

რამდენჯერ და როდემდე უნდა ვარეგისტრირდეთ ერთი და იგივე მიწები

ათეული მილიონი ტყუილუბრალოდაა გახარჯული

ანზორ მესხიშვილი

ეკონომიურ მეცნიერებათა დოქტორი
პროფესორი, სერტიფიცირებული ექსპერტი
უძრავი ქონების, მიწის საკითხებში

მიუხედავად არა ერთი საგაზეთო წერილისა და სატელევიზიო გამოსვლებისა მიწის რეგისტრაციის პრობლემებზე, მიზანშეწონილად ჩავთვალე ერთხელ კიდევ აღვნიშნო მიწის რეგისტრაციის პრობლემატური საკითხები.

საქართველოს მიერ დამოუკიდებლობის მიღებისთანავე დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმა, საქართველოს მიწისტრატა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 48 დადგენილებით. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმა დაიწყო 1998 წლიდან. როგორც ცნობილია საქართველოს მოსახლეობა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიღების მიზნით დაიწყო სამ კატეგორიად და განისაზღვრა მიწის ზღვრული მაქსიმალური ნორმა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების საკუთრებაში ყოველგვარი საფასურის გადახდის გარეშე გადაიცა. მიწის მიმღებთა პირველ კატეგორიას მიეკუთვნა სოფლად მუდმივად მაცხოვრებლები და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულები. მათთვის მიწის გაცემაში ფართობი განისაზღვრა ბარისა და ზეგნის რაიონებში ერთ ჰექტრამდე, ხოლო იმ რაიონებში სადაც ამის შესაძლებლობა იყო - 1.25 ჰექტრამდე. მთის რეგიონებში 5 ჰექტრამდე. მეორე კატეგორიას მიეკუთვნენ სოფლად მუდმივად მაცხოვრებლები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეები. მათ განესაზღვრათ მიწის ფართობი ბარისა და ზეგნის რაიონებში 0.75 ჰექტრამდე. მესამე კატეგორიას მიეკუთვნენ ქალაქად და დაბად მცხოვრებნი, მათ განესაზღვრათ 0.25 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთი. ხოლო თბილისის საგარეუბნო ზონში 0.15 ჰექტრამდე.

მიწების პირველი რეგისტრაცია

ამსთან დაკავშირებით სოფლებსა და დაბებში იქმნებოდა მიწის რეფორმის კომისიები, დგინდებოდა მიწის მიმღებთა სიები და მისაღები ფართობები, სიები მტკიცდებოდა რაიონულ კომისიებზე, რომლის შემდეგ ხდებოდა სახელმწიფო მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტების გამოწერა და მიწის მესაკუთრეზე გადაცემა შესაბამისი ანაზღაურებით. აქტების საფასური 30-70 მანეთს შეადგენდა მიწის ფართობის ზომის შესაბამისად. მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების სახელმწიფო აქტები ხუთ ეგზემპლარად დგებოდა და რეგისტრირდებოდა რაიონის მინათმონყოფის სამსახურში სპეციალურად

ად შექმნილ ჟურნალში, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მინათმონყოფის სამსახური ექვემდებარებოდა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს. რაიონში კეთდებოდა შესაბამისი ტერიტორიის რუკა მესაკუთრეების რეგისტრაციით.

მიწების მეორე რეგისტრაცია

1997 წელს საქართველოში შეიქმნა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და დეპარტამენტს დაქვემდებარებული რაიონული მიწის მართვის სამმართველოები. 1997 წლის 25 ნოემბერს საქართველოში მიღებულ იქნა ახალი სამოქალაქო კოდექსი. ამ კოდექსის საფუძველზე (მუხლი 1514) დადგინდა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების პარალელურად უძრავი ქონების (მათ შორის მიწის) რეგისტრაცია უნდა განხორციელდებოდა საჯარო რეესტრის სამსახურში. მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან განხორციელდა მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში, რამაც გამოიწვია ორმხრივი რეგისტრაციები როგორც საჯარო რეესტრში, ასევე ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროებში, რაც გაგრძელდა 2005 წლამდე. ორმაგი რეგისტრაცია კი იწვევდა საზოგადოების უკმაყოფილებას, განსაკუთრებით მძიმე ტვირთად დაანვა მოსახლეობას საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის განსახორციელებლად დაწესებული არცთუ მცირე გადასახადი. დაიწყო რეგისტრირებული მიწების განმეორებითი რეგისტრაცია შესაბამისი ანაზღაურებით.

