

გიორგი ბუცხრიკიძე - პროფესორი
სსიპ სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო უნივერსიტეტი,
ბიზნესის ადმინისტრირების ფაკულტეტი
ელ-ფოსტა: givi-54@mail.ru

მიწის რეფორმის დადებითი და უარყოფითი მხარეები

შესავალი. მიწის რეფორმის შემდგომ საბაზრო ეკონომიკის ერთ-ერთ ნაკლოვანებას ეკონომიკური განვითარების არასტაბილურობა და პრობლემის წინასწარ შესწავლის ნაჩქარები გაუაზრებელი დაწყების ხასიათი წარმოადგენს. მიწათსარგებლობის საკითხების გადაწყვეტისას მთავარია მიწის საკუთრების საკითხის გადაწყვეტა, თუ რა ფორმით იქნება იგი სარგებლობის, მფლობელობის თუ საკუთრების უფლებით.

მიწის საკუთრების ფორმების ორგანიზაციულ-პოლიტიკური და სამართლებრივი მექანიზმების მარეალიზებელი მეთოდები და ხერხები დააჩქარებს ან შეაფერხებს ეკონომიკის განვითარებას. ყველაფერი დამოკიდებულია იმაზე, თუ საკუთრების ობიექტები რამდენად სრულად ახორციელებენ თავიანთ უფლებებს მიწაზე, განსაზღვრავენ წარმოების გაფართოების მოტივაციის ძალას.

ჩვენმა ქვეყანამ განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე ძალზედ რთული და მძიმე პერიოდი განვლო; პრობლემების უმეტესი ნაწილი ეკონომიკის კრიზისულ მდგომარეობასთანაა დაკავშირებულია. მიწათსარგებლობის ურთიერთობების ჩამოყალიბება და მისი შემდგომი განვითარება დაკავშირებულია და უმნიშვნელოვანესი ფაქტორია ეკონომიკის სხვადასხვა რეფორმების, რომლებიც დაკავშირებულია როგორც სოფლის-მეურნეობის, ასევე სხვა სფეროებთანაც.

მიწაზე რეფორმის გატარება ნიშნავს მიწაზე საკუთრების ურთიერთობების ძირფესვიანად შეცვლას, რომელიც უზრუნველყოფს ახალი ურთიერთობების დამკვიდრებას. მიწის რეფორმა ცვლის მიწათსარგებლობის ურთიერთობის ხასიათს საზოგადოებაში, რაც მანამდე არსებობდა და არ უკავშირდება ძველ სტრუქტურას, რომელიც ხელს უწყობს საზოგადოებრივი წყობილების ახლებურად წარმოშობას. მეცნიერებასა და ეკონომიკაში მიწის თემა არასოდეს წყვეტს აქტუალობას, უფრო მეტიც, წლიდან წლამდე ქვეყნები სულ უფრო მეტ მსგავს პრობლემას აწყდებიან. რომელიც დიდ ზიანს აყენებენ ეროვნულ ეკონომიკებს.

მოცემული სტატიის მიზანია, 1992 წლიდან დღემდე ქვეყანაში მიწის რეფორმით გამოწვეული შედეგების შედარება-გაანალიზება.

ნაშრომში გამოყენებულია სხვადასხვა მეცნიერების მიერ გაკეთებული ანალიზური ანგარიშის და ინტერნეტ-წყაროების მონაცემები. კვლევის თეორიული მეთოდები, ლიტერატურის შესწავლის და ანალიზის მეთოდი, კლასიფიკაციის და განზოგადების მეთოდი, ანალიზის და სინთეზის მეთოდი, ასევე შედარებითი მეთოდი.

2004 წლის შემდგომ ქვეყანაში არ არსებობს მიწის ბალანსი, რომლის გარეშეც ქვეყნის განვითარების დაგეგმვა, განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობაში წარმოუდგენელია. აუცილებელია მიწების აღრიცხვისა და მონიტორინგის დამოუკიდებელი სამსახურის შექმნა, მესამე სახელმწიფომ უნდა იზრუნოს და შექმნას უფრო მეტი მომსახურების ცენტრები რაც ხელს შეუწყობს სოფლის მეურნეობის პროდუქციის მიღებას, გადამუშავებას და მის ბაზარზე გატანის გაადვილებას, ყოველივე ეს კი ხელს შეუწყობს აგრარულ სფეროში ეკონომიკურ განვითარებას. საჭიროა მიღებული იქნეს მიწის ახალი კოდექსი, მოხდეს მიწების გაერთიანება წვრილ კონტურიანი მიწის ნაკვეთების, რომლის დანაწევრებაც მოხდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განაწილებისას.

