

ფრთხილად, სახელმწიფო მიწის წართმევით იმუქრება!

საქართველოში სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმა 1992 წელს დაიწყო.

კერძოდ, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48, 1992 წლის 6 თებერვლის N128 და 1992 წლის 10 მარტის დადგენილებების საფუძველზე, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების — 1998 წლიდან, როდესაც 1997 წელს მიღებულ იქნა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსი (ამოქმედდა 1998 წლის 1 იანვრიდან). ასევე, 1998 წლის ოქტომბერში მიღებულ იქნა კანონები: 1. “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ” (გაუქმდა 2007 წლის 11 ივლისს), 2. “ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” (გაუქმდა 2007 წლის 20 სექტემბერს).

1992 წლიდან, იმ დროს მოქმედი ნორმატიული აქტების საფუძველზე. ყველა სოფელსა და დაბაში იქმნებოდა მიწის რეფორმის კომისიები, რომლებიც ადგენდნენ მიწის მიმღებთა სიებს, სიები მტკიცდებოდა რაიონულ კომისიაზე, რის შემდეგაც ხდებოდა სახელმწიფო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების გამოწერა და მიწის მესაკუთრეზე გადაცემა შესაბამისი ანაზღაურებით.

მიწის მესაკუთრე მიწის ფართობის სიდიდის მიხედვით იხდიდა 30–70 მანეთის ფარგლებში (შემდეგ იყო კუპონებით ანაზღაურება). მიწებს ღებულობდა, როგორც სოფლის, ასევე დაბისა და ქალაქის მაცხოვრებლები დამტკიცებული ნორმითა და წესით, რომელიც რეგისტრირდებოდა რაიონის მინათმონყობის სამსახურში სპეციალურად შექმნილ ჟურნალში (იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად). მინათმონყობის სამსახური ექვემდებარებოდა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს. აღსანიშნავია, რომ აღრიცხვის დროს კეთდებოდა საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების სახელმწიფო აქტი ხუთ ეგზემპლარად და შესაბამისი ტერიტორიის რუკა მესაკუთრეების რეგისტრაციით.

აღნიშნული აქტებისა და რუკების გაკეთება ევალებოდა იმ დროს არსებულ მინათმონყობისა და მინათსარგებლობის საპროექტო ინსტიტუტს, აგროსერვისის სამსახურს და სპეციალურად შექმნილ საპროექტო ჯგუფს. ყველა დოკუმენტი ინახებოდა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროში და სამინისტროს შესაბამის რაიონულ სამსახურებსა და შემდგომ კი არქივებში.

1997 წელს საქართველოში შეიქმნა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და დეპარტამენტს დაქვემდებარებული რაიონული მიწის მართვის სამმართველოები.

1997 წლის 25 ნოემბერს მიიღეს ახალი სამოქალა-



ანზორ მესხიშვილი
ეკონომიურ მეცნიერებათა
დოქტორი,
სერთიფიცირებული
ექსპერტი უძრავი ქონების
(მიწის) საკითხებში

ქო კოდექსი. ამ კოდექსის საფუძველზე (მუხლი 1514) დადგინდა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების პარალელურად უძრავი ქონების (მათ შორის მიწის) რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო საჯარო რეესტრის სამსახურში. მანამდე მიწის ნაკვეთებისა და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობების რეგისტრაციას, (როგორც პირველად, ასევე მეორად რეგისტრაციას) ხორციელდებოდა საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში მოქმედი ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროებში (ტექნიკური ინვეტარიზაციის სამსახურებში) მათი საქმიანობის მიზანი იყო მოეხდინათ განმცხადებლების საფუძველზე მათ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების აღრიცხვა-რეგისტრაცია.

აღრიცხვის საფუძველად მიეთითებოდა, როგორც ფაქტიური მფლობელობა, ასევე იურიდიული დოკუმენტების საფუძველზე მათ საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ნივთები.

სამოქალაქო კოდექსის 1514 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროების დახმარებითა და მათ მიერ განხორციელებული რეგისტრაციების ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515 მუხლის თანახმად კი, განხორციელდა უძრავი ნივთების რეგისტრაციის მონაცემების საჯაროობის უზრუნველყოფა, რაც მოიცავდა შემდეგს; “საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურებისათვის დაკისრებული ფუნქციები უნდა განხორციელდებინ ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროებს, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეეს-

ტრის მონაცემების საჯარო და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებული პირთათვის”.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ორგანიზაციული საკითხების მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების პერიოდიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთის მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან.

მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან განხორციელდა მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული სადგომამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში, რამაც გამოიწვია ორმხრივი რეგისტრაციები როგორც საჯარო რეესტრში, ასევე ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროებში, რაც გაგრძელდა 2005 წლამდე. ორმაგი რეგისტრაცია კი ინვესტა საზოგადოების უკმაყოფილებას, განსაკუთრებით მძიმე ტვირთვად 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 გაუქმების შედეგად, გაუქმებულ იქნა ამ სამსახურის რაიონული რგოლები და რაიონულ სამსახურებში არსებული ყველა დოკუმენტაცია (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრეთა რეგისტრაციის დოკუმენტაცია) სამუხაზოდ დაიკარგა ან შეგნებულად განადგურდა.

როდესაც შემოიღეს მიწის აზომვისა და აღრიცხვის ახალი სისტემა, მიწის მესაკუთრეთა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ნაკვეთების ახალი სისტემით აზომვისა და რეგისტრაციის მიზნით საქართველოს მთავრობამ აიღო კრედიტი 52 მილიონი გერმანული მარკა და 12 მილიონი დოლარი, გააფორმა ხელშეკრულება ერთ-ერთ გერმანულ ფირმასთან. აღნიშნულმა ფირმამ დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 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 მდინარე მტკვარში გადაიყარა 52 მილიონი გერმანული მარკა და 12 მილიონი დოლარი თავისი პროცენტებით.

რადგანაც გაუგებარი მიზეზებით გერმანული ფირმის ჩატარებული და გაკეთებული მიწის აზომვითი ნახაზები, რუკები და ელექტროვერსიები არ გამოიყენეს დანიშნულებით. დადგინდა, რომ ახალი სისტემით მიწის რეგისტრაციისთვის მიწის მესაკუთრეებს თავისი სახსრებით უნდა მოეხდინათ აზომვითი ნახაზის ელექტრო ვერსიის გაკეთება და რეგისტრაციის საფასური — შვიდი ლარი ფიზიკურ პირს უნდა გადაეხადა. ეს ეცოტავათ და შემდეგ რეგისტრაციის საფასური გახდა ოცდათი ლარი. მაშინ როდესაც მიწის მართვის სამართველოს მთავარი სპეციალისტის ყოველთვიური ანაზღაურება იყო 35 ლარი.

2004 წლიდან რეგისტრაციის მომსახურების საფასური გახდა 50 ლარი, დაჩქარებული მომსახურება 250 ლარი. 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).

სასაცილოა თუ სატირალი, არ ვიცი — **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 მომსახურებისთვის.

ვისაც შესაძლებლობა ჰქონდა, ანდა სჭირდებოდა ამონაწერის განახლება, საჯარო რეესტრიდან გადაიხადა აღნიშნული თანხა და მეოთხედ დაარეგისტრირა თავისი საკუთრებაში რამოდენიმეჯერ დარეგისტრირებული ნაკვეთი. ყოველივე ამან გამოიწვია ის, რომ საჯარო რეესტრში **2016 წლისთვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მესაკუთრეთა მიწების მხოლოდ 27% აღმოჩნდა რეგისტრირებული.**

განსაკუთრებით აღსანიშნავია, **“ქონების ლეგალიზაციის 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, (მიღება-ჩაბარების აქტს ადგენდა ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც გააჩნდა სახელმწიფოს მიერ კანონიერი ნდობა, რომ მის მიერ გამოცემული აქტი სამართლებრივად სწორად უნდა ყოფილიყო შედგენილი), აქტის მეპატრონეს უნდა გადაეხადა თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 15 ლარი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მის მიმართ აღიძრებოდა სისხლის სამართლის საქმე.**



დაუფერებელია, მაგრამ ფაქტია, რომ ფიზიკურ პირს, რომელსაც სახელმწიფოს შესაბამისმა ორგანიზაციამ ხარვეზით მისცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო მიღება-ჩაბარების აქტი, მის საკუთარ ერთ ჰექტარზე არსებულ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისთვის უნდა გადაეხადა 150 000 ლარი.

თანაც ეტყვიან, მაღლობა გვითხარი რომ არ გაძლევთ პასუხისმგებლობას. 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 გადაიხადოს ერთ კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთში 5 თეთრიდან 10 თეთრამდე (არ იფიქროთ სტილისტური შეცდომაა, სწორედ თეთრი და არა ლარი).