2004 წელს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის დაუსაბუთებლად ლიკვიდაციის შედეგად, ლიკვიდირებულ იქნა ამ სამსახურის რაიონული რგოლები და რაიონულ სამსახურებში არსებული ყველა დოკუმენტაცია (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრეთა რეგისტრაციის დოკუმენტაცია) სამწუხაროდ დაიკარგა ან შეგნებულად განადგურდა.

მიწების მესამე რეგისტრაცია

როდესაც შემოღებულ იქნა მიწის აზომვისა და აღრიცხვის ახალი სიტემა. მიწის მესაკუთრეთა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ნაკვე-

თეზის ახალი სისტემით აზომვისა და რეგისტრაციის მიზნით საქართველოს მთავრობამ აიღო კრედიტი 52 მილიონი გერმანული მარკა და 12 მილიონი დოლარი, გააფორმა ხელშეკრულება ერთ-ერთ გერმანულ ფირმასთან. ამ ფირმამ დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშულების მიწების აზომვითი სამუშაოები. ამ ღონისძიების მიზანი იყო, რომ ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში არსებული მიწები დაზუსტებულიყო აზომვის ახალი სისტემით უფასოდ და მესამედ დარეგისტრირებულიყო ახლად შექმნილ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. დაუჯერებელია, მაგრამ ფაქტია, ფირმის ერთი ხელმძღვანელის თვითონ ხელფასი შეადგენდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მთელი სისტემის 1660 თანამშრომლის წლიურ ხელფასს (კონტროლის პალატის შემოწმების მასალებიდან). კიდევ უფრო დაუჯერებელია, მაგრამ ფაქტია: სამუშაოები განხორციელდა, აღებული კრედიტი მთლიანად ათვისებულ იქნა და თითოეულ მიწის მესაკუთრეზე შედგენილი მიწის საკუთრების დოკუმენტების აბსოლიტური უმრავლესობა არ იქნა გამოყენებული დანიშნულებისამებრ. შეიძლება ითქვას, რომ უშედეგოდ დაიხარჯა 52 მილიონი გერმანული მარკა და 12 მილიონი დოლარი თავისი პროცენტებით.

მიწების მართვა რეგისტრაცია

რადგანაც, გაუგებარი მიზეზებით, გერმანული ფირმის ჩატარებული და გაკეთებული მიწის აზომვითი ნახაზები, რუკები და ელექტრო ვერსიები არ იქნა გამოყენებული დანიშნულებით, დადგინდა, რომ ახალი სისტემით მიწის რეგისტრაციისათვის მიწის მესაკუთრეებს თავისი სახსრებით უნდა მოეხდინათ აზომვითი ნახაზის ელექტრო ვერსიის გაკეთება და რეგისტრაციის საფასური შვიდი ლარი ფიზიკურ პირს უნდა გადაეხადა. 2004 წლიდან რეგისტრაციის მომსახურების საფასური გახდა 50 ლარი, პლიუს ერთი ლარი საბანკო მომსახურება. დაჩქარებული მომსახურეობა 250 ლარი. 2008-2009 წლამდე ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ჩაითვადა დაუზუსტებლად და საჭირო გახდა ახალი რეგისტრაციის განხორციელება. რისთვისაც მიწის მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთის ახალი სისტემით აზომვაში უნდა გადაეხადა 50-200 ლარი, და რეგისტრაციისათვის 50 ლარი პლიუს ერთი ლარი საბანკო მომსახურეობისათვის. ვისაც შესაძლებლობა ჰქონდა, ან/და სჭირდებოდა ამონაწერის განახლება, საჯარო რეესტრიდან გადაიხადა აღნიშნული თანხა და მეოთხედ დარეგისტრირა თავის საკუთრებაში რამოდენიმეჯერ დარეგისტრირებული ნაკვეთი. ყოველივე ამან გამოიწვია ის, რომ საჯარო რეესტრში 2016 წლისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მესაკუთრეთა მიწების მხოლოდ 27% აღმოჩნდა რეგისტრირებული.

