

ეკონომიკის მდგრადი განვითარების პროგრამები

საქართველოში მიწის აღრიცხვა და კადასტრი

ანზორ მესხიშვილი
ეკონომიურ მეცნიერებათა დოქტორი, პროფესორი

ალექსანდრე სიჭინავა
ეკონომიურ მეცნიერებათა დოქტორი, პროფესორი

რეზიუმე

მიწის ბალანსი ანუ მიწის აღრიცხვა არის მიწის ფართობების დადგენა მიწის დანიშნულების, კატეგორიებისა და მესაკუთრეების მიხედვით. 2005 წლამდე საქართველოში წარმოებდა მიწის ბალანსი, რომელიც ქალაქების, რაიონების, დაბებისა და სოფლების მიხედვით აზუსტებდა და აღრიცხავდა რაიონის მთლიან ფართობს, მათ შორის რამდენი ჰექტარი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები კატეგორიების მიხედვით. 2004 წელს ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, უსაფუძვლოდ გაუქმდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და მის დაქვემდებარებაში არსებული მიწათმონყობისა და მიწათსარგებლობის საპროექტო-სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტი, ნიადაგმცოდნეობის ლაბორატორიასთან ერთად. 2005 წლიდან საქართველოში აღარ კეთდება მიწების დაზუსტებული აღრიცხვა (მიწის ბალანსი). კადასტრი ფრანგული სიტყვაა და ნიშნავს რისამე აღწერას, რისამე შესახებ არსებულ მონაცემთა კრებულს. ამა თუ იმ ბუნებრივი ობიექტების შესახებ ძირითადი მონაცემების სისტემატიზებულ ერთობლიობას. არსებობს მიწის (უძრავი ქონების), წყლის, ტყის, ნიადაგის და სხვა სახის კადასტრები. მიწის კადასტრის საჭიროება უძველესი პერიოდიდან გაჩნდა. ადამიანთა ურთიერთობებმა, სხვადასხვა საქმიანობის აუცილებლობამ, მიწებზე გადასახადის შემოღებამ, მიწების ყიდვა-გაყიდვამ, მყიდველის მოთხოვნამ სცოდნოდა გასაყიდი მიწის ფასი და ხარისხი, განაპირობა მიწის კადასტრის წარმოება. საუკუნეების განმავლობაში, სხვადასხვა პერიოდში იქმნებოდა, უმჯობესდებოდა კადასტრის წარმოების საშუალებები. სხვადასხვა სახელმწიფოებში საფუძვლიანად განსხვავდებოდა კადასტრის წარმოების საშუალებები.

საკვანძო სიტყვები: მიწის აღრიცხვა, მიწის ბალანსი, კადასტრი, მიწათმონყობა და მიწათსარგებლობა, მიწის დანიშნულება.

LAND REGISTRATION AND CADASTRE IN GEORGIA

Doctor of Economics, Professor
Anzor Meskhishvili
Doctor of Economics, Professor
Alexander Sichinava

RESUME

Land balance, or land registration, is the determination of land areas by land use, categories and owners. Until 2005, Georgia had a balance of land, adjusting for the total area of the district by city, district, borough and village, including how many hectares of agricultural land were categorized. In 2004, without any justification, the State Department of Land Management of Georgia and its subordinate Planning and Land Use Research Institute, together with the Laboratory of Soil Science, were abolished. Since 2005, Georgia has no longer carried out an accurate census of land (land balance). Cadastre is a French word meaning a description of data, a collection of data (about something). A systematic cohesion of basic data on some natural objects. There are cadastres of land (real estate), water, forest, minerals and other. The need for land cadastre has arisen since ancient times. Human relations, the necessity of various activities, the introduction of land tax, the purchase and sale of land, the demand of the buyer on knowing the price and quality of the land to be sold, led to the production of land cadastre. Throughout the centuries, various forms of cadastral production were being developed and improved. The means of cadastral production were fundamentally different in different countries (states).

keywords: Land registration, land balance, cadastre, land development and land use, purpose of the land.