ძირითადი ნაწილი. როგორც ცნობილია, საბჭოთა კავშირმა რღვევა რეალურად დაიწყო 1989 წლიდან საქართველო ბალტიის ქვეყნების შემდგომ 1989 წლის 9 აპრილის მოვლენების შემდგომ საქართველომ ფაქტობრივად დაიწყო გამოსვლა საბჭოთა კავშირის შემადგენლობიდან და 1990 წლიდან შეიქმნა პრეცედენტი საქართველო ზვიად გამსახურდიას ხელმძღვანელობით გამოცხადებულიყო დამოუკიდებელ სახელმწიფოდ, ყოველივე ამის შემდგომ ფაქტიურად საქართველოში მდგომარეობა თანდათან დამძიმდა, დაიწყო სამოქალაქო შიდა დაპირისპირებები, ქვეყანაში შეიქმნა ქაოტური მდგომარეობა, მოსახლეობა მივიდა შიმშილობის უმძიმეს ზღვარზე ფაქტობრივად გაჩერდა ყველაფერი, ამას დაემთხვა უშუქობა და უმუშევრობაც. აღნიშნულიდან გამომდინარე იმდროინდელმა მთავრობამ 1992 წლის 18 იანვრის # 48 დადგენილებით მოსახლეობის შიმშილისაგან დაცვის მიზნით გამოაცხადა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო სამეურნეო მიწების მოსახლეობისათვის სარგებლობის, მფლობელობის და საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ამას მოჰყვა აღნიშნული დადგენილების სრულყოფის მიზნით 1992 წლის 6 თებერვლის # 128 და 1992 წლის 10 მარტის #290 დადგენილებები, რითაც განისაზღვრა

კატეგორიები მოსახლეობის შრომითი საქმიანობის, ოჯახების (კომლის) შემადგენლობისა და საცხოვრებელი ადგილების გათვალისწინებით. კერძოდ სოფლად მცხოვრები და სოფლის მეურნეობის სისტემაში მომუშავე კომლისათვის ბარსა და ზეგანის ტერიტორიაზე მაცხოვრებელთათვის 1.25 ჰექტარი, ამავე ტერიტორიებზე მცხოვრებ სხვა სფეროში დასაქმებულ კომლებისათვის 0.75 ჰექტარამდე, ხოლო რაც შეეხება მაღალმთიან ზონას სოფელში მუდმივად მცხოვრებ და სოფლის მეურნეობაში მომუშავე კომლებს 5.0 ჰექტარამდე განესაზღვრათ მათ შორის სახნავი 1.25 ჰექტარი, ხოლო სხვა სფეროში მომუშავეს კომლებს 3.0 ჰექტარი მ.შ. სახნავი 0.75 ჰექტარი. რაც შეეხება ქალაქის და ქალაქის ტიპის დასახლებაში მაცხოვრებელთათვის განისაზღვრა ქალაქ თბილისის შემოგარენში 0.15 ჰექტარი, ხოლო სხვა ტერიტორიებზე 0.25 ჰექტარამდე. ასევე იმ მოსახლეობისათვის, რომლებიც ცხოვრობენ სასოფლო სამეურნეო საწარმოების ტერიტორიაზე და ეს დასახლება მოქცეულია ქალაქის და ქალაქის ტიპის დასახლებული პუნქტების ადმინისტრაციულ ტერიტორიის საზღვრებში, აქ გასაცემი მიწის ნორმა განისაზღვრა სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულთათვის მაქსიმალური ნორმა 0.75 ჰექტარი, ხოლო სხვა ოჯახებისათვის, ვინც ამ საწარმოების ტერიტორიის ფარგლებში ცხოვრობენ მაქსიმალური ნორმა მათთვის განისაზღვრა 0.5 ჰექტარით. განსაკუთრებულად უნდა აღინიშნოს ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფო საზღვრის მიმდებარე სოფლებში, რომლებიც მოექცა 30 კილომეტრიან ზოლში დაწესდა შეზღუდვები აქ მიწები გაიცემოდა მხოლოდ სოფლის მოსახლეობისათვის ვინც მუშაობდნენ სოფლის მეურნეობის სისტემაში და ნორმაც რათქმაუნდა დაწესებული იყო 0.75 ჰექტარი მაგრამ ისინი მიწას მიიღებდნენ მხოლოდ სარგებლობის უფლებით ამან გამოიწვია მოსახლეობის უკმაყოფილობა, ვინაიდან მოექცენ არათანაბარ პირობებში მეზობელ დასახლებულ პუნქტებთან მიმართებაში. აქედან გამომდინარე სევიდა ცვლილებები დადგენილ ნორმებში (**საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს დადგენილება # 10 7 მაისი 1992წ.**) და სასაზღვრო ზოლი, ნაცვლად 30 კილომეტრისა დაყვანილი იქნა 21 კილომეტრზე, ხოლო ნორმები სიდიდე იგივე გახდა, რაც დანარჩენ დასახლებულ პუნქტებში იყო დადგენილი. განსხვავება დარჩა მხოლოდ ის, რომ 21 კილომეტრიან ზოლში მიწები გაიცემოდა მხოლოდ იქ მაცხოვრებლებზე სარგებლობის უფლებით. 1998 წლის 17 ივლისს მიღებული იქნა კანონი „საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის შესახებ“, რითაც დარეგულირდა სახელმწიფო საზღვრის სტატუსი, დადგინდა სასაზღვრო ზონა, რომლის სახმელეთო ზოლის სიგრძე განისაზღვრა 5