განსაკუთრებით აღსანიშნავია, “ქონების ლეგა-

ლიზაციის შესახებ” საქართველოს კანონი, (რომელიც მიღებულია 2007 წლის 22 ივნისს), **2011 წლის 22 მარტს შეტანილი ცვლილებებით, კანონის მე-6 მუხლს დაემატა მე-6 პრიმა მუხლი და კანონის მე-7 მუხლს დაემატა მე-3 პუნქტი**) ითვალისწინებდა: იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი არ იყო სრულყოფილად შევსებული, აქტის მეპატრონეს უნდა გადაეხადა თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 15 ლარი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მის მიმართ აღიძრებოდა სისხლის სამართლის საქმე. სახელმწიფო მიღება-ჩაბარების აქტს ადგენდა ადმინისტრაციული ორგანო, მის მიერ გამოცემული სახელმწიფო აქტი სამართლებრივად სწორად უნდა ყოფილიყო შედგენილი. დაუჯერებელია, მაგრამ ფაქტია, რომ ფიზიკურ პირს, რომელსაც სახელმწიფოს შესაბამისმა ორგანიზაციამ ხარვეზით მისცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო მიღება-ჩაბარების აქტი, მის საკუთარ ერთ ჰექტარზე არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის უნდა გადაეხადა 150 000 ლარი. თანაც ეტყოდნენ მადლობა გვითხარი რომ არ გაძლევთ პასუხისგებაშიო. ხოლო იმ პირმა, რომელმაც უკანონოდ მიიტაცა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და უკანონოდ ააშენა სახლი “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწების ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, საქართველოს კანონის შესაბამისად, რომელიც ასევე მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს უნდა გადაეხადა ერთ კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთში 5 თეთრიდან 10 თეთრამდე (არ იფიქროთ სტილისტური შეცდომაა, სწორედ თეთრი და არა ლარი).

მიწების მართვა რეგისტრაცია

სამწუხაროდ ამით არ დამთავრებულა მიწების გაუგებარი და გაუთავებელი რეგისტრაცია. მთავრობა იძულებული გახდა მიეღო ახალი კანონი 2016 წლის 3 ივნისს # 5153 „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. ამ კანონის შესაბამისად შერჩეული იყო საპილოტო 12 სოფელი და გამოყოფილი იყო 12 მილიონი და სახელმწიფო უზრუნველყოფდა უფასო სისტემურ რეგისტრაციას. დანარჩენ 4488 სოფელში მიწების სპორადული რეგისტრაცია უნდა დამთავრებულიყო 2018 წლის 1 ივლისამდე. მიუხედავად იმისა, რომ პირველადი რეგისტრაცია უფასო იყო, აღნიშნულ ვადებში რეგისტრაცია არ დამთავრებულა. მრავალ მიზეზთაგან ერთ-ერთი ის არის, რომ უმრავლეს კერძო ამზომველებს არ გააჩნდათ აზომვითი ნახაზის შესადგენად თანამედროვე ძვირად ღირებული ხელასწყო. ასევე თავს იკავებდნენ უფასოდ ნახაზის გაკეთებაზე, რადგან არ ჰქონდათ

