

სექცია 1.

ეკონომიკის თანამედროვე საკითხები

პატარა ქვეყანის მიწაზე კერძო საკუთრების ეკონომიკური და ფსიქოლოგიური ასპექტები

ალექსანდრე სიჭინავა
სტუდ-ს პროფესორი

იამა კუტუბიძე
სტუდ-ს პროფესორი

რეზიუმე

* * * *

თანამედროვე ეპოქა გლობალიზაციის ეპოქაა. გლობალიზაცია სახელმწიფოთა ეკონომიკურ და პოლიტიკურ საზღვრებს უნინდელ მნიშვნელობას უკარგავს და მხოლოდ იდენტიფიკაციის მთავარ ფაქტორად პატარა ქვეყნებისათვის კულტურული მემკვიდრეობა რჩება. საქართველო პატარა ქვეყანაა. იგი მდებარეობს შავი და კასპიის ზღვებს შორის, დედამიწის ზედაპირის უნიკალური და მრავალფეროვანი ადგილებიდან ერთ-ერთი თვალწარმტაცი და უხვია საქართველოს მიწა-წყალი. ისტორიულად საქართველო საერთაშორისო ვაჭრობის მნიშვნელოვან გზაჯვარედინს წარმოადგენდა და დღემდე ინარჩუნებს ამ პერსპექტივას. ამასთანავე საქართველო დღეს ენერგომატარებლების ტრანზიტის ანგარიშგასანევ დერეფანს წარმოადგენს, რასაც ფრიად ფასეული როლი ენიჭება ევროპის ენერგო უსაფრთხოების პოლიტიკაში. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველო სარწმუნოების შენარჩუნებისა და ომების შეჩერების თვალსაზრისით ევროპას ფასდაუდებელ სამსახურს უწევდა, რადგანაც მტერი მისი გეოპოლიტიკური მდებარეობის გამოყენებით, სალაშქროდ ევროპისაკენ საქართველოს გავლით მიემართებოდა. საქართველოში ხდებოდა ევროპისაკენ მიმავალი დამპყრობლების განადგურება. ვფიქრობთ, რომ ევროპამ ეს ისტორია კარგად უნდა შეისწავლოს და საქართველოს მეტი პატივი უნდა მიაგოს. დღეს ევროპისათვის ეს პატარა ქვეყანა უმნიშვნელოვანეს ეკონომიკურ კარიდორს წარმოადგენს. მიწის, როგორც უძრავი ქონების სოციალური როლი მოიცავს ფიზიოლოგიური, ფსიქოლოგიური, ინტელექტუალური და სხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას, რაც სჭირდება ადამიანს გადარჩენისა და ღირსეული ცხოვრებისათვის. უძრავი ქონების ფლობა საზოგადოებრივ აზროვნებაში პრესტიჟულია და აუცილებელია საშუალო ცივილიზებული სოციალური ფენის ფორმებისათვის. უნდა აღინიშნოს, რომ მიწაზე საკუთრება ცვლის ადამიანის ფსიქოლოგიურ მდგომარეობას. იგი ხდება მესაკუთრე და გადადის სხვა სოციალურ ფენაში, ეუფლება სიამაყის გრძნობა.

საკვანძო სიტყვები: გლობალიზაცია, პატარა ქვეყანა, ენერგომატარებლების ტრანზიტის, ცივილიზებული სოციალური ფენა, ადამიანის ფსიქოლოგიური მდგომარეობა.

თანამედროვე ეპოქა გლობალიზაციის ეპოქაა. გლობალიზაცია სახელმწიფოთა ეკონომიკურ და პოლიტიკურ საზღვრებს უნინდელ მნიშვნელობას უკარგავს და მხოლოდ იდენტიფიკაციის მთავარ ფაქტორად პატარა ქვეყნებისათვის კულტურული მემკვიდრეობა რჩება. კულტურა განსაზღვრავს პატარა ერების ფასეულობებს-ღირებულებებს, ქცევას, რწმენასა და მსოფლმხედველობას. გლობალიზაციის დამახასიათებელი თავისებურებაა თავისუფალი ბაზრის არსებობა. ტრანსნაციონალური კორპორაციების მთავარი მიზანია პატარა ქვეყნების რესურსების გამოყენება, მათი ამონურგამდეც კი და ქვეყნების მაქსიმალურად დამორჩილება ყველა მიმართულებით.

