

## მიწის რესურსების აღრიცხვის პრობლემები და თანამედროვე გამოწვევები საქართველოში

ელენე ბლიაძე  
სტუდ-ს დოქტორანტი

### რეზიუმე

სტატია ეხება საქართველოში მიწის რესურსების აღრიცხვის პრობლემებს და ამ მიმართულებით ქვეყანაში არსებულ გამოწვევებს. საუბარია მიწაზე, როგორც ქვეყნის ეროვნულ სიმდიდრეზე და მის როლზე ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებაში. აღწერილია 2004 წელს სახელმწიფოში განხორციელებული ინსტიტუციური რეფორმის შედეგები.

სტატიაში საუბარია მიწის რესურსების აღრიცხვის მეტად საპასუხისმგებლო როლზე, მიწის ბალანსის შედგენის აუცილებლობაზე და მის მნიშვნელობაზე. ყურადღება გამახვილებულია მიწის რესურსების შესახებ მონაცემების სტანდარტიზებულ შექმნა-დამუშავებაზე, სივრცული ანალიზით მიღებული შედეგების გამოყენებაზე მიწის მართვის პროცესში. წარმოდგენილია ამ მხრივ ქვეყანაში არსებული პრობლემები და დასახულია მათი გადაჭრის გზები. ამასთან, საუბარია მიწის რესურსების აღრიცხვის პროცესში თანამედროვე ტექნოლოგიების, გეო-საინფორმაციო, გეოდეზიურ და საკადასტრო სფეროში გამოცდილი კადრების ჩართვის საკითხებზე. ყურადღება გამახვილებულია მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნულ სააგენტოზე, მის ძირითად ფუნქციებზე და ამჟამად სააგენტოში მიმდინარე სამუშაოებზე.

სტატიის ბოლოს შემოთავაზებულია წინადადება მრავალდონიანი სივრცითი (გეოგრაფიული) ინფორმაციის საფუძველზე და თანამედროვე ვებ-ტექნოლოგიების გამოყენებით მიწის ნაკვეთის საზღვრებში გენერირებულ საინფორმაციო ბარათის შექმნაზე. სახელმწიფო სტრუქტურის მხრიდან აღნიშნული ბარათის გაცემა გააუმჯობესებს საადგილმამულო ურთიერთობებს და ხელს შეუწყობს სოციალურ-ეკონომიკური პროცესების მდგრად განვითარებას.

**საკვანძო სიტყვები:** მიწის რესურსები, მიწის კადასტრი, მიწის ბალანსი, მიწის მართვა, მიწათსარგებლობა, საკადასტრო მონაცემები, სივრცითი მონაცემები, გეოსაინფორმაციო სისტემები.

### LAND RESOURCE ACCOUNTING PROBLEMS AND MODERN CHALLENGES IN GEORGIA

Elene Bliadze  
PhD student of GTU

### RESUME

The article discusses the accounting problems of land resources in Georgia and the challenges in the country related to the issue. The land is considered as the country's national wealth and its role in the socio-economic development of the country is analyzed. The results of the institutional reform implemented by the state in 2004 are described.

The article talks about the highly responsible role of land resource accounting, the necessity and importance of creating land balance. It focuses on the standardized creation and processing of data on land resources, the use of the results obtained by spatial analysis in the process of land management. The problems in the country in this regard are presented and ways to solve them are outlined. In addition, the article speaks about inclusion of modern technologies in the process of land resources accounting and involving staff experienced in geo-informational, geodetic and cadastral field. It concentrates on the National Agency for Sustainable Land Management and Land Use Monitoring, on its main functions and the current work going on in the agency.

The article at the end proposes creation of an information card generated within the borders of the land plot with the help of modern technologies on the basis of multi-level spatial (geographical) information. Issuance of the above-mentioned card by the state structure will improve local land relations and will contribute to the sustainable development of socio-economic processes.

**Keywords:** Land resources, land cadastre, land balance, land management, land use, cadastral data, spatial data, geoinformation systems.