კილომეტრამდე სახელმწიფო საზღვრის ხაზიდან საქართველოს ტერიტორიის სიღრმეში. რაც შეეხება უშუალოდ საზღვარს, ზონაში დადგინდა 500 მეტრიანი სასაზღვრო ზოლი, სადაც საერთოდ აიკრძალა სამეურნეო საქმიანობა, ხოლო ზონაში იქ მაცხოვრებლებს მიეცათ მხოლოდ სასოფლო სამეურნეო სასაქმიანობის უფლება.

- მინდა აღვნიშნო, რომ საქართველოში მიწის რეფორმა დაიწყო ყოველგვარი მომზადების გარეშე. იმ დროისათვის არსებულ მიწათმოქმედების სამსახურს არ ჰქონდა მასში ჩარევის უფლება. ისინი შემოიფარგლებოდნენ მხოლოდ კონსულტაციებით, ისიც იმ შემთხვევაში თუ კომისიები გამოთქვამდნენ ამის სურვილს. ყველა სოფელმა დამოუკიდებლად შექმნეს კომისიები, რომლებმაც დაიწყეს მიწების განაწილება. სამწუხაროდ უნდა აღვნიშნოს კომისიები დაკომპლექტდა ყველანაირად გამოუცდელი ხალხით, რომლებსაც არ გააჩნდათ შესაბამისი განათლება არ იცოდნენ მიწების აზომვის წესი, ვერ ადგენდნენ კომლების სწორ კატეგორიებს, რის გამოც არასწორად განისაზღვრებოდა კომლის სტატუსი, ეს კი იწვევდა მოსახლეობის უკმაყოფილებას და ხშირი იყო კონფლიქტებიც. მაგალითისთვის შემიძლია მოვიყვანო ქალაქ ვალის ტერიტორიაზე განლაგებულ სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს საზღვრებში დასახლებული მოსახლეობა აურიეს აღნიშნული საწარმოს ტერიტორიის გარეთ მაცხოვრებლებში, მიწების გაცემა დაიწყეს გვარების მიხედვით, რამაც გამოიწვია ისიც, რომ დიდმა გვარებმა დაჩაგრეს მცირე გვარები, ქალაქის ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი ყოფილი სოფელ ვალის მოსახლეობასაც მიანიჭეს ის კატეგორია, რაც სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს ტერიტორიაზე მაცხოვრებლებს, სხვა სოფლებში კომისიებმა პირველ რიგში თავად დაირიგეს ნაკვეთები, ასევე დაურიგეს თავიანთ ნათესავებსა და ახლობლებს, არ შეისწავლეს კომლების შემადგენლობები, არ დაადგინეს მათი შრომითი საქმიანობა, რომლითაც უნდა განესაზღვრათ გასაცემი მიწების კატეგორიების ნორმები. უმეტეს შემთხვევაში წინასწარ არ შეისწავლეს, ვინ რა ფართობ მიწას ფლობდა ფაქტობრივად. არადა ყოველივე ამაზე იყო დამოკიდებული მიწების სწორად განაწილება და რეფორმის ფონდში დამატებითი ფართობების ოდენობის განსაზღვრა. კომისიებმა უმეტესად არ ჩაატარეს კენჭისყრა არ დაიცვეს განაწილებისას მოსახლეობის სურვილები, რამაც ასევე გამოიწვია მოსახლეობის უკმაყოფილება და სოფელმა შეცვალა კომისიები, მაგრამ ამას მოჰყვა კონფლიქტები, მოსახლეობის დაპირისპირება და სხვა პროცესებიც, თუმცა უნდა აღვნიშნოს, რომ მიწის რეფორმა მაინც ჩატარდა.