საქართველო პატარა ქვეყანაა. იგი მდებარეობს შავი და კასპიის ზღვებს შორის, დედამიწის ზედაპირის უნიკალური და მრავალფეროვანი ადგილებიდან ერთ-ერთი თვალწარმტაცი და უხვია საქართველოს მიწა-წყალი. მისი ტერიტორია ჩრდილო განედის 41° 47'-43° 35' და აღმოსავლეთ გრძედის 40° 00'-46° 44' შორისაა განლაგებული. ისტორიულად საქართველო საერთაშორისო ვაჭრობის მნიშვნელოვან გზაჯვარედინს წარმოადგენდა და დღემდე ინარჩუნებს ამ პერსპექტივას. ამასთანავე საქართველო დღეს ენერგომატარებლების ტრანზიტის ანგარიშგასანევ დერეფანს წარმოადგენს, რასაც ფრიად ფასეული როლი ენიჭება ევროპის ენერგო უსაფრთხოების პოლიტიკაში. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველო სარწმუნოების შენარჩუნებისა და ომების შეჩერების თვალსაზრისით ევროპას ფასდაუდებელ სამსახურს უწევდა, რადგანაც მტერი მისი გეოპოლიტიკური მდებარეობის გამოყენებით, სალაშქროდ ევროპისაკენ საქართველოს გავლით მიემართებოდა. საქართველოში ხდებოდა ევროპისაკენ მიმავალი დამპყრობლების განადგურება. ვფიქრობთ, რომ ევროპამ ეს ისტორია კარგად უნდა შეისწავლოს და საქართველოს მეტი პატივი უნდა მიაგოს. დღეს ევროპისათვის ეს პატარა ქვეყანა უმნიშვნელოვანეს ეკონომიკურ კარიდორს წარმოადგენს. რადგანაც საქართველოს გავლით ხდება, როგორც აღმოსავლეთ-დასავლეთის, ასევე ჩრდილოეთ-სამხრეთის მიმართულებით ენერგო-

მატარებლების სატრანზიტო ახალი მეგაპროექტების დაგეგმვა და განხორციელება. ჩრდილოეთით, საქართველოს საზღვარი რუსეთის ფედერაციასთან დიდი კავკასიონის ქედზე გადის, რომელიც სიმაღლით 5000 მეტრს აღწევს, ხოლო სამხრეთ საზღვარი, რომელიც მას თურქეთისა და სომხეთის რესპუბლიკებისგან ყოფს, მცირე კავკასიონსა და ჯავახეთის ზეგანზეა გავლებული. დიდი კავკასიონი ყოველთვის ეროვნული თუ კულტურული თვითმყოფადობის სიმბოლოს წარმოადგენდა. გარდა ამისა, კავკასიონის მთები საქართველოს ჰიდრო-ელექტრო და ხეტყის რესურსების, ასევე, ტურიზმის პოტენციალის განმსაზღვრელი ფაქტორია. საქართველოს დასავლეთ საზღვარს შავი ზღვის სანაპირო ქმნის, ხოლო აღმოსავლეთით და სამხრეთ-აღმოსავლეთით, მას აზერბაიჯანის რესპუბლიკა ესაზღვრება. მიუხედავად იმისა, რომ ბოლო საუკუნის განმავლობაში საქართველოს ტერიტორიის დიდ ნაწილზე ტყეები გაიჩეხა, ქვეყნის მთლიანი ტერიტორიის 40%-მდე ტყითაა დაფარული. ქვეყანას მნიშვნელოვანი ჰიდრო-ენერგორესურსი გააჩნია, რომელიც საქართველოს ელექტროენერგიაზე მოთხოვნის უდიდეს ნაწილს აკმაყოფილებს. ასევე, მოიპოვება სხვადასხვა სახეობის მინერალური წყლები, რომელთაგან რამდენიმე საერთაშორისოდ აღიარებული ბრენდია. სხვადასხვა დროს საქართველოში წარმატებით მოიპოვებდნენ მანგანუმს, ოქროს, ვერცხლს, სპილენძს და რკინას.