УЧЕТ ЗЕМЛИ И КАДАСТР В ГРУЗИИ

Анзор Месхишвили

Доктор экономических наук, профессор

Александр Сичинава

Доктор экономических наук, профессор

Земельный баланс, это определение земельных участков по землепользованию, категориям и владельцам. До 2005 года в Грузии существовал баланс земель, который корректировался на общую площадь района по городам, поселкам и селам, включая количество акров сельскохозяйственных земель, которые были классифицированы. В 2004 году, без всякого основания, Государственный департамент землеустройства Грузии и существующий под его подчинением научно-исследовательский институт планирования и землепользования вместе с Лабораторией почвоведения были отменены. С 2005 года в Грузии больше не проводится точный учёт земель (баланс земель). Кадастр - французское слово, означающее описание чего либо, набор существующих данных о чём либо, набор систематизированных базовых данных о некоторых природных объектах. Существует кадастр земли (недвижимости), воды, леса, полезных ископаемых и др. Потребность в земельном кадастре возникла с давних времен. Привело к составлению земельного кадастра человеческие отношения, необходимость различных видов деятельности, введение земельного налога, покупка и продажа земли, требование покупателя - знать цену и качество продаваемой земли. На протяжении веков различные формы кадастрового производства развивались и совершенствовались. В разных странах средства кадастрового производства тщательно различались.

Ключевые слова: учёт земли, баланс земли, кадастр, землеустройство и землепользование, значение земли.

მიწების აღრიცხვა (მიწის ბალანსი)

დედამიწის 71% უკავია ოკეანეებსა და ზღვებს, ხმელეთს 29%. სანართველოს ტერიტორია ზღვის შლექის ჩათვლით 7 600 000 ჰექტარია და დედამიწის რუქაზე წარმოდგენილია მცირედი მასშტაბით აქედან გამომდინარე მიწის აღრიცხვა, მიწის კადასტრი, მიწაზე მიღებული კანონები და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები განსაკუთრებულ ყურადღებასა და მნიშვნელობას იმსახურებენ.

მიწის ბალანსი, ანუ მიწის აღრიცხვა, არის მიწის ფართობების დადგენა მიწის დანიშნულების, კატეგორიებისა და მესაკუთრეების მიხედვით. 2005

წლამდე საქართველოში წარმოებდა მიწის ბალანსი, რომელიც ქალაქების, რაიონების, დაბებისა და სოფლების მიხედვით აზუსტებდა და აღრიცხავდა რაიონის მთლიან ფართობს, მათ შორის რამდენი ჰექტარი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები კატეგორიების მიხედვით (სახნავი, სათიბი, საძოვარი, მრავალწლიანი წარგავები: ვენახი, ხილის ბაღი, ციტრუსები, ჩაის ფართობები და სხვა), არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს, ტყის ფონდის მიწებს, წყლის ფონდის მიწებს და სხვა მიწებს მესაკუთრეების მიხედვით, რის შემდეგაც დგებოდა რაიონის მიწის ბალანსი. მიწის ბალანსი ცვალებადია, მისი დაზუსტება უნდა ხდებოდეს ყოველწლიურად, რადგან შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები გადავიდეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებად: სათიბი - სახნავში, საძოვარი - სათიბში, მრავალწლიანი წარგავები სახნავში და პირიქით. სახელმწიფო საკუთრების მიწები გახდეს კერძო საკუთრებად ან მუნიციპალურ საკუთრებად.

საქართველოს თითოეული რაიონის მიხედვით გაკეთებული მიწის აღრიცხვა - მიწის ბალანსი (ინვენტარიზაცია) საფუძველზე კეთდებოდა საქართველოს მიწის ბალანსი. მიწის ბალანსში აისახებოდა წლის განმავლობაში მიწის კატეგორიებში, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში და საკუთრება-სარგებლობაში მომხდარი რაოდენობრივ-ხარისხობრივი ცვლილებები. ამ მიზნით, ყოველი წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, რაიონის გამგეობა ამტკიცებდა მიწის ბალანსს, რომელსაც შემდეგ იხილავდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და დასამტკიცებლად წარუდგენდა საქართველოს მიწისტრთა კაბინეტს.

მიწის ყოველწლიური ბალანსის საშუალებით სახელმწიფო აკონტროლებდა მიწის ფონდში მომხდარ ნებისმიერ ცვლილებას, მათ შორის ინტენსიური და არაინტენსიური სავარგულების მატება-კლების დინამიკას, ქალაქმშენებლობის, გზებისა და სხვა საჭიროებისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ბრუნვიდან ამოღებას, სამაგიერო მიწის ჩანაცვლებას და ა.შ., რაც მიწის მართვისა და რაციონალური გამოყენების საფუძველთა საფუძველს წარმოადგენს.