- მიწების განაწილებას მოჰყვა მიწების დაქუცმაცება, იგი დაიჭრა წვრილ ნაკვეთებად, საჭირო გახდა თვითეულ ნაკვეთთან მისასვლელი გზების მიყვანა (გამოყოფა), რამაც სულ მცირე საერთო მიწების 10-12 პროცენტი წაიღო. მიწების ასეთმა დანაწევრებამ წარმოშვა და გაართულა მათი მექანიზაციით დამუშავების პროცესი.
- ბოლოს მინდა აღვნიშნო, რომ მოსახლეობა მიწის რეფორმას შეხვდა მოუზადებელი, მათ ვერ შეძლეს მიწების სრულყოფილი დამუშავება, მათ არ გააჩნდათ საჭირო თანხები მიწის მექანიზაციით დამუშავების საწვავის, სათესლე მასალის და მექანიზაციით მომსახურების სიძვირის გამო. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ სახელმწიფო ცდილობს მათ დახმარებას, გამოუყო თანხების გარკვეული ნაწილი, მისცა ვაუჩერები საწვავის დაბალ ფასებში შესყიდვისათვის. მაგრამ უნდა აღინიშნოს მოსახლეობის უმეტესი ნაწილი გამოყოფილ თანხებს იყენებს არამიზნობრივად. მინდა ავლნიშნო, რომ ეს დახმარება ისედაც მცირეა და მისი არამიზნობრივად გამოყენება დანაშაულის ტოლფასია.

მოსახლეობას მოსავლის რეალიზაცია უჭირს. საჭიროა სახელმწიფომ იზრუნოს მომსახურების ცენტრების ადგილებზე გასახსნელად და მოსახლეობას შეუწყოს ხელი მიღებული მოსავლის ბაზარზე გასატანად. თუმცა აქვე მინდა აღვნიშნო, რომ სახელმწიფო ამ კუთხით მუშაობს და ხსნის შესაბამის მომსახურების ცენტრებს, მაგრამ ეს არ არის საკმარისი.

- ვფიქრობ საქართველოს მთავრობამ და პარლამენტმა დააჩქარონ და დროულად მიიღონ მიწის კოდექსი, ჩამოაყალიბონ და შექმნან მიწების აღრიცხვისა და მონიტორინგის დამოუკიდებელი სამსახური, რომელიც უზრუნველყოფს ქვეყნის მიწების აღრიცხვას, შეადგინოს მიწის ყოველწლიური ბალანსი და რაც მთავარია უზრუნველყოფს მიწათსარგებლობის წესების დაცვას და არ მოხდება მიწების არაეფექტურ-არამიზნობრივი გამოყენება. ყოველივე ეს კი იქნება გარანტი მიწის რაციონალურ-ეფექტური გამოყენების და ხელს შეუწყობს ქვეყანაში აგრარული დარგების განვითარებას და ქვეყნის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებას.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. ბუცხრიკიძე გ. 2018- მიწის მართვის თანამედროვე სისტემა სახელმძღვანელო
2. ბუცხრიკიძე გ. 2010 – უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები .
3. ბუცხრიკიძე გ., ფანჩულიძე ჯ. 2013 – ადმინისტრირება და მენეჯმენტი .

4. მესხიშვილი ა. 2011– უძრავი ქონება~.
5. ფანჩულიძე ჯ. 2001– მიწის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობათა კრებული .
6. ფანჩულიძე ჯ. 2002– მიწის კანონმდებლობა.
7. ფანჩულიძე ჯ. 2010– უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირების საფუძვლები.
8. ფანჩულიძე ჯ. , ბუცხრიკიძე გ. 2012– მიწათრეგულირების საფუძვლები.
9. ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული). 1997
10. ნორმატიული აქტების კრებული უძრავი ქონება. პრივატიზაცია, 2007
11. საქართველოს კონსტიტუცია, 2005
12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 2005
13. საქართველოს კანონი-2007 ქონების ლეგალიზაციების შესახებ
14. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი 1997
15. ფერმერის იურიდიული სახელმძღვანელო. 2002 - მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაცია.

Giorgi Butskhrikidze - Professor
LEPL Samtskhe-Javakheti State University,
The Faculty of a Business Administration
e-mail: givi-54@mail.ru

Pros and Cons of the Land Reform

An abstract.

The article discusses and studies the Pros and Cons and the history of the land reform, the problems faced during implementation of the reforms, the consistent analysis of the problems and the causes including coverage area; the focus is made on the problems faced at an initial stage of the reforms;

The conclusion formulates the crucial developments, which took place over land reform due to its specifics and development nature in economics, the ways of overcoming crisis is also provided. Implementation of the problem solution activities faster and timely response will prevent deepening of the crisis.

Key words: land reform, financial problem of the reform, the causes of the problem, duration and nature of the problem