სასაზღვრო სივრცე ქვეყნის ტერიტორიის ნაწილია, რომელიც თავისი ბუნებრივი და სოციალურ-ეკონომიკური პირობებით უშუალოდ ემიჯნება სახელმწიფო საზღვარს და ქმნის სამხედრო თავალსაზრისით ტაქტიკურ-გეოგრაფიულ თავისებურებებს. საქართველოს სინამდვილეში, მისი რელიეფის თავისებურებებიდან გამომდინარე, ამ სივრცის სიგანე საზღვრიდან პირობითად 15-20კმ-ს სიგანეზე ვარიირებს.

მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სასაზღვრო ზოლი 500 მეტრია, ხოლო სასაზღვრო ზონა 5კმ-ს სიგანისაა, საქართველოს სასაზღვრო სივრცე მოქცეულია კავკასიონის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, შავი ზღვის აღმოსავლეთით, ევროპასა და აზიას შორის სასაზღვრო სივრცე ძირითადად კავკასიონის მთავარი წყალგამყოფი ქედის თხემის სამხრეთითაა გადაჭიმული, მხოლოდ მთების ზილგახობისა და შავკლდეს შორის მოქცეული მონაკვეთი გადადის ნაწილობრივ კავკასიონის ჩრდილოეთ ფერდზე (მდინარეების: თერგის, ასას, არღუნისა და სულაკის — ანდის ყურის აუზებში) ჩრდილოეთით უკიდურესი წერტილია მთა აიბგა-650 მ. უკიდურესი სამხრეთი წერტილია მინგეჩაურის წყალსაცავთან მდ. ივრის შესართავი — 83 მ. უკიდურესი აღმოსავლეთი მდ. ალაზანთან მდ. აგრიჩაის შესართავთანაა, ხოლო უკიდურესი დასავლეთი მდ. ფსოუს შესართავია შავ ზღვასთან. საზღვრის უკიდურეს წერტილებს შორის მაქსიმალური დაშორება სამ-

ხრეთ-აღმოსავლეთიდან ჩრდილო-დასავლეთისაკენ 616,5 კმ-ა, მაქსიმალური სიგანე — 201კმ-ა.

ქართული მიწა ქართველებისათვის განსაკუთრებული საუნჯეა და ეროვნული სამკვიდროა. საქართველოს ტერიტორია ქართველი ხალხის ორგანული სოციალურ-ეკონომიკური, ფსიქოლოგიური, დემოგრაფიული, კულტურული კანონზომიერი განვითარების შედეგია იმ მიწაზე, სადაც წარმოიშვა ამ მიწის აბორიგენული მოსახლე-ქართველი ხალხი. მეათე საუკუნეში გიორგი მერჩულე ბრძანებდარს, რომ საქართველო ტერმინი გამოხატავს ტერიტორიულ, ენობრივ და სარწმუნოებრივ იდენტობას. საქართველო-გეოგრაფია ნიშნავს მიწათმოქმედს, პურისა და ღვინოს მომყვან ხალხს. აქსიომაა, რომ ქართული ტრადიციით მიწა ნებისმიერი სხვა მატერიალური სიკეთისაგან გამორჩეული განსაკუთრებული ღირებულებაა. უფრო მტივ, გეოგრაფიული ცივილიზაციის მარადიული ღირებულებაა. სწორედ მიწაზე საკუთრება დაცული უნდა იყოს სახელმწიფოს მიერ. მიწაზე საკუთრება რელიგიასავით წმინდა და დაცული უნდა იყოს.

