

მიწით სარგებლობის უფლებები ნავთობისა და გაზის საერთაშორისო გადაზიდვის ხელშეკრულებათა მიხედვით

სხვადასხვა მსხვილი საინვესტიციო პროექტი, რომელიც ინფრასტრუქტურულ ელემენტს აერთიანებს, ისეთ სახელშეკრულებო მოწესრიგებას მოითხოვს, სადაც შესაბამისი სახელმწიფოს ტერიტორიაზე განსაზღვრული მიწის ფართობით სარგებლობისა და მიწაზე საკუთრების უფლებები მკაფიოდ გათვალისწინებულია.



როგორც წესი, მსგავსი ტიპის პროექტები დროის ხანგრძლივ პერიოდზეა გათვალისწინებული, რომელიც მიწით სარგებლობის საკითხს აქტუალობას მატებს. ნავთობის და გაზის საერთაშორისო საინვესტიციო პროექტები, თავიანთი კომპლექსური ბუნებიდან გამომდინარე, ითვალისწინებენ შესაბამისი სახელმწიფოს ტერიტორიაზე ამა-თუ იმ მიწის ფართობთან დაკავშირებულ უფლებათა განსაზღვრას და მათ შესაბამის სახელშეკრულებო განმტკიცებას.

იმის გათვალისწინებით, რომ მსგავსი ტიპის პროექტთა განხორციელების ერთ-ერთ აუცილებელ მხარეს ინვესტირებასთან ერთად ყოველთვის შესაბამისი სახელმწიფოები წარმოადგენენ, პროექტში ჩართული თითოეული მონაწილისთვის მიწით სარგებლობის უფლებათა ოპტიმალურ სახელშეკრულებო რეგულირებას სტრატეგიული მნიშვნელობა ენიჭება.

ხელშეკრულებაში მიწით სარგებლობის უფლებათა შესაბამისი ფორმულირებით ასახვა ინვესტორთა გადაწყვეტილებების ფორმირებისათვის ერთ-ერთი განმსაზღვრელი ფაქტორია, რომელიც ჯერ კიდევ წინასახელშეკრულებო ეტაპზე განსჯის საგანი ხდება.

მიწით სარგებლობის უფლებათა ამა-თუ იმ ფორმით განსაზღვრა რისკის შემცველია პროექტში ჩართული სახელმწიფოებისთვის და შესაბამისად, სახელშეკრულებო საკითხთა სხვა მრავალ ნიუანსთან ერთად, მხარეთა პოზიციების ჩამოყალიბება თავის თავში მიწით სარგებლობის უფლებათა წინასწარ განსაზღვრას მოითხოვს.

პროექტის განხორციელებისას სხვადასხვა მიწის ფართობთან დაკავშირებულ უფლებათა განსაზღვრის დასადგენად, განვიხილოთ ნავთობისა და გაზის საერთაშორისო გადაზიდვის სფეროში არსებული რამდენიმე ხელშეკრულების, მათ შორის, ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის პროექტის და ენერგო ქარტიის სამდივნოს მიერ შემუშავებული ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის

მთავრობასთან არსებული მოდელური ხელშეკრულებების მიდგომები. იმის გამო, რომ მილსადენის/გაზსადენის მშენებლობა და ოპერირება ბუნებრივად ერწყმის სხვადასხვა მიწის ფართობით სარგებლობის კომპონენტს, ამიტომ, განსახილველ ხელშეკრულებათა შინაარსი მიწით სარგებლობის უფლებებს მრავალმხრივ არეგულირებს.

1. მიწით სარგებლობასთან დაკავშირებული რამდენიმე სახელმწიფო უსაფრთხოება და ტერიტორიის ათვისების ტექნიკური საზღვარი

ნავთობის და გაზის საერთაშორისო გადაზიდვის კომპლექსური ბუნებიდან გამომდინარე, მიწით სარგებლობასთან დაკავშირებულ უფლებათა შინაარსობრივი დატვირთვა შეიძლება მრავალფეროვანი იყოს. სწორედ ამიტომ, პროექტში ჩართული მხარეები ხელშეკრულებით ექსკლუზიურად ათანხმებენ ყველა იმ კომპონენტს, რომელიც მიწით სარგებლობას ეხება.

ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის მილსადენის პროექტის ფარგლებში საქართველოს მთავრობასა და ინვესტორთა ჯგუფს შორის ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან არსებული ხელშეკრულების პირველი დანართით გათვალისწინებულია მიწაზე უფლებების სახელშეკრულებო დეფინიცია, რომელიც მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთთა ექსპერტიზის, ტესტირების, შეფასების, ანალიზის, ინსპექტირების, მშენებლობის, სარგებლობის, ფლობის, გაკონტროლების, უფლებათა გადაცემის და გამოყენების უფლებას ხელშეკრულების მე-2 დანართის პირობათა გათვალისწინებით, რომელიც პროექტთან დაკავშირებულ ტერიტორიაზე მიწაზე უფლებებს შეეხება.

როგორც ჩანს, მიწაზე უფლებათა სახელშეკრულებო



ბო დეფინიცია ფართო მნიშვნელობით გამოიყენება. კერძოდ, ასათვისებელი მინა იმ ტერიტორიასაც მოიცავს, რომელიც პროექტის მონაწილეებმა შეიძლება იმ კონკრეტული მარშრუტის და ადგილების შესაფასებლად განსაზღვრონ და შეარჩიონ, რომლებიც პროექტის განხორციელების პროცესში შეიძლება დასჭირდეთ.

განსახილველი ხელშეკრულება „სახელმწიფო“ და „არასახელმწიფო“ მიწის ტერმინოლოგიურ განსაზღვრას ახდენს და მისი პირველი დანართით **„სახელმწიფო მიწის“** ქვეშ მოიაზრებს საქართველოს სახელმწიფო ტერიტორიის ფარგლებში არსებულ ისეთ მიწის ნაკვეთსა და ამგვართან დაკავშირებულ ყველა სახის და ხასიათის უფლებასა და პრივილეგიას, რომელიც სახელმწიფო ხელისუფლების საკუთრებაში, კონტროლის ქვეშ ან სარგებლობაში იმყოფება და რომელიც განსახილველ ხელშეკრულებაში და მის მე-2 დანართში დადგენილ მიწაზე უფლებათა ნაწილს წარმოადგენს.

რაც შეეხება **„არასახელმწიფო მიწას“**, მისი დეფინიცია ასევე ხელშეკრულების პირველი დანართით განსაზღვრებს, რომლის მიხედვით **„არასახელმწიფო მიწის“** ქვეშ იგულისხმება საქართველოს ტერიტორიის ფარგლებში მოქცეული მიწა და ნებისმიერი სახის უფლება და პრივილეგია, რომელსაც სახელმწიფო მიწის გარდა რაიმე ტიპის შემხებლობა აქვს მიწასთან.

როგორც **„სახელმწიფო“**, ასევე **„არასახელმწიფო“** მიწის უფლებრივი დატვირთვა კონცენტირდება პროექტით გათვალისწინებული ე.წ. „მუდმივი მიწის“ ცნებასთან, რომელიც განსახილველი ხელშეკრულების მე-2 დანართის მიხედვით გულისხმობს მილსადენის დერეფანს, იმ სხვა მიწის ნაკვეთებს, რომლებსაც პროექტის მონაწილეები დროდადრო განსაზღვრავენ და რომლებიც პროექტის მონაწილეთა მიერ შექმნილია და/ან მათთვის მოხმარების მიზნით არის გადაცემული, როგორც ადგილები, რომლებზედაც ან რომელთა ქვეშაც პროექტის განხორციელების მთელ მანძილზე განთავსებულია მილსადენი და მისი განშტოებები.

