

საქართველოს სახელმწიფო სასოფლო-სამეურნეო უნივერსიტეტი

დავით ეგიაშვილი

საქართველოს მიწის რესურსების მართვის სისტემის
სრულყოფა საბაზრო ურთიერთობათა პირობებში

ეკონომიკის მეცნიერებათა კანდიდატის სამეცნიერო ხარისხის
მოსაპოვებლად
წარმოდგენილი

დ ი ს ე რ ტ ა ც ი ა

სპეციალობა 02.00.13 სატყეო მეურნეობის, მიწათსარგებლობისა და
მიწათმოწყობის ეკონომიკა

მეცნიერ-ხელმძღვანელი: **ომარ ქეშელაშვილი**-
ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, პროფესორი,
საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა
აკადემიის აკადემიკოსი

თბილისი-2006

შინაარსი

შესავალი;

თავი I. საბაზრო ეკონომიკის მოთხოვნები, მიწის რესურსების გამოყენების პრინციპები და თავისებურებები;

- 1.1. საბაზრო ეკონომიკის არსი, თეორიული საფუძვლები, ძირითადი მოთხოვნები და მოტივაციები;
- 1.2. მიწის რესურსების გამოყენების პრინციპები, თავისებურებები, ძირითადი ნიშნები და მიმართულებები აგრარული სექტორის საერთო სისტემაში;
- 1.3. მიწა, როგორც ეროვნული სიმდიდრე–სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ძირითადი საშუალება და მისი გამოყენებისა და მართვის თანამედროვე პრობლემები;

თავი II. მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა, გამოყენების ზონალურ-დიფერენცირებული თავისებურებები და ეკონომიკური შეფასება;

- 2.1. მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა ზონალურ ჭრილში;
- 2.2. მიწის ფონდისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების ზონალურ-დიფერენცირებული შეფასება;

თავი III. სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების პროგნოზირება;

თავი IV. მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მართვის სისტემა და მისი სრულყოფის ღონისძიებები;

- 4.1. მიწის რესურსების რეგისტრაციისა და მართვის არსებული მდგომარეობის შეფასება;
- 4.2. მიწის რესურსების მართვის მარეგულირებელი ფაქტორები და მისი ანალიზი;
- 4.3. მიწის კონსოლიდაცია, როგორც მისი მართვის განმსაზღვრელი პირობა, მისი ძირითადი პროცედურები და პრიორიტეტები;
- 4.4. მიწის ბაზრის რეგულირების კონცეპტუალური პოზიციები და ღონისძიებები;
- 4.5. მიწის აღრიცხვის სისტემა და მისი გაუმჯობესების წინადადებები.

შესავალი

თემის აქტუალობა და დასაბუთება. თანამედროვე პირობებში, საბაზრო ეკონომიკის მოთხოვნებისა და მოტივაციების შესაბამისად, აგრარული სექტორის განვითარების საერთო და პრიორიტეტულ პრობლემებს შორის განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო საგარეულების ეფექტურ გამოყენებასა და რაციონალურ მართვას.

ამ, სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის სტრატეგიული პრობლემის გადაწყვეტამ საფუძველი უნდა შექმნას აგრარული სექტორის ეკონომიკურ-ტექნოლოგიური გარემოს, მთელი საწარმოო პოტენციალის გამოყენების რაციონალიზაციისათვის, მარკეტინგული წესრიგის დამყარებისა და ეკონომიკური ზრდის უზრუნველყოფისათვის. ამას, თან უნდა ახლდეს ეკონომიკური მექანიზმისა და ინსტიტუციონალური სისტემის სრულყოფა და მისი, მიწისა და სხვა სახის საწარმოო რესურსების ოპტიმალური გამოყენებისადმი მორგებულობა.