საქართველოს ზღვისპირა მდებარეობა მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს საერთოდ, მის ეკონომიურ 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 მ-დე-31.0% და 3000 მ-ზე ზევით-1.5%. საქართველოს საზღვრის საერთო სიგრძე 2154კმ-ა, აქედან ზღვის სანაპირო ხაზის სიგრძე 315კმ-ა, ხოლო სახმელეთო საზღვარი 1839 კმ. აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ფართობი 8,7 ათასი კმ² (საქართველოს ტერიტორიის 12,5 %). სამხრეთ ოსეთის ყოფილი ავტონომიური ოლქის ფართობი — 3,8² ათასი კმ. (საქართველოს ტერიტორიის 5,4 %).

საქართველო-თურქეთს ესაზღვრება 275კმ-ზე. საქართველო-სომხეთის რესპუბლიკას ესაზღვრება 224კმ-ზე. საქართველო — აზერბაიჯანის რესპუბლიკას ესაზღვრება 446 კმზე, აქედან, 190 კმ-ზე საზღვარი გადის მდინარე ალაზანზე.

საქართველო — რუსეთის ფედერაციას ესაზღვრება 894კმ-ზე. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, ჩვენმა ქვეყანამ მემკვიდრეობით მიღო ყოფილი საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის კუთვნილი და გაეროს მიერ (1992 წ.) აღიარებული ტერიტორია, რომლის ფართობი 69,7 ათასი კმ²-ია. ზღვის შლევის ჩათვლით საქარველოს ტერიტორია 76.3 კმ²-ია.

ერთი სიტყვით საქართველო გეოგრაფიულადაც პატარა ქვეყანაა.

მიწა უდიდესი რესურსია, რომლის გარეშეც დედამიწაზე სიცოცხლე არ იარსებებდა. მიწა მიჩნეულია ერთ-ერთ ძირითად ელემენტად, საიდანაც ერს სიმდიდრის მიღება შეუძლია. მიწა ბუნებრივი საგანია. ის თავისთავად არსებობს და ადამიანის მიერ არ არ-

ის შექმნილი. მიუხედავად ამისა, ადამიანს შეუძლია მისი სარგებლობის შეცვლა. მინა არის შეუცვლელი, გაუმრავლებელი და «ამონურვადი» (შეზღუდული) რესურსი. თანამედროვე მსოფლიოში განსაკუთრებით აქტუალური საკითხია მისი ფასი. მოსახლეობის ზრდასთან და სოფლის მეურნეობის პროდუქტებზე მოთხოვნის ზრდასთან ერთად მცირდება დაუშვავებელი სოფლის მეურნეობის სავარგულები და აქედან გამომდინარე, იწურება რესურსიც. ამიტომაც მინის განუხაზღვრელი ოდენობით გასხვისება უცხოელებზე ქვეყნის სასიცოცხლო ამოცანებთან და საზოგადოებრივ ინტერესთან შეუთავსებელია. თანამედროვე მსოფლიოში შეზღუდული რესურსების, კერძოდ საკვების რესურსთან შემცირების პრობლემა სულ უფრო მწვავედება. ეს პირველ რიგში ეხება მინას და განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობის სავარგულებს, რადგან ეს უკანასკნელი, ანთროპოგენური ზემოქმედების გამო, სულ უფრო მცირდება, და ეს ხდება პლანეტის მოსახლეობის სწრაფი ზრდის ფონზე. დამახასიათებელია ამ მხრივ განცხადება, რომ იაფი საკვების ეპოქა დასრულდა. სწორედ ამიტომ, მსოფლიოს თითქმის ყველა სახელმწიფო განსაკუთრებით ფრთხილად ეკიდება სასოფლო-სამეურნეო მინის უცხოელებისთვის მიყიდვის საკითხს და ეს სფერო უმკაცრესი რეგულაციით გამოირჩევა. ამავდროულად არც ერთ თანამედროვე ქვეყანაში, მინაზე საკუთრება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას (გამოყენების და ბოროტად გამოყენების უფლება), არამედ ის რეგულირდება სხვადასხვა ნორმატიული აქტებით.