ასევე, მუდმივი მიწა იმ უფლებებს ეხება, რომ-

ლითაც ხელშეკრულების ცალკეული დებულებებით პროექტის მონაწილე მხარეებს მიწით სარგებლობის სხვადასხვა უფლებამოსილება ენიჭებათ. მაგალითად: პროექტის მონაწილეთა უფლება ისარგებლონ, ფლობდნენ და აკონტროლონ მუდმივი მიწა, აგრეთვე ამ მიწაზე ან/და მიწის ქვეშ აწარმოონ სამშენებლო სამუშაოები.

ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან არსებული მოდელური ხელშეკრულების პირველი მუხლით განსაზღვრულია მიწით სარგებლობის უფლების დეფინიცია, რომელიც გულისხმობს მიწის შემონახვას, შეფასების, ანალიზის, ინსპექტირების, მიწაზე მშენებლობის, სარგებლობის, ფლობის, იჯარის, კონტროლის და საკუთრების უფლებებს. ყოველი აღნიშნული უფლება ვრცელდება სახელმწიფოს იმ ტერიტორიაზე, სადაც მიმდინარეობს პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო და სამონტაჟო ღონისძიებები. აღსანიშნავია, რომ მოდელური ხელშეკრულებაც ამ ტერმინს ფართო მნიშვნელობას ანიჭებს, რომელიც „მიწის“ ქვეშ ასევე ზღვის ფსკერს მოიაზრებს.

მოდელური ხელშეკრულება ასევე განსაზღვრავს **„პროექტისთვის განკუთვნილი მიწის“** განმარტებას, რომელიც მისალდენის მარშრუტს და ყველა იმ მიწის მონაკვეთს გულისხმობს, რომელიც აუცილებელია პროექტის განხორციელებისთვის.

„ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის“ ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან არსებული ხელშეკრულება **„პროექტისთვის განკუთვნილ მიწას“** ცალკე დეფინიციად არ განსაზღვრავს, თუმცა, მოდელური ხელშეკრულების ციტირებული განმარტება შინაარსობრივად მიესადაგება განსახილველი ხელშეკრულების „მუდმივი მიწის“ სახელშეკრულებო განმარტებას, რომელიც „მიწით სარგებლობას“ ფართო მნიშვნელობას ანიჭებს, რაც პროექტის განხორციელების სირთულიდან გამომდინარე მასში ჩართული თითოეული მხარის არსებულ, ან სამომავლო მოთხოვნათა დაკმაყოფილებას უკავშირდება.

საგულისხმოა, რომ როგორც განსახილველი, აგრეთვე მოდელური ხელშეკრულება დანართის სახით

განსაზღვრავს მინიმალურ სარგებლობის უფლებებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა დებულებას, რომელიც ტექნიკურად სამი ფაზისგან შედგება. ესენია: 1) მშენებლობის წინა ეტაპი (მარშრუტის შერჩევა); 2) მშენებლობისა და მონტაჟის ეტაპი და 3) მშენებლობის შემდგომი ეტაპი.

როგორც ჩანს, მინიმალურ სარგებლობის უფლებათა სახელმწიფო განმარტებებთან მიმართებაში მოდელური და „ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის“ პროექტის ხელშეკრულება მეტნაკლები სიზუსტით ერთიან მიდგომას ითვალისწინებს, რომელიც უფლებათა ფართო სპექტრს განსაზღვრავს. აგრეთვე, აღნიშნული ორივე ხელშეკრულება, მილსადენის მშენებლობის პროცესში ასათვისებელი მინიმალური ფართობის გამოყენების ტექნიკურ ფაზებს იდენტურად არეგულირებს.