ამჟამად, ამ ამოცანების კარგად გააზრება და მეცნიერულ საფუძველზე გადაწყვეტა უაღრესად აქტუალურია და საბუთდება მისი დიდი სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობით, რითაც მიღწეული უნდა იქნას თანამედროვეობის ისეთი გლობალური და პრიორიტეტულ-სტარატეგიული პრობლემის გადაწყვეტა როგორცაა არჩევანის თავისუფლება და მოხმარების რაციონალიზაცია.

საქართველოში, მეცნიერული გამოკვლევები მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო საგარეულების გამოყენების პრობლემების ირგვლივ მრავალი ათეული წელია რაც ინტენსიურად და ფართომასშტაბურად მიმდინარეობს, თუმცა იგი არა თუ არ კარგავს აქტუალობას, არამედ, სრულიად ახლებური

მიდგომით, დაკავშირებებითა და გააზრებით გადაწყვეტას ითხოვს. ეს გაპირობებულია იმით, რომ ახლა, ეკონომიკისადმი დამოკიდებულება უცილობლად მოითხოვს საბაზრო მოტივაციების, მარკეტინგული პოზიციების, საგარეო-ეკონომიკური ურთიერთობების გათვალისწინებას, წარმოების ოპტიმიზაციისა და რაციონალიზაციის უზრუნველყოფას.

ყოველივე ამას უნდა შეეთანაწყოს და მოერგოს მიწის რესურსების მართვის თანამედროვე სისტემა, როგორც, ზემოთ აღნიშნული პირობებისა და ამოცანების გადაწყვეტის საფუძველი და ფუძემდებლური ეკონომიკური პოზიცია.

მიწის რესურსების გამოყენების პრობლემებს ბევრი გამოჩენილი და ავტორიტეტული მეცნიერი სწავლობდა, რომელთა ნაშრომებმა დიდი როლი შეასრულეს საქართველოს აგრარული სექტორის ეკონომიკური პოტენციალის განმტკიცებაში. ამ თვალსაზრისით უნდა აღინიშნოს შემდეგ მეცნიერთა დიდი ღვაწლი: ი.ჯამის, პ.ჟღენტის, ნ.იაშვილის, ვ.პაპუნძის, რ.ანდლულაძის, ნ.ჭინჭარაულის, ვ.ბურკაძის, ო.ქეშელაშვილის, ნ.ტურაბელიძის, გ.დოლონაძის და სხვებისა.

კვლევის მიზანი და ამოცანები. გამოკვლევათა მიზანია: საქართველოს პირობებში, საბაზრო ურთიერთობათა მოთხოვნებისა და ზონალური თავისებურებების გათვალისწინებით მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების აღრიცხვის, რეგისტრაციისა და მართვის სისტემის შექმნა და მისი სრულყოფის რეგიონულ-დიფერენცირებული რეკომენდაციების დამუშავება.

ამ მიზნის მისაღწევად გადაწყდა შემდეგი ამოცანები:

- გამოიკვეთა და დადგინდა საბაზრო ეკონომიკის პირობებში მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების ძირითადი მოთხოვნები, მოტივაციები და ეკონომიკური პოზიციები;
- შესწავლილი იქნა და დადგინდა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფაქტიური და პერსპექტიული სტრუქტურა, ზონალური-დიფერენცირებული მოდიფიკაციების ასახვით;

- ზონალურ-დიფერენცირებული პოზიციების გათვალისწინებით ეკონომიკურად შეფასდა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენება;
- დაზუსტდა და შეიქმნა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების აღრიცხვისა და რეგისტრაციის თანამედროვე სისტემა და დამუშავდა მისი სრულყოფის მეცნიერულ-პრაქტიკული რეკომენდაციები;
- შეიქმნა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მართვის ახალი, თანამედროვე სისტემა, ცალკეული ელემენტების გამოყოფით და დამუშავდა მისი სრულყოფის მეცნიერულ-პრაქტიკული რეკომენდაციები;
- დამუშავდა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების პროგნოზი თვალსაწიერი და შორეული პერიოდისათვის, მარკეტინგული მოთხოვნების გათვალისწინებით.