საქართველოში არსებული სიტუაცია ამ პრობლემასთან დაკავშირებით განსაკუთრებული სიმწვავეით გამოირჩევა. საქართველოს მოსახლეობის გამოკვება დღეს არსებითად დამოკიდებულია იმპორტზე, რომელიც, მძიმე გეოსტრატეგიული და გეოპოლიტიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, ყოველ წუთს შეიძლება შეწყდეს. უცხო ქვეყნის მოქალაქის საკუთრებაში მყოფი სასოფლო-სამეურნეო მინის გამოყენება ამ საშიშროების პრევენციისათვის მოითხოვს იურიდიული ბერკეტების ქონას, რომელიც საქართველოს სახელმწიფოს დღესდღეობით არა აქვს.

საკუთრება ადამიანის ფსიქოლოგიაზე ახდენს უდიდეს გავლენას, ცვლის მის ეკონომიკურ და სოციალურ მდგომარეობას. ამიტომ საკუთრება მრავალი დისციპლინის შესწავლის საგანია. ესენია: ეკონომიკა, სამართალი, ფსიქოლოგია, ქცევითი ეკონომიკა და სხვა მეცნიერებები.

მინასთან ურთიერთობა გვიხვდება ყოველდღიურ ცხოვრებაში, როგორც თვითმყოფადთან. სინამდვილეში მინა არის უძრავი ქონება, რომელიც ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებასთან ერთად იცვლება. საბაზრო ეკონომიკის განვითარება უფრო ამყარებს მინის, როგორც უძრავი ქონების არსებობის მნიშვნელობას საზოგადოებაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით ქონება არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქო-

ნებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს არ არის აკრძალული კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

უძრავ ნივთს მიეკუთვნება მინის ნაკვეთი მასში არსებული ნიალისეულით, მინაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობებანი, რომლებიც მყარად დგანან მინაზე. ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მინასთან და არ არის გამიზნული დროებით სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებით შეიძლება განისაზღვროს.

ზოგადად, უძრავ ქონებაში შედის: ა) მინის ნაკვეთები; ბ) ნიალისეული; გ) წყლის რესურსები; დ) ყველაფერი ის, რაც მყარადაა მიბმული მინაზე; ტყეები; მრავალწლიანი ნარგავები; შენობები; ნაგებობები; ე) უძრავ ქონებასთან მიახლოებული ქონება, როგორიცაა: საჰაერო და საზღვაო ხომალდები; შიდა წყლებში ქვეყნის შიგნით მოცურავე გემები, კოსმოსური ობიექტები;

უძრავი ქონების თეორიასა და პრაქტიკაში აუცილებელია ერთმანეთისაგან განვასხვავოთ როგორც მატერიალური ობიექტები, ასევე ეკონომიკურ-სამართლებრივი და სოციალური ურთიერთობები, რომლებიც უზრუნველყოფენ მათი ფლობის წესს და მათზე სამართლებრივი დამოკიდებულების სიმყარეს. უძრავი ქონების ფიზიკურ, ეკონომიკურ-სამართლებრივ და სოციალური ურთიერთობების კომპლექსს მიეკუთვნება:

1. ფიზიკური ობიექტი: ა) ადგილმდებარეობა; ბ) მოცულობის ფართობი და საზღვრები; გ) მოცულობა (სიმაღლე, სიგანე, ფართობი); დ) ფორმა; ე) ლანდშაფტი; ვ) ნიალისეული; ზ) მინის ტიპები; თ) ფიზიკური დახასიათება; ი) შიდა სამყარო.

2. ეკონომიკური ურთიერთობების ობიექტები: ა) საქონელი; ბ) კაპიტალის შიდა ფორმა; გ) სარგებლობა; დ) შემოსავლიანობა; ე) ლიკვიდურობა; 3) ფინანსური აქტივი; ზ) ღირებულება; თ) ფასი; ი) გადასახადები; კ) ინვესტირება; ლ) მოთხოვნა და მიწოდება.

3. სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი: ა) საკუთრების უფლება; ბ) სამემკვიდრეო ფლობის უფლება; გ) მუდმივი სარგებლობის უფლება; დ) სამეურნეო საქმიანობის უფლება; ე) ოპერატიული მართვის უფლება; ვ) ტრასტი; ზ) გირაოს, იჯარის, მშენებლობის ნებართვა; თ) სერვიტუტი; ი) მინის ნაკვეთზე განლაგებული შენობის მეპატრონის უფლებები ამ ნაკვეთზე; კ) საწარმოს მართვის სოციალური — “ოქროს აქცია” — უფლება; ლ) უზუფრუქტი, მ) აღნაგობა, ნ) აღნაგობის უფლების იპ-

ოთეკით დატვირთვა, ო) ქირავნობა, ქვექირავნობა, პ) თხოვნა, ჟ) ლიზინგი, რ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული უფლებები და სხვა სამართლებრივი უფლებები.

4. მინა, როგორც ზოგადი სოციალური ურთიერთობების ობიექტები არის: ა) ყველა თაობის ადამიანების ცხოვრების ადგილი; ბ) ადამიანების ცხოვრების პირობები; გ) აღუდგენელი ბუნებრივი რესურსი; დ) სხვა ობიექტის განთავსების სივრცე; ე) დაცულია ყველა ადამიანის კეთილდღეობისათვის; ვ) თავისუფლებისა და დამოუკიდებლობის საფუძველი; ზ) ფლობის პრესტიჟულობა; თ) სიამაყისა და დიდების საფუძველი; ი) მრავალფუნქციური დანიშნულება; კ) საზოგადოებაში საშუალო ფენის წარმოშობის პირობა.

რეალურად უძრავი ქონების ნებისმიერი ობიექტი არსებობს ფიზიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, ფსიქოლოგიურ და სამართლებრივ ურთიერთობაში. თითოეული მათგანი შეიძლება გამოვიდეს ძირითადი სახით, გამომდინარე ცხოვრებისეული სიტუაციიდან, მიზეზებისა და ანალიზის სტადიიდან.

გეოგრაფიული კონცეფცია განსაზღვრავს მინის ფიზიკურ და ტექნიკურ დახასიათებას: მოცულობა, ადგილმდებარეობა, კლიმატი, ნიადაგის ნაყოფიერება, გაუმჯობესება, გარესამყარო და სხვა პარამეტრები. მინის, როგორც უძრავი ქონების ყველა ობიექტი იმყოფება ფიზიკური, ქიმიური, ბიოლოგიური, ტექნოლოგიური და სხვა პროცესების ზემოქმედების ქვეშ. ამის შედეგად მუდმივად იცვლება მათი სამომხმარებლო ხარისხი და ფუნქციური გამოყენება, რომელთა მდგომარეობა გაითვალისწინება გარიგების პროცესში, მინის ფლობის ან გამოყენების დროს.

ეკონომიკური კონცეფცია მინას განიხილავს, როგორც ინვესტირების ეფექტურ ობიექტსა და შემოსავლის გენერირების საიმედო ინსტრუმენტს. მინის, როგორც უძრავი ქონების ძირითადი ეკონომიკური ელემენტებია ღირებულება და ფასი, რომელიც პირველად წარმოიშობა მისი სარგებლობიდან, სხვადასხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილების შესაძლებლობიდან და ადამიანთა ინტერესებიდან. მფლობელთა მიერ გადახდილი გადასახადებისაგან იქმნება მუნიციპალური ბიუჯეტები და ხდება სოციალური პროგრამების რეალიზება.