2. მინიმალური სარგებლობასთან დაკავშირებული ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობის რამდენიმე ვალდებულება

ნავთობისა და გაზის ტრანსპორტაციის უზრუნველყოფის პროცესში ჩართულ ინვესტორებს ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობის მიერ განცხადებულ მრავალ გარანტიასთან ერთად ისეთი გარემოს არსებობა ესაჭიროება, რისი მეშვეობითაც მათ შესაძლებლობა შეეძენებათ, რომ პროექტის განხორციელების მიზნებისთვის სხვადასხვა მინიმალური ნაკვეთი გამოიყენონ. აღნიშნული მიზეზის გათვალისწინებით, ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის მილსადენის პროექტის ფარგლებში საქართველოს მთავრობასა და ინვესტორთა ჯგუფს შორის ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან არსებული ხელშეკრულების შინაარსი ფართოდ არეგულირებს სახელმწიფოთა იმ ვალდებულებებსა და გარანტიებს, რომელიც ექსკლუზიურად მინიმალურ სარგებლობის უფლებებს მოიცავს. მაგალითად, განსახილველი ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1 პუნქტის ii. ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, რომ საქარ-

თველოს სახელმწიფო ხელისუფლება პროექტთან დაკავშირებული საქმიანობის განსახორციელებლად, პროექტის მონაწილეებს ანიჭებს ექსკლუზიურ და შეუზღუდავ უფლებას მიწაზე და აგრეთვე იმ სახელმწიფო მიწასთან დაკავშირებით, რომელიც ხელშეკრულების მე-2 დანართით არის განსაზღვრული. ასევე, ამავე ნორმის iii. ნაწილი განსაზღვრავს სახელმწიფო ხელისუფლების ნებას, რომ იგი პროექტის თითოეულ მონაწილეს არასახელმწიფო მიწის მიმართ მიანიჭებს ისეთ სტატუსსა და საკუთრებაში მიღების უფლებას, სავალდებულო გასხვისების უფლებას და ფულადი კომპენსაციის სანაცვლოდ ექსპროპრიაციის უფლებას იმისათვის, რომ ინვესტორებისთვის შესაძლებელი გახდეს პროექტის შემდგომი განხორციელება.

პროექტის ინვესტორთა მიერ ზემოაღნიშნულ უფლებათა სრული რეალიზაციის უზრუნველსაყოფად, ერთ-ერთ საყურადღებო სახელმწიფო დებულებას განსახილველი ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 7.2 პუნქტის (vii) (6) ქვეპუნქტი წარმოადგენს, რომლის მიხედვით, სახელმწიფო ხელისუფლება მხოლოდ სახელმწიფო მიწასთან დაკავშირებით მოაგვარებს კომპენსაციის საკითხებს, ან გადაუხდის ასეთ კომპენსაციას იმ პირებს, რომელთა დაკმაყოფილებასაც საქართველოს კანონმდებლობა მოითხოვს.

სახელმწიფო მიწასთან დაკავშირებული კომპენსაციის გაცემის საკითხს განსხვავებული მიდგომით არეგულირებენ ტრანსადრიატიკის მილსადენის პროექტის ფარგლებში საბერძნეთის რესპუბლიკასთან დადებული და ასევე თურქეთის რესპუბლიკასთან გაფორმებული ბუნებრივი გაზის მილსადენის სისტემის ტრანსანატოლიის ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან არსებული ხელშეკრულებები, რომლებიც სახელმწიფოს ნაცვლად მსგავსი სახის კომპენსაციის გადახდას ინვესტორებს ავალდებულებენ.

მინიმალური სარგებლობის უფლებათა მრავალმხრივ რეალიზაციისთვის „ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის“ პროექტის ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 7.2 პუნქტის ii ქვე-



პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ძირითადი საექსპორტო მილსადენის პროექტის ყველა მონაწილის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, სახელმწიფო ხელისუფლებამ რომელიმე პირზე არ უნდა გასცეს რაიმე უფლება პროექტთან დაკავშირებული საშუალებებით სარგებლობასთან ან მიწაზე უფლებებთან დაკავშირებით, ანდა მიანიჭოს სხვა უფლება, რომელიც არ შეესაბამება, ეწინააღმდეგება ან ხელს უშლის პროექტის მონაწილეთა მიერ ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე მათი უფლებებით სრულად სარგებლობას ან განხორციელებას. ასევე საგულისხმოა განსახილველი ნორმის VII ქვეპუნქტის (5) ნაწილი, რომელიც სახელმწიფო ხელისუფლებას ავალდებულებს, რომ მან დაეხმაროს პროექტის მონაწილეებს მათ მიერ ისეთი უფლებების განხორციელებაში, როგორიცაა საკუთრების შეძენა, მიწის ნაკვეთის დაკავება, სავალდებულო შეძენის უფლება, შესაბამისი ანაზღაურებით კერძო საკუთრების ჩამორთმევის სუვერენული უფლება და არასახელმწიფო მიწასთან მიმართებაში სახელმწიფოს სხვა იმგვარი უფლებების გამოყენება, რაც პროექტის მიზნებისთვის აუცილებელია, მათ