არ შეიძლება არ აღინიშნოს, რომ 2004 წელს, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, უსაფუძვლოდ გაუქმდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და მის დაქვემდებარებაში არსებული მიწათმონყობისა და მიწათსარგებლობის საპროექტო-სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტი, ნიადაგმცოდნეობის ლაბორატორიასთან ერთად. საქართველოს აგრარულ უნივერსიტეტში აღარ ამზადებენ მიწათმონყობის დარგის სპეციალისტებს. მხოლოდ და მხოლოდ სტუ-ს საინჟინრო გეოდეზიის სპეციალობის პროგრამაში დევს მიწის კადასტრის საგნები და ამ პროგრამით განათლება მიღებულ სპეციალისტებმა იციან მიწის კადასტრი. დღე-

ის მდგომარეობით საქართველოში არ არსებობს დაზუსტებული მიწის ფართობები დანიშნულების, კატეგორიების და მესაკუთრეების მიხედვით.

მიწის აღრიცხვა დაიწყო 1885 წელს. მიწის სავარგულების აღრიცხვა XX საუკუნის ორმოციანი წლებიდან დაიწყო. მიწების ერთიანი სახელმწიფო აღრიცხვის სამუშაოები ძირითადად დაიწყო 1948 – 1965 წლებში. 1942 წელს მიწების აღრიცხვა დაიწყო გაუსკრიუგერის კოორდინატთა სისტემით. მიწების აღრიცხვა სრულდებოდა სხვადასხვა მაშტაბის გეგმებზე. მიწის ზედა მენზულური გადაღებისა და აეროფოტოგადაღებების გეგმით. შემდგომ წლებში მოხდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში, შეიქმნა ახალი ქალაქები, გზები, სოფლები და სხვა ცვლილებები განხორციელდა. მიწების აღრიცხვა წარმოებდა ძველი მონაცემებისა და არაზუსტი ხელსაწყოებით. მიწაზე კერძო საკუთრების და მიწის ყიდვა-გაყიდვის დაფუძნებამ მოითხოვა აღრიცხვის სრულყოფა და დაზუსტებული მონაცემების შემოღება. ამჟამად მიწის ფართობების აზომვა-დაზუსტება ხდება ახალი თაობის ჯიპისით, რომლის საფუძველზეც კეთდება ქალაქის და ელექტრო ვერსიის მომზადება, რის შემდეგაც ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. უკანასკნელ პერიოდში საგრძნობლად გაუმჯობესდა გეგმიურ-კარტოგრაფიული დოკუმენტების მომზადება.

მიწის ბალანსის გაკეთებას ახდენდა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიწათსარგებლობისა და მიწათმოწყობის მთავარი სამმართველო. მის დაქვემდებარებაში არსებული მიწათმოწყობის საპროექტო ინსტიტუტი. მიწების ბალანსის საშუალებით ხდებოდა მიწათმესაკუთრეების, მიწათმოსარგებლეებისა და მიწათმფლობელების უფლების დამაგრება მიწაზე, სახელმწიფო კონტროლის განხორციელება. მიწების განაწილება-გამოყენება, მიწების გარიგებათა წარმოების კანონიერება (ყიდვა-გაყიდვა, იჯარა, აღნაგობა, მოცვლა, უზურფუქტი). რაც მთავარია, მიწის ბრუნვის, მიწაზე გარიგებათა საჯაროობის და მიწაზე დავის გადაწყვეტის ოპერატიული უზრუნველყოფის საკითხებზე. 1960-იან წლებში სამინათმოწყობო მასალები განადგურდა. არავის უფიქრია, როდესმე მიწაზე გამოცხადებოდა კერძო საკუთრება, ნაწილობრივ ანალოგიური განმეორდა 2005 წელსაც.

მთავარი სამმართველოს ბაზაზე შეიქმნა კომიტეტი, შემდეგ 1997 წელს შეიქმნა დამოუკიდებელი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. მას დაექვემდებარა მიწათმოწყობის საპროექტო-სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტი ნოადაგმცოდნეობის ლაბორატორიით. როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ლიკვიდირებული იქნა 2004 წელს. მის ბაზაზე შეიქმნა საჯარო რეესტრი, რომელიც დაექვემდებარა იუსტიციის სამინისტროს.

2004 წლის მონაცემები საქართველოს მიწის რესურსების შესახებ (ახალი, ზუსტი მონაცემები არ არსებობს) (იხ ცხრილი):

საქართველოს ტერიტორია 7 628 000 ჰა-ია. მათ შორის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სავარგული 3 026 300 ჰა (39,7%); სახნავი 802 000 ჰა (10,5%); მრავალწლიანი ნარგავები 264 000 ჰა (3,5%); სათიბი 143 500 ჰა (1,9%); საძოვარი 1 796 600 ჰა (23,6%); ტყე 2 838 300 ჰა (37,2%).