იურიდიულ დონეზე მინა, როგორც უძრავი ქონება არის საზოგადოებრივი და კერძო სამართლის ერთობლიობა, რომელსაც აწესებს სახელმწიფო — სახელმწიფო თავისებურებისა და საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით. კერძო სამართალი შეიძლება იყოს განუყოფელი ან წილობრივი (ერთობლივი საკუთრება) და გაყოფილი, ქონების ჰორიზონტალური და ვერტიკალური განსხვავების საფუძველზე. მინის ქვეშა რესურსებად, ზედაპირზე არსებული მინის ნაკვეთები და მათზე დამატებული შენობები და საჰაერო სივრცეც. საქართველოს კანონმდებლობით კერძო პირებს აქვთ უფლება თავისუფლად იყიდონ, გაყიდონ, გააქირონ, გასცენ იჯ-

არით და ა.შ. ანუ თავისუფლად განკარგონ თავიანთი ქონება, მაგრამ, როდესაც კერძო საკუთრება უძრავ ქონებაზე მოექცევა საზოგადოებრივი ინტერესების საწინააღმდეგოდ, მაშინ შესაძლოა, ის გავიდეს კერძო სამართლის იურისდიქციიდან. მაგ., შეიძლება ჩამოერთვას მესაკუთრეს მინის ნაკვეთი, თუ ის სახელმწიფო ინტერესებისათვის საჭიროა და სხვ.

მინის, როგორც უძრავი ქონების სოციალური როლი მოიცავს ფიზიოლოგიური, ფსიქოლოგიური, ინტელექტუალური და სხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას, რაც სჭირდება ადამიანს გადარჩენისა და ღირსეული ცხოვრებისათვის. უძრავი ქონების ფლობა საზოგადოებრივ აზროვნებაში პრესტიჟულია და აუცილებელია საშუალო ცივილიზებული სოციალური ფენის ფორმებისათვის.

ცალკეულ შემთხვევაში მინის ნაკვეთის მესაკუთრე ითვლება მინისა და მისი შემადგენელი ნაწილების მესაკუთრედ. ესენია: ბუნებრივი რესურსები მინერალების სახით, რომლებიც განთავსებულია ნაკვეთის ქვეშ და ნაკვეთის ზემოთ მდებარე საჰაერო სივრცე, მაგრამ მესაკუთრეს აქვს უფლება, ფლობდეს ისეთ მოცულობას საჰაერო სივრცეს, რომელიც მას შეუძლია ჭკვიანად გამოიყენოს კანონით მინიჭებული უფლებებით. მას არა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მისი მინის ზევით მდებარე საჰაერო სივრცეში სახელმწიფო სანავიგაციო საქმიანობას. მაგალითად, აშშ-ში მთელ რიგ რაიონებში მინის ქვეშ განთავსებული სიმდიდრე ეკუთვნის მინის მესაკუთრეს. სამაგიეროდ უძრავი ქონების მფლობელს აქვს მზის სხივის უფასო მიღების უფლება. საქართველოში წიაღი სახელმწიფო საკუთრებაა. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ თუ ფარულად ხელყოფს წიაღზე სახელმწიფო საკუთრების უფლებას. მინაზე საკუთრების უფლება არ ნიშნავს და არ იძლევა წიაღზე საკუთრების უფლებას.

უძრავი ქონების ცალკეულ ობიექტს და ყველა ერთად აღებულს გააჩნია არსებითი წარმოშობის ნიშნები, რომელიც მათ განასხვავებს მოძრავი ნივთებისაგან, ასევე გარეგნული ნიშნები, რომლებიც განსაზღვრავს ობიექტებისთვის დამახასიათებელ თავისებურებებს ერთგვაროვანი ობიექტებისათვის. მინის ძირითადი ფუნდამენტური თავისებურებებია — უძრავობა და მატერიალურობა ანუ მოხმარებადობა. უნდა აღინიშნოს, რომ მინაზე საკუთრება ცვლის ადამიანის ფსიქოლოგიურ მდგომარეობას. იგი ხდება მესაკუთრე და გადადის სხვა სოციალურ ფენაში, ეუფლება სიამაყის გრძნობა.

გამოყენებული ლიტერატურა:

- 1 სიჭინავა ა, კოლუაშვილი პ, ეგიაშვილი დ, მესხიშვილი ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. თბ. 2013 წ. გამომც. «მერიდიანი», 277 გვ.
2. სიჭინავა ა. სენიაშვილი დ. კუტუბიძე ნ. უძრავი ქონების ეკონომიკა. გამომც. «საჩინო», თბ., 2019 წ. 316 გვ.