შორის ყველა იმ სასამართლო და პროცესუალური წესებისა და მოთხოვნების შესრულება, რომლებიც პროექტის მონაწილეთა მიერ ამ უფლებებით სარგებლობასთანაა დაკავშირებული.

ყოველი ციტირებული ნორმა ხაზს უსვამს, რომ ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის პროექტის ფარგლებში, ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან არსებული ხელშეკრულება მინიმალურად სარგებლობასთან დაკავშირებით, ვრცლად მიმოიხილავს ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობის ვალდებულებათა სპექტრს, რომელიც პროექტის დაგეგმვის და განხორციელების პროცესში მაქსიმალური სარგებლის მომტანი უნდა იყოს როგორც თითოეული ინვესტორისათვის, აგრეთვე მესამე პირებისთვისაც, რაც აღნიშნულ ინდუსტრიაში ინვესტორთა სამართლებრივი დაცულობის მეტი გარანტიის არსებობას უზრუნველყოფს.

ლევან კოკაია

საქართველოს საზოგადოებრივ
საქმეთა ინსტიტუტის (GIPA)
მონვეული ლექტორი

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. Dr. Rafael Leal-Arcas, Energy transit activities: Collection of intergovernmental agreements on oil and gas transit pipelines and commentary; Energy Charter Secretariat 2015.
2. Model Host Government Agreement for Cross-Border Pipelines. (Second Edition). Energy Charter Secretariat.
3. Host Government Agreement Between and Among the Government of Georgia and [THE MEP PARTICIPANTS].
4. Host Government Agreement Between The Hellenic Republic and Trans Adriatic Pipeline AG, Concerning the Trans Adriatic Pipeline Project.
5. Host Government Agreement Between the Government of the Republic of Turkey and Trans Anatolian Gas Pipeline Company B.V. Concerning Trans Anatolian Natural Gas Pipeline System.

**LAND RIGHTS ACCORDING TO THE INTERNATIONAL
TRANS-BOUNDARY AGREEMENTS OF OIL AND GAS**

Levan Kokaia – Guest lecturer
at Georgian Institute of Public Affairs (GIPA)

SUMMARY

The work describes approaches of determination land rights of the several international trans-boundary agreements of oil and gas (basically Baku-Tbilisi-Ceyhan project agreement) and the model host government agreement for cross-border pipelines worked out by energy charter secretariat.

There are underlined several contractual definitions, such as “state” and “non-state” land, “permanent land” and “the land for the project”; also the publication describes the different phases of mastering the land areas, which are regulated by Baku-Tbilisi-Ceyhan and model host government agreements.

An author broadly defines several duties of the host states, which is directly connected to the issue of the land use. Namely, there is reviewed an approach of the host government agreement between and among the government of Georgia and [THE MEP PARTICIPANTS], which obliges a lot of responsibilities to the Government of Georgia. Also an author represents host government agreement between the Hellenic republic and Trans Adriatic Pipeline AG, Concerning the Trans Adriatic Pipeline Project and host government agreement between the government of the republic of Turkey and Trans Anatolian gas pipeline company B.V. concerning Trans Anatolian natural gas pipeline system. Regarding to the land use these agreements instead of the host state oblige different responsibility to the investors.

An author concludes that due to the mentioned responsibility of the host state (Georgia) Baku-Tbilisi-Ceyhan project agreement ensures more guarantees of the investors’ legal protection.