საქართველოში მთელი ტერიტორიის 54% უკავია მთებს, 33% მთის წინებს, მხოლოდ 13% არის დაბლობი. საქართველოში მთელი ტერიტორიის 44% გამოიყენება სოფლის მეურნეობაში. საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში სახნავია 26%. ერთ სულ მოსახლეზე სახნავი მიწა არის 0,13 ჰა; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სავარგული 0,62 ჰა. ნორმით საჭიროა 0,3 – 0,5 ჰა სახნავი მიწა.

საქართველოს სახნავი მიწები წლების მიხედვით:

1885 წ - 1 557 400 ჰა
1900 წ - 1 300 600 ჰა
1921 წ - 734 600 ჰა
1926 წ - 1 300 000 ჰა
1950 წ - 1 180 000 ჰა
1960 წ - 1 006 100 ჰა
1980 წ - 673 200 ჰა
1990 წ - 694 500 ჰა
2005 წ - 798 600 ჰა

საქართველოში 26060 მდინარეა საერთო სიგრძით 60 000 კმ. აქედან, შავ ზღვაში ჩაედინება 18109 მდინარე, კასპიის ზღვაში 7951 მდინარე. მდინარეების საშუალო სიგრძე 2-3 კილომეტრია. 860 ტბაა. ტბების სარკის ზედაპირის ფართობი 170 კმ²-ი, ხოლო მყინვარი 734-ია. ჭარბტენიანი მიწის ფართობია 256 000 ჰა. აქედან დასავლეთ საქართველოშია 225 000 ჰა.

საქართველოს ზღვისპირა მდებარეობა მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს საერთოდ, მის ეკონომიკურ და კულტურულ განვითარებაზე. იგი საკმაოდ მთიანია. ზღვის დონიდან 500 მეტრამდე განლაგებულია მთელი ტერიტორიის 26,7%, 500 – 1000 მეტრამდე - 21,7%, 1000 – 1500 მეტრამდე - 19,1%, 1500-დან 3000-მდე - 31,0% და 3000 მ-ზე ზევით 1,5%.

საქართველოს საზღვრის საერთო სიგრძე 2154 კმ-ია, აქედან ზღვის სანაპირო ზოლის სიგრძე 315 კმ-ია, ხოლო სახმელეთო საზღვარი - 1839 კმ.

აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ფართობი 8,7 ათასი კმ² (საქართველოს ტერიტორიის 5,4%).

საქართველო თურქეთს ესაზღვრება 275 კმ-ზე.

საქართველო სომხეთის რესპუბლიკას ესაზღვრება 224 კმ-ზე.

საქართველო აზერბაიჯანის რესპუბლიკას ესაზღვრება 446 კმ-ზე, აქედან 190 კმ-ზე საზღვარი გადის მდინარე ალაზანზე.

საქართველო რუსეთის ფედერაციას ესაზღვრება 894 კმ-ზე.

მიწის კადასტრის საჭიროება უძველესი პერი-

საქართველოს მიწის რესურსები

სულ საქართველოს ტერიტორია	7628000	%
მათ შორის: სასოფლო-სამეურნეო სავარგული	3026300	39,67
სახნავი	802100	10,51
მრავალწლიანი ნარგავები სულ	264000	3,46
აქედან: ხეხილის ბაღი	67300	0,88
ვენახი	67500	0,88
ჩაი	55300	0,72
ციტრუსები	27700	0,36
თუთა (ჭა) (ძირი)	5500 2900	0,07 0,03
დაფნა	2500	0,03
ტუნგი	5200	0,07
კაკლოვანი	8700	0,11
სხვა დანარჩენი	24300	0,31
სათიბი	143500	1,88
საძოვარი	1796600	23,55
მათ შორის: არასასოფლო-სამეურნეო სავარგული	3857200	50,57
ტყე	2838300	37,23
მინდორსაცავი ტყის ზოლები	11500	0,26
ბუჩქნარი	154700	2,03
ჭაობი	17100	0,22
წყლით დაკავებული მიწა	876500	11,48
აქედან: მდინარეები და ნაკადულები	91300	1,19
წყალსაცავები	17900	0,23
მყინვარები	21300	0,27
ტბები	17500	0,22
ტბორები	1000	0,01
მაგისტრალური არხები და შიდა ქსელები	49000	0,64
ტერიტორიული წყლები	678500	8,89
გზებით დაკავებული მიწა	291200	3,81
შენობებით დაკავებული მიწა	108100	1,41
სხვა დანარჩენი გამოუყენებელი მიწა სულ	298900	3,91
აქედან: კლდეებით დაკავებული	18400	0,24
ქვიშრობებით დაკავებული	2400	0,03
ხრამებით, ხევებით დაკავებული	171300	2,24
სასაფლაოებით დაკავებული	4100	0,05
ეროზირებული და დამენყრილი	102700	1,34

ოდრიდან გაჩნდა. კადასტრი ფრანგული სიტყვაა და ნიშნავს რისამე აღწერას, რისამე შესახებ არსებულ მონაცემთა კრებულს. ამა თუ იმ ბინებრივი ობიექტების შესახებ ძირითადი მონაცემების სისტემატიზებულ ერთობლიობას. არსებობს მიწის (უძრავი ქონების), წყლის, ტყის, ნიაღვრის და სხვა სახის კადასტრი.