\* \* \* \*

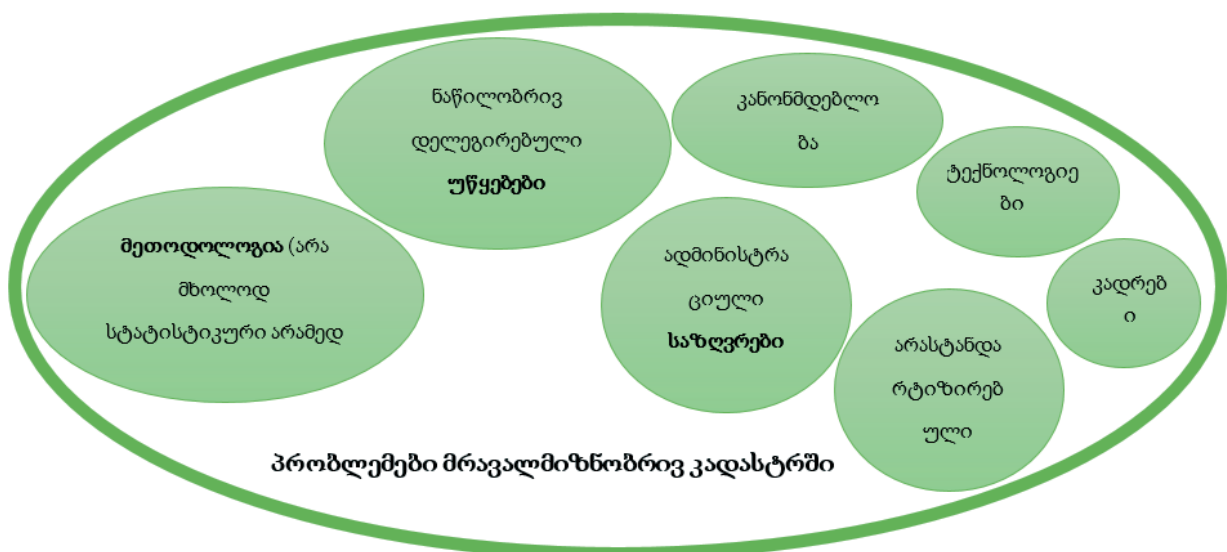
მინა განსაკუთრებული მნიშვნელობის ამონა-  
რვადი რესურსი, საქართველოსთვის კი ეროვნული  
სიმდიდრეა. მის რაციონალურ მართვაზე დამოკი-  
დებული ჩვენი ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური  
სფეროს მდგრადი განვითარება. ჩვენი ქვეყნის  
კანონმდებლობა მინას ანიჭებს განსაკუთრებულ  
ღირებულებას სახელმწიფოებრივი ამოცანების  
შესრულებისა და ადამიანის ძირითადი უფლებების  
რეალიზებისთვის, ასევე უდიდესია მისი ეფექტუ-  
რად მართვის როლი პოლიტიკური, სოციალური,  
ეკონომიკური, ეკოლოგიური და კულტურული სფე-  
როებისათვის.

სამწუხარო ფაქტი კი ისაა, რომ 2004 წელს სა-  
ქართველოში განხორციელებული ინსტიტუციური  
რეფორმების შედეგად უწყება - „მინი მართვის სა-  
ხელმწიფო დეპარტამენტი“, რომელიც პასუხისმგე-  
ბელი იყო მინის რესურსების აღრიცხვასა და მართ-  
ვაზე გაუქმდა ისე, რომ ეს ფუნქცია არც ერთ სხვა  
უწყებას არ გადასცემია. ყურადღება მიექცა მხო-  
ლოდ მინაზე საკუთრების უფლებების რეგისტრა-  
ციას, ამ საკითხის მოწესრიგება დაევალა იუსტი-  
ციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტოს, რომელმაც წარმატებით გაართვა თავი  
ამ საქმეს და უძღვება დღემდე. შედეგად საქართვე-  
ლოს ამჟამად გააჩნია მინის იურიდიული კადასტრი,  
სადაც აღრიცხულია საკუთრების უფლებების და  
ვალდებულებების საზღვრები, მდებარეობა, ფო-  
რმა, ზომა, მინასთან მყარად დაკავშირებული შენო-  
ბა-ნაგებობები და მინის დანიშნულების ტიპი (მინის  
კატეგორიის ჩანაწერი სავალდებულო არ არის ).  
ყურადღების მიღმა დარჩა მინის კატეგორიის ტი-  
პების, სარგებლობისა და გამოყენების შესახებ ინ-  
ფორმაცია, რომელიც ასე მნიშვნელოვანია სოფლის  
მეურნეობისა და ეკონომიკის განვითარებისათვის.  
ექსპერტების მიერ გაანგარიშებები დღესაც მეტწი-