იმედი, რომ დროულად აუნაზღაურდებათ განეული შრომა. ყოველივე ზემოთ აღნიშნული სერიოზული პრობლემები, შეცდომები და უთავბოლოება ამით არ დამთავრებულა. ფიზიკურ პირებს, რომელთაც მიწები რეგისტრირებული ჰქონდათ საჯარო რეესტრში და ხელთ ჰქონდათ ამონაწერი სადაც აღნიშნული იყო რომ ფართობი დაზუსტებულია, მაგრამ არ არის გატარებული ელექტრო ვერსიაში, ან/და ელექტრო ვერსიაში არსებული მონაცემები განსხვავდება ამონაწერის მონაცემებთან შედარებით, რაც მისი ბრალი არ იყო, ახალ ამონაწერს არ აძლევდნენ და საჯარო რეესტრი ითხოვდა ახალ ელექტრო ვერსიას (აზომვით ნახაზს), ხოლო რეგისტრაცია კი ფასიანი იყო. თუ საჯარო რეესტრის გაცემულ ამონაწერსა და ელექტრო ვერსიას შორის იყო ცდომილება ერთი კვადრატული მეტრიც კი, რომელიც რეესტრის მიერ დაშვებული ტექნიკური შეცდომაა, ითხოვდნენ ახალ აზომვით ნახაზს და ახალ რეგისტრაციას, რაც ასევე გარკვეულ თანხებთან იყო დაკავშირებული. რა გამოდიოდა მოქალაქეები იხდიდნენ ფულს სახელმწიფო ორგანოების მიერ დაშვებულ შეცდომებში. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეგვიძლია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ ძალიან ბევრ მიწის მესაკუთრეს ერთიდაიმავე მიწაზე მოუწია (ან მოუწევს) ხუთჯერ რეგისტრაცია და ოთხჯერ გადახდა შესაბამისი თანხის. უსამართლობის ერთ-ერთ ფაქტს ასევე წარმოადგენდა ისიც, რომ 2000 წელს ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროს მიერ აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებსა და შენობა ნაგებობებზე არ ხდებოდა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და ეს მაშინ, როდესაც აღნიშნულ ქონებაზე უკვე გაცემული იყო ცნობა დახასიათება და ინვეტარიზაციის გეგმა. მიზეზად

სახელდებოდა ის, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა იმ დროისათვის აღარ არსებობდა. ეს ნაკვეთები აყავდათ სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და აუქციონის წესით ყიდდნენ. ზოგიერთ შემთხვევაში ერთ ლარად. განსაკუთრებით აღსანიშნავია ის, რომ იმ შემთხვევაში, თუ 2018 წლის 1 ივლისამდე სხვადასხვა მიზეზით საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები ახალი წესით არ დარეგისტრირდებოდა, მათ საკუთრებაში არსებული მიწები დარეგისტრირდებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. ერთი წლის განმავლობაში შესაძლებელი იქნებოდა გასაჩივრება, რაც იმას ნიშნავს, რომ ერთი წლის შემდეგ მოხდებოდა მიწების ნაციოლიზაცია. შეგვიძლია გავაკეთოთ დასკვნა: მიწის მესაკუთრეების უმრავლესობამ თავისი საკუთარი მიწის ნაკვეთი ოთხჯერ დაარეგისტრირა, პირველად რაიონში არსებული საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიწათმოწყობის სამსახურში, მეორედ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რაიონულ სამსახურებში და მესამედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი თანხების გადახდით. მეოთხედ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრში (ეს მდგომარეობა არ ეხება იმ ფიზიკურ პირებს, ვისაც საერთოდ არ დაურეგისტრირებიათ საკუთარი მიწის ნაკვეთები).

ამჟამად საქართველოს მთავრობამ მიიღო გადაწყვეტილება სხვადასხვა პერიოდში რეგისტრირებულ და არ რეგისტრირებულ მიწებზე, სახელმწიფოს ხარჯზე ჩაატაროს ყველა მიწების რეგისტრაცია-დაზუსტება, იმედია აღარ მოხდება ისეთივე სერიოზული შეცდომები და მილიონობით თანხების უმიზნოდ გახარჯვა.