ამით არ დამთავრებულა მიწების გაუგებარი და გაუთავებელი რეგისტრაცია. მთავრობა იძულებული გახდა მიეღო ახალი კანონი 2016 წლის 3 ივნისს N 5153 “სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ”.

ამ კანონის შესაბამისად, შერჩეულია საპილოტო 12 სოფელი გამოყოფილია 12 მილიონი და სახელმწიფო უზრუნველყოფს უფასო სისტემურ რეგისტრაციას. დანარჩენ 4488 სოფელში მიწების სპორადული რეგისტრაცია უნდა დამთავრდეს 2018 წლის 1 ივლისამდე. მიუხედავად იმისა, რომ პირველადი რეგისტრაცია უფასოა, შეუძლებელია აღნიშნულ ვადებში რეგისტრაციის დამთავრება. მრავალ მიზეზთაგან ერთ-ერთი ის არის, რომ უმრავლეს კერძო ამზომველებს არ გააჩნიათ აზომვითი ნახაზის შესადგენად თანამედროვე ძვირად ღირებული ხელასწყო. ასევე თავს იკავებენ უფასოდ ნახაზის გაკეთებაზე, რადგან არ აქვთ იმედი, რომ დროულად აუნაზღაურდებათ გაწეული შრომა!

ყოველივე ზემოთ აღნიშნული სერიოზული პრობლემები, შეცდომები და უთავბოლობა ამით არ დამ-

თავრებულა. ფიზიკურ პირებს, რომელთაც მიწები რეგისტრირებული აქვთ საჯარო რეესტრში და ხელთ აქვთ ამონაწერი, სადაც აღნიშნულია, რომ ფართობი დაზუსტებულია, მაგრამ არ არის გატარებული ელექტრო ვერსიაში ანდა ელექტრო ვერსიაში, არსებული მონაცემები განსხვავდება ამონაწერის მონაცემებთან შედარებით, რაც მისი ბრალი არ არის, ახალ ამონაწერს არ აძლევენ და საჯარო რეესტრი ითხოვს ახალ ელექტრო ვერსიას (აზომვით ნახაზს) და რეგისტრაცია ფასიანია, ამასთან, ფასიანია აზომვითი ნახაზიც. ასევე, თუ საჯარო რეესტრის გაცემულ ამონაწერსა და ელექტრო ვერსიას შორის არის ცდომილება ერთი კვადრატული მეტრიც კი, რომელიც რეესტრის მიერ დაშვებული ტექნიკური შეცდომაა, ითხოვენ ახალ აზომვით ნახაზს და ახალ რეგისტრაციას, რაც ასევე გარკვეულ თანხებთანაა დაკავშირებული.

რა გამოდის? მოქალაქეები იხდიან ფულს სახელმწიფო ორგანოების მიერ დაშვებულ შეცდომებში. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან, შეგვიძლია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ ძალიან ბევრ მიწის მესაკუთრეს ერთი-დაიმავე მიწაზე, მოუწია (ან მოუწევს) ხუთჯერ რეგისტრაცია და შესაბამისი თანხის ოთხჯერ გადახდა.

უსამართლობის ერთ-ერთ ფაქტს ასევე წარმოადგენს ისიც, რომ 2000 წელს ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროს მიერ აღრიცხული მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებზე არ ხდება მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და ეს მაშინ, როდესაც აღნიშნულ ქონებაზე უკვე გაცემულია ცნობა დახასიათება და ინვეტარიზაციის გეგმა. მიზეზად სახელდება ის, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა დღეის მდგომარეობით აღარ არსებობს. ეს ნაკვეთები აჰყავთ სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და აუქციონის წესით ყიდნიან. ზოგიერთ შემთხვევაში ერთ ლარად.

განსაკუთრებით აღსანიშნავია ის, რომ იმ შემთხვევაში, თუ 2018 წლის 1 ივლისამდე ფიზიკური პირები და კერძო სამართლის იურიდიული პირები თავიანთ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს ახალი წესით არ დაარეგისტრირებენ, მათ საკუთრებაში არსებული მიწები დარეგისტრირდება სახელმწიფო საკუთრებაში. ერთი წლის განმავლობაში შესაძლებელი იქნება გასაჩივრება. ეს ნიშნავს ერთი წლის შემდეგ მოხდება მიწების ნაციონალიზაცია.