აღმართა ურთიერთობებმა, სხვადასხვა საქმიანობის აუცილებლობამ, მიწებზე გადასახადების შემოღებამ, მიწების ყოფი-გაყიდვამ, მყიდველის მოთხოვნამ, რომ მას სცოდნოდა გასაყიდი მიწის ფასი და ხარისხი განაპირობა მიწის კადასტრის წარმოება. საუკუნეების განმავლობაში, სხვადასხვა პერიოდში იქმნებოდა და უმჯობესდებოდა კადასტრის წარმოების საშუალებები. სხვადასხვა სახელმწიფოებში საფუძვლიანად განსხვავდებოდა კადასტრის წარმოების საშუალებები.

არქეოლოგიური გათხრების შედეგად მოძიებულია მიწის კადასტრის წარმოების საფუძვლები, რომელიც დათარიღებულია 3000-4000 წლით ჩვენს წელთაღრიცხვამდე. თურქეთში ინახება თიხის ფირფიტებზე აღნიშნული უძველესი კადასტრული რუკა. მესამე საუკუნეში ჩვენს წელთაღრიცხვამდე, რომის იმპერიაში ხდებოდა მიწის აღრიცხვა. ევროპის ქვეყნებში მიწის კადასტრის წარმოება დაიწყო მე-8 საუკუნეში. არისტოტელეს მონაწილე თეოფროსტი, თავის ნაწარმოებში (372 - 281 წწ ჩვენს ერამდე) მიუთითებს ნიადაგის ხარისხის აღრიცხვის აუცილებლობაზე. რომში (6 საუკუნე ჩვენს ერამდე) მამულის გეგმა ბრინჯაოს ფირფიტაზე დაქონდათ. ჯერ კიდევ 2200 წლამდე ჩვენს ერამდე ეგვიპტეში საკუთრების გადაცემა ხდებოდა სამი მონმის ხელმოწერით და ბეჭდის დასმით. დიდი ხნის განმავლობაში ითვლებოდა სანიმუშოდ საფრანგეთის მიწის კადასტრი. ნაპოლეონის ბრძანებით შედგენილი მიწის კადასტრი იყო ევროპის ფისკალური პოლიტიკის წამყვანი ატრიბუტი. კიდევ უფრო სრულყოფილი გახადეს საკადასტრო სამუშაოები პრუსიელებმა. გარკვეული სპეციფიკურობით ხასიათდებოდა ინგლისის მიწის კადასტრი. ავსტრალიაში მიწის რეგისტრაცია „ტორნესის სისტემი“-ს სახელით არის ცნობილი. შედარებით გვიან, მე-12 საუკუნიდან დაიწყო რუსეთში მიწის კადასტრის შედგენა სახარკე დავთრების სახით. კადასტრი იყო მიწების განაწილებისა და დაპყრობილი სახელმწიფოებიდან ხარკის აღების საშუალება. გარკვეული თავისებურებებით აღინიშნებოდა ამერიკის შეერთებული შტატების კადასტრის რეგისტრაციის სამართლებრივი წარმოება.

საქართველოში საკადასტრო სამუშაოები ჩატარდა მე-13 საუკუნეში მონღოლების მიერ მოსახლეობის ხარკის გასაწერად. მიწების საკითხები მოცემულია იაკობ ცურტაველის (ხუცესის) ნაწარმოებში - „შუშანიკის ნამება“, გიორგი მერჩულის ნაწარმოებში „გრიგოლ ხანძთელის ცხოვრება“, აგრეთვე სასულიერო წყაროებში. მე-18 საუკუნის

დასაწყისში 1705 - 1709 წწ დაწერილი ვახტანგ VI სამართლის წიგნში მოცემულია მიწის კადასტრი. წიგნი შედგება 270 მუხლისაგან, აქედან 60 მუხლში მოცემულია მიწის ართვის საკითხები.