ლად ეყრდნობა 2004 წელს ბოლოს შედგენილ მინის  
ბალანსის მონაცემებს. არა და რეალობა თვისობრი-  
ვად და რაოდენობრივად საგრძნობლად შეცვლი-  
ლია.

მოგესხენებათ სხვადასხვა სახელმწიფო უწყე-  
ბას თავის დელეგირების ფარგლებში სჭირდება  
გარკვეული მონაცემები გარკვეული ტიპის ტე-  
რიტორიებზე, ამიტომ ცდილობენ ადგილობრივი  
თუ საერთაშორისო გრანტების ფარგლებში მათ  
შექმნას. იურიდიულ კადასტრს ქმნის საჯარო რე-  
ესტრის ეროვნული სააგენტო, ვენახების კადას-  
ტრს - ღვინის ეროვნული სააგენტო, ტყის ფონდის  
ინვენტარიზაციას ახდენს სატყეო სააგენტო და  
ა.შ. შეიძლება ათობით უწყების ჩამოთვლა. საქმე  
იმაშია, რომ ყველა ეს მონაცემი არასტანდარტიზე-  
ბულია, ფრაგმენტულია, არის ბევრი გადაფარვები  
და აღუწერელი ტერიტორიები. მათ შეგროვებას და  
ინტეგრირებას დიდი ძალისხმევა, დრო და რესურსი  
სჭირდება. ზოგიერთი მონაცემის ერთმანეთთან  
შედარებაც კი შეუძლებელია სხვადასხვა საფუძვე-  
ლის გამო. ამიტომ ვთვლი, რომ მინის მრავალმიზ-  
ნობრივი კადასტრის შედგენა უწყებებში არსებულ  
ინფორმაციების გამოყენებით არ იქნება სწორი.  
სხვადასხვა დროს სხვადასხვა მიზნებისათვის და  
სხვადასხვა გეოგრაფიულ საფუძველზე შექმნილი  
მონაცემების ერთობლიობა დამაბნეველი და გამო-  
საყენებლად არაეფექტური იქნება.

მინის რესურსების აღრიცხვა მეტად საპასუ-  
ხისმგებლო და რთულია იმ პირობებში, რომელშიც  
აღმოჩნდა ახალგაზრდა ქართული სახელმწიფო, ეს  
წინაპირობები კი მოსაგვარებელ პრობლემებად წინ  
ელობება აღრიცხვის პროცესს. მთავარი და დამაი-  
მედებელი ისაა, რომ ნაბიჯ-ნაბიჯ პრობლემები გვა-  
რდება და ნელ ნელა მივიწვევთ წინ. პრობლემების  
მასშტაბურობის დასანახად გთავაზობთ შემდეგ  
ილუსტრაციას:



შედარებით ადვილად დასაძლევია მიწის რესურსების აღრიცხვის პროცესში თანამედროვე ტექნოლოგიების და შესაბამისი კადრების ჩართვის საკითხი. ამ კუთხით მე ვფიქრობ რომ მომგებიან სიტუაციაშიც კი აღმოვჩნდით, რადგან შესაძლებლობა გვეძლევა ყველაზე უახლესი მიღწევებით გავაკეთოთ ეს საქმე, უკვე კარგად შემუშავებული მეთოდოლოგიებით და სხვადასხვა ქვეყნების მიერ წარმატებულად დანერგილი მიდგომებით. საქართველოში განხორციელებული სხვადასხვა საერთაშორისო და ადგილობრივი პროექტების დამსახურებით კი გვყავს გეო-საინფორმაციო, გეოდეზიურ და საკადასტრო სფეროში გამოცდილი კადრების არმია.

