNOLOGIES

Georgian Technical University,  
Prof. Murman Bakradze, Ph.D  
Georgian Technical University,  
Prof. Grigori Kopperia, Ph.D

The authors of the paper have studied the processes of formation and development of the real estate market in Georgia and identified the main directions where the state regulation of the real estate functioning process is deemed to be most effective. The investigation of the real estate market implied defining the role and functions the state regulation will be given in this sector of the national economy. The conclusions indicative of the necessity of the continuation of exercising state regulation have been drawn based on systematization of the set of regulation mechanisms, study of their content and directing their favorable impact at further development of business technologies.

#### ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ МЕХАНИЗМОВ УПРАВЛЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГРУЗИИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕХНОЛОГИЙ БИЗНЕСА

Мурман Бакрадзе  
Грузинский технический университет, профессор  
Григорий Хоперия  
Грузинский технический университет, профессор

Авторы статьи исследовали процессы становления и развития рынка недвижимости в Грузии, определив основные направления, где государственное регулирование процесса функционирования рынка недвижимости будет наиболее эффективным. Исследование рынка недвижимости проводилось с установления роли и функций государственного регулирования этой отрасли экономики. Выводы о необходимости продолжения государственного регулирования основаны на систематизации группы механизмов регулирования и изучении их содержания и направления воздействия на развитие технологий бизнеса.