მიწის კადასტრი არის საინფორმაციო სისტემა, რომელიც ორი ნაწილისაგან შედგება: რუკების ან გეგმების რიგისაგან, რომლებიც ტექსტურ ჩანაწერებთან ერთად, მიწის ყველა ატრიბუტის აღწერით გვიჩვენებს თითოეული ნაკვეთის ზომასა და ადგილმდებარეობას. იგი მიწის რეგისტრაციის სისტემისაგან იმით განსხვავდება, რომ ეს უკანასკნელი დაკავშირებულია მხოლოდ საკუთრებასთან. მიწის კადასტრის წარმოება ოთხი ნაწილისაგან შედგება: 1. მიწის აღრიცხვა; 2. ბონიტირება; 3. შეფასება; 4. რეგისტრაცია.

კადასტრი დაფუძნებული უნდა იყოს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან მისი გამოყენება შეიძლება მიწის დაბეგვრის მიზნით. საკადასტრო აგეგმვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას მიწის რეგისტრაციის სისტემის ხელშეწყობისთვის და მრავალ ქვეყანაში ტერმინი „საკადასტრო აგეგმვა“ გამოიყენება საკუთრების ჩანაწერების მიზნებისათვის მიწის აგეგმვის აღსანიშნად.

მაგალითად, ფინეთსა და შვედეთში, ყველაფერი, უძრავი ქონების ფორმირება, მუტაცია, მიწის კონსოლიდაცია, საკადასტრო რუკების შედგენა, უძრავი ქონების რეგისტრაცია, მესაკუთრეობა და იურიდიული უფლებები, უძრავი ქონების შეფასება და დაბეგვრა, კომბინირებულია ერთ ძირითად საკადასტრო სისტემაში. მიუხედავად ამისა, ევროპის მრავალ ქვეყანაში კადასტრი წარმოიშვა და განვითარდა, როგორც მიწის დაბეგვრის ხელშეწყობის სისტემა, მაშინ, როცა მიწის რეგისტრაციის იურიდიულ პროცესებს განაგებდნენ ცალკეული იურისტები და ჩანაწერები კეთდებოდა საადგილმამულო წიგნში.

აქედან გამომდინარე, წარმოიშვა ორმაგი სისტემა და ისინი, როგორც მიწის რეფორმის პროგრამის ნაწილი, ხელახლა შემოღებულ იქნა აღმოსავლეთ ევროპის ზოგიერთ ქვეყანაში. მინით სარგებლობის უფლებები ინერება რეფორმირებულ საკადასტრო სისტემაში, ხოლო საკუთრების უფლებები მუშავდება ტრადიციულ სანოტარო სისტემაში. ამას მივყავართ ძალისხმევის დუბლირებასთან და მიწის ადმინისტრირების უფრო რთულ პროცესთან, რაც სხვა შემთხვევაში საჭირო არ იქნებოდა. გრძელვადიან პერსპექტივაში მნიშვნელოვანია ამ ორი სხვადასხვა სისტემის ერთ მთლიან სისტემაში გაერთიანება.

სხვადასხვა ქვეყნები ტერმინს „კადასტრი“ სხვადასხვაგვარად აღიქვამენ, რამაც სისტემების ანალიზის დროს შესაძლოა დიდ გაუგებრობამდე მიგვიყვანოს. საერთო გაგებით, კადასტრი არის მიწის საინფორმაციო სისტემის ფორმა. ტერმინი „მიწის საინფორმაციო სისტემა“ გამოიყენება მთელი რიგი სივრცითი ინფორმაციისათვის, როგორც გარემოსა

და სოციო-ეკონომიკურ, ასევე ინფრასტრუქტურის სისტემებთან და კადასტრთან დაკავშირებული მონაცემებისათვის.

მინის საინფორმაციო სისტემა, იურიდიული, ფისკალური თუ მრავალმიზნობრივი კადასტრისგან განსხვავებით, აუცილებელი არაა დაფუძნებული იყოს მინის ნაკვეთზე. ამის ნაცვლად, იგი შეიძლება იყოს სატყეო რესურსების, ნიადაგებისა თუ გეოლოგიის აღწერა და აერთიანებდეს სხვადასხვა ტიპის მონაცემებს. კადასტრი კი უფრო სპეციფიკურადაა ფოკუსირებული მინის ნაკვეთების საკუთრებაზე, ღირებულებასა და სარგებლობაზე.