ერთერთ მთავარ პრობლემად რჩება მუნიციპალიტეტების ზუსტი საზღვრების არარსებობა. მხოლოდ რამდენიმე ქალაქს აქვს მერიის მიერ დამტკიცებული საზღვრები. შესაბამისად გადასაწყვეტია რა ფართობებზე უნდა მოხდეს ადმინისტრაციული ერთეულების დაქვემდებარებაში მყოფი მიწების აღრიცხვა. სახელმწიფო საზღვარიც კი მხოლოდ თურქეთის მონაკვეთზეა დელიმიტირებულ-დემარკირებული შესაბამისი სიზუსტით. სხვადასხვა სახელმწიფო პროექტების ფარგლებში ძირითადად გამოიყენება საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო მიზნებისათვის დამტკიცებული სარეგისტრაციო ზონების საზღვრები, რომლებიც მიახლოებულია ადმინისტრაციული ერთეულების საზღვრებთან.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს პარლამენტი და მთავრობა ბოლო წლების განმავლობაში მიღებული კანონებითა და კანონქვემდებარე აქტებით შეეცადნენ დაერეგულირებინათ მთელი რიგი საკითხები მიწის რესურსების აღრიცხვასა და მართვის მიმართულებით. გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს დაქვემდებარებაში შეიქმნა ახალი სააგენტო „მიწის მდგრადი მართვისა და მინათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტო“, რომელიც შექმნილია „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, აღიჭურვა მთელი რიგი უფლებამოსილებებით, ხოლო მისი ძირითადი ფუნქციებია:

- მიწის ბალანსის შედგენა;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რესურსების აღრიცხვა და მონაცემთა ერთიანი ბაზის შექმნა;
- მინათსარგებლობის სახელმწიფო მონიტორინგი და შესაბამისი ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა.

ამჟამად სააგენტო თითქმის დაკომპლექტებულია ძირითადი კადრებით, უკვე მიმდინარეობს რამდენიმე პროექტი (ქარსაფარი ზოლების ინვენტარიზაციისათვის და სახელმწიფო საძოვრების ხელმისაწვდომობისათვის), დასრულების ეტაპზეა

„მიწის რესურსების ინტეგრირებული მონაცემთა ბაზის შექმნისა და განვითარების კონცეფციის“ შემუშავება, რომელიც გამოკვეთავს სამუშაოების წარმოების მეთოდოლოგიას.

სააგენტოს ევალუბა საქართველოს მიწის ბალანსის შედგენა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „მიწის ბალანსის შედგენისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რესურსების აღრიცხვის ნების“ შესაბამისად, რომლის საჯაროდ გამოქვეყნება 2024 წლის 1 ივლისამდეა დაგეგმილი. ასევე მინისტრის ბრძანებით შემუშავებულია მიწის ბალანსის ფორმა, სადაც გამოკვეთილია მიწის რესურსების აღრიცხვისათვის მნიშვნელოვანი ინფორმაციის ტიპები, როგორც სასოფლო-სამეურნეო ისე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე.

ბალანსის ფორმაში მითითებულია, რომ მიწების კატეგორიების მიხედვით დათვლასთან ერთად უნდა გამოიყოს ფართობები საკუთრების და სარგებლობის ტიპების მიხედვით, ასევე ტყის ფონდში ჩარიცხული მიწები და დაცული ტერიტორიების მმართველობის ქვეშ არსებული მიწები და ა.შ. ანუ ისეთი მონაცემები რომლებიც სხვადასხვა დროს სხვადასხვა საფუძველზე და სხვადასხვა მიზნებისთვისაა შექმნილი. მიმაჩნია რომ ჯერ უნდა შეიქმნას მიწის ტიპების კლასიფიკაციით მიწის საფარის და მინათსარგებლობის ერთიანი მონაცემთა ბაზები, ერთი ტიპის სივრცულ საფუძველზე დაყრდნობით და მსოფლიოში მიღებული კლასიფიკაციებით, ხოლო შემდეგ მოხდეს შედარება ან შერწყმა იურიდიულ კადასტრთან ან ტყის ფონდის მონაცემებთან სხვადასხვა ტიპის კვლევების ჩასატარებლად.