საკადასტრო მონაცემები მოიცავს: გეომეტრიულ მონაცემებს (კოორდინატებს, რუკებს); საკუთრების მისამართებს; მიწათსარგებლობას; ინფორმაციას უძრავი ქონების შესახებ: სარგებლობის ფორმას და ხანგრძლივობას (პერიოდს); დეტალებს შენობებისა და ბინების კონსტრუქციის შესახებ; მოსახლეობას; მინის დაბეგვრის ღირებულებას. მონაცემები შეიძლება უკავშირდებოდეს მინის ცალკეულ ნაკვეთს ან მოიცავდეს სხვადასხვა საკუთრებას, როგორც მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფაში გვხვდება. მონაცემები შეიძლება გამოყენებულ იქნას მინის კერძო ტრანზაქციების, მინის ბაზრის განვითარების ხელშესაწყობად ან ეკონომიკის სხვადასხვა სექტორების ადმინისტრირების დასახმარებლად, როგორიცაა: სოფლის მეურნეობა, გარემოს დაცვა, მეთევზეობა, სატყეო მეურნეობა, განსახლება, მიწათსარგებლობის მართვა-მენეჯმენტი და ზონებად დაყოფა, საყოფაცხოვრებო მომსახურება, ტრანსპორტი.

კადასტრი მინის რეგისტრაციის მსგავსია იმით, რომ იგი შეიცავს მიწაზე ჩანაწერების ნაკრებს. კადასტრი ეფუძნება საკუთრების უფლებას მინის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს მფლობელობით განსაზღვრულ ფართობს, ან დასაბეგრ მინის ფართობს, რომელიც შეიძლება განსხვავდებოდეს მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობისაგან; ან მიწათსარგებლობას და არა მინის საკუთრებით განსაზღვრულ ფართობს. კადასტრს შეუძლია ხელი შეუწყოს საკუთრების უფლებათა ჩანაწერების, მინის დაბეგვრის ან მიწათსარგებლობის ჩანაწერების წარმოებას.

გარდა ამისა, კადასტრი შეიძლება გამოყენებულ იქნას მრავალმიზნობრივი დანიშნულებით, მინა-სთან დაკავშირებული მრავალმიზნობრივი ინფორმაციის უზრუნველსაყოფად. ასეთ შემთხვევაში, უმჯობესია თუ კადასტრი აგებულია მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გარშემო, ვინაიდან ეს არის მიწაზე ყველანაირი გარიგების იურიდიული საფუძველი. როდესაც საკუთრება ჯერ არ არის დამტკიცებული, ანუ იმ შემთხვევაში, როცა მიწა უზრუნდება ყოფილ მესაკუთრეს, ამგვარი მრავალმიზნობრივი ჩანაწერები შეიძლება აგებულ იქნას მინის ნაკვეთის გარშემო, რაც სარგებლობის უფლებითაა განსაზღვრული.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ რამდენიმე ქვეყანაში არსებობდა როგორც სხვადასხვა სახის კადასტრი: სასოფლო-სამეურნეო, სატყეო მინების, მევენახეობის, წყლის რესურსებისათვის და ა.შ., ისე, „ერთიანი“ კადასტრი, რომელიც ცდილობდა ყველა ზემოთ ჩამოთვლილ მონაცემთა ინტეგრირებას. ხშირ შემთხვევაში, ასეთი სახის კადასტრების დასახმარებლად მზადდებოდა გაცილებით მცირე მასშტაბის რუკები, ვიდრე ამჟამად საჭიროა ფისკალური თუ იურიდიული მოზნებისათვის.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან შეგვიძლია დავასკვნათ:

1. ორივე - კადასტრმა და მინის რეგისტრაციამ, უნდა იმოქმედონ მკაცრ იურიდიულ ჩარჩოში, მაგრამ მინის რეგისტრში პრაქტიკულად შეიძლება არ ჩაინეროს ქვეყანაში არსებული ყველა მინის ნაკვეთი, ვინაიდან შესაძლოა ყველა მოქალაქეს არ სურდეს თავისი მინის დარეგისტრირება. გარდა ამისა, მინის რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანერგვისას, რესურსების საუკეთესოდ გამოყენების მაქსიმალიზაციისათვის შეიძლება შერჩეულ ფართობებს მიენიჭოთ პრიორიტეტი, ხოლო სხვა ფართობები გამოირიცხოს/ამოღებულ იქნას;

2. მიუხედავად ამისა, კადასტრი დაფუძნებული უნდა იყოს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან მისი გამოყენება შეიძლება მინის დაბეგვრის მიზნით. საკადასტრო აგეგმვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას მინის რეგისტრაციის სისტემის ხელშეწყობისთვის და, მრავალ ქვეყანაში ტერმინი „საკადასტრო აგეგმვა“ გამოიყენება საკუთრების ჩანაწერების მიზნებისთვის მინის აგეგმვის აღსანიშნად;