აი როგორ განმარტავს მიწის საკადასტრო მონაცემებს მთავრობის #166 -ე დადგენილება: **საკადასტრო მონაცემები** ეს არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ბუნებრივი, სამეურნეო, სამართლებრივი, ეკოლოგიური და ეკონომიკური მონაცემები.

არქივებში არსებული ძველი რუკები მინათსარგებლობის კატეგორიებისა და ნიადაგების შესახებ მოძველებულია. მათი წარმოება შეწყდა 2004 წელს და აღარ განახლებულა. ამჟამად არსებული ნიადაგის ტიპის, დეგრადაციის შესახებ ინფორმაცია გაბნეულია სხვადასხვა სახელმწიფო და კერძო ორგანიზაციებში, ხელმისაწვდომი ინფორმაცია კი არის ძალზედ განზოგადებული.

გარდა მიწის იურიდიული სტატუსისა, ბუნებრივი საფარისა და მინათსარგებლობის შესახებ მონაცემებისა, ფართო ინტერესის სფეროს წარმოადგენს მიწის თვისობრივი და ეკონომიკური მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის არსებობაც. მნიშვნელოვანია მიწების ეკონომიკური მაჩვენებლების შესახებ ინფორმაციის ხელმისაწვდომობაც. კერძო, სახელმწიფო თუ საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ ხშირად ტარდება მიწის ბაზრის მდგომარეობის შესახებ კვლევები, თუმცა მონაცემები საჯარო

ხდება განზოგადებული სახით და ნაკლებადაა დაკავშირებული კონკრეტულ გეოგრაფიულ არეალებთან, უბნებთან.

მინის რესურსების მონაცემების დეტალურად და მსხვილ მასშტაბში აღრიცხვის სრულყოფით მივიღებთ მრავალმიზნობრივ კადასტრს სადაც მრავალდონიანი სივრცითი (გეოგრაფიული) ინფორმაციის საფუძველზე და თანამედროვე ვებ ტექნოლოგიების გამოყენებით დაინტერესებული პირი მიიღებს კონკრეტული მინის ნაკვეთის საზღვრებში

გენერირებულ საინფორმაციო ბარათს, ამ კონკრეტული მინის ნაკვეთის შესახებ ამომწურავი ინფორმაციით და ნყაროების მითითებით. ვფიქრობ, თუ ასეთ დოკუმენტს სახელმწიფო სტრუქტურა გასცემს, მას ფართო გამოყენება ექნება თითქმის ყველა სფეროში დაწყებული საბანკო სექტორიდან დამთავრებული მინის ბაზრით, გაუმჯობესდება საადგილმამულო ურთიერთობები, გაადვილდება მინების კონსოლიდაცია და ექნება მრავალი სხვა სარგებელი საქართველოს მოსახლეობისათვის.

#### გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრის ბრძანება №2-1258, საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – მინის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ, „საკანონმდებლო მაცნე“ 26/12/2019.
2. საქართველოს მთავრობის დადგენილება №166, 2021 წლის 8 აპრილი: მინის ბალანსის შედგენისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის რესურსების აღრიცხვის წესის დამტკიცების თაობაზე.
3. საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრის ბრძანება №2-826, 07/06/2021- მინის ბალანსის ფორმის დამტკიცების შესახებ
4. პაატა კოლუაშვილი - საქართველოში სოფლის განვითარებისა და მინის სისტემური პოლიტიკის შესახებ, „ბიზნეს-ინჟინერინგი“ #3-4, 2021წ.
5. საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სოფლის განვითარების სტრატეგია, 2021 – 2027, [www.mepa.gov.ge](http://www.mepa.gov.ge), დეკემბერი, 2019წ.