3. გრძელვადიან პერიოდზე გათვლილი ეკონომიკური ეფექტის მიღება შეუძლებელი იქნება მინის კადასტრის, მინის რაოდენობრივ-ხარისხობრივი აღრიცხვის, მიწაზე მონიტორინგის და მინის სათანადო დაცვის გარეშე. ამ მიზნით მიგვაჩნია, რომ საჭიროა ქვეყანაში დროულად შეიქმნას მძლავრი დამოუკიდებელი სტრუქტურული ერთეული, რომელსაც მინის კადასტრისა და მინის რაციონალურ გამოყენებასთან და დაცვასთან დაკავშირებული ყველა ფუნქცია დაეკისრება;

4. აუცილებელია მინის კადასტრი მოიცავდეს ბონიტირებას, რის საფუძველზე შესაძლებელი იქნება მინის ფართობების ნაყოფიერების დაზუსტება, სწორი ფასის დადგენა და მიწაზე ქონების გადასახდის განსაზღვრა. აქედან გამომდინარე აუცილებელია მინის ბონიტირების, შეფასების, ლონისძიებები განხორციელება;

5. მინების დაზუსტებული აღრიცხვისათვის აუცილებელია აღსდგეს 2004 წელს გაუქმებული მინის ბალანსის წარმოება. მინის რესურსების ზუსტი აღრიცხვა. მინის ბალანსის წარმოება სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის ღონისძიებაა და საქართველოსათვის ეკონომიური და ეკოლოგიური პრობლემების გაუმჯობესების ძირითადი საშუალებაა;

6. უნდა აღსდგეს 2004 წელს გაუქმებული საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და მის დაქვემდებარებაში ყოფილი მიწათმოწყობისა და მიწათსარგებლობის საპროექტო-სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტი;

7. საქართველოს პარლამენტმა მიიღოს საქართველოს მიწის კოდექსი და უზრუნველყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კონსოლიდაციის განხორციელება;

8. საკადასტრო რუკა დანიშნულების, მასშტაბის, შინაარსისა და მოხმარების ხასიათის მიუხედავად ყველა შემთხვევაში უნდა ეფუძნებოდეს საყრდენ ტოპოგრაფიულ რუკას ან მის ძირითად ელემენტებს და გეოდეზიურ ქსელებს.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

1. დავით ეგიაშვილი, ანზორ მესხიშვილი „მიწის კადასტრი და მიწის მართვა“ საერთაშორისო სამეცნიერო-მეთოდოლოგიური და პრაქტიკული, ყოველკვარტალური რეფერირებული ჟურნალი 2014 წელი N1

2. ნოდარ ჭითანავა „საქართველოს სოფლის მეურნეობა“ (ტრანსფორმაცია, პრობლემები, პერსპექტივები) წიგნი, თბილისი 2015წელი.

3. ნაუმი ტურაბელიძე, ფატიმა ქვაცაბია,

ნელი ბერიძე „ქალაქის (აშენებული ტერიტორიების) კდასტრი, სახელმძღვანელო თბილისი, 2016 წელი.

4. ანზორ მესხიშვილი, ალექსანდრე სიჭინავა, „საქართველოს მიწების კონსოლიდაციის აუცილებლობა“ აკაკი წერეთელის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, 2019 წელი.

5. ანზორ მესხიშვილი, „როდემდე ვჯიჯგნოთ ქართული მიწა“ წიგნი, გამომცემლობა „ივერიონი“ თბილისი, 2016 წელი.

6. ნაუმი ტურაბელიძე, ნელი ბერიძე „მიწის რესურსების მართვა“ სახელმძღვანელო, თბილისი 2013 წელი.

7. ჯუმბერ ფაჩულიძე, გიორგი ბუცხრიკიძე „მინათრეგულირებისა და ადმინისტრირების საფუძვლები“ სახელმძღვანელო, თბილისი 2012 წელი.

8. პ. კოლუაშვილი, ა. სიჭინავა. „საქართველომ სასწრაფოდ უნდა მიიღოს მიწათსარგებლობის კანონი“. ჟურნალი „ბიზნეს-ინჟინერინგი“ 2013 წ.

9. პ. კოლუაშვილი, ა. სიჭინავა. „მიწის კონსოლიდაცია -საოფლად ყოფა-ცხოვრებისა და მეურნეობის განვითარების მძლავრი იარაღი“ ჟურნალი „ბიზნეს-ინჟინერინგი“ 2013 წ

10. უძრავი ქონების - მიწისა და ტყის რესურსების ეკონომიური შეფასების აქტუალური საკითხები საქართველოში“ ჟურნალი „ბიზნეს-ინჟინერინგი“, 2013 წ. N1-2.