კვლევის ობიექტი. კვლევის ობიექტს წარმოადგენს საქართველოს მიწის რესურსები და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები, დანახულ-შეფასებული ზონალურ ჭრილში და დინამიკაში.

კვლევის მეთოდოლოგია. გამოკვლევათა თეორიულ და მეთოდოლოგიურ საფუძველს წარმოადგენს თანამედროვე ეკონომიკური თეორია, საბაზრო ურთიერთობათა მოტივაციური მექანიზმი, მართვისა და პროგნოზირების ტექნოლოგიები.

კვლევის პროცესში გამოყენებულია ისეთი მეთოდები, როგორცაა: ეკონომიკურ-სტატისტიკური, ფუნქციონალური ანალიზის, სისტემური და კორე-ლაციური მიდგომის, პროგნოზირების.

კვლევის მეთოდოლოგიური არსენალი მოიცავდა: ოფიციალურ ეკონომიკურ-სტატისტიკურ ინფორმაციას, მეცნიერ-ეკონომისტთა თეორიულ, მეთოდოლოგიურ და ეკონომიკურ შეხედულებებსა და დასკვნებს, გაეროს ოფიციალურ პუბლიკაციებს და ამ ორგანიზაციის მიერ, ავტორის თანამონაწილეობით დამუშავებულ დოკუმენტებს.

კვლევის მეცნიერული სიახლე:

- მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მართვის პრობლემები საქართველოს პირობებში პირველად არის შესწავლილ-დამუშავებული საბაზრო ეკონომიკისა და არჩევანის თავისუფლების პრონციპული მოთხოვნების გათვალისწინებით;
- დაზუსტდა და ეკონომიკურად შეფასდა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების მდგომარეობა ზონალურ-დიფერენცირებული მიდგომით და გამოიყო ნიშანდობლივი და დამახასიათებელი მოდიფიკაციები;
- დაზუსტდა და შეიქმნა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების აღრიცხვისა და რეგისტრაციის თანამედროვე სისტემა და დამუშავდა მისი სრულყოფის მეცნიერულ-პრაქტიკული რეკომენდაციები;
- შეიქმნა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მართვის ახალი, თანამედროვე სისტემა, ცალკეული ელემენტების გამოყოფით და დამუშავდა მისი სრულყოფის მეცნიერულ-პრაქტიკული რეკომენდაციები;
- მარკეტინგული მოთხოვნების გათვალისწინებით დამუშავდა მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების პროგნოზი თვალსაწიერი და შორეული პერიოდისათვის, პესიმისტური და ოპტიმისტური სცენარების ფარგლებში.

ნაშრომის თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობა მდგომარეობს იმაში, რომ კვლევის შედეგების გამოყენებამ უნდა სრულყოს და გააუმჯობესოს მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების აღრიცხვის, რეგისტრაციისა და მართვის სისტემა, უზრუნველყოს მათი გამოყენების ოპტიმიზაცია და რაციონალიზაცია, ხელი შეუწყოს მარკეტინგული სიტუაციის გაუმჯობესებასა და სასურსათო უსაფრთხოებას და საბოლოო ჯამში უზრუნველყოს აგრარული სექტორის ეკონომიკური ზრდა.

კვლევის შედეგად მიღებული პარამეტრები, დასკვნები და წინადადებები შეიძლება გამოყენებული იქნას აგრარული რეფორმების გატარებისას, შესაბამისი სამინისტროების, ფერმერული და სხვა ტიპის სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების, სამეცნიერო-კვლევითი და სასწავლო-საგანმანათლებლო დაწესებულებების მიერ.

კვლევის შედეგების აპრობაცია და რეალიზაცია. კვლევის შედეგები მოხსენდა გაეროსა და სხვა საერთაშორისო ორგანიზაციების შეხვედრებზე, სამეცნიერო კონფერენციებს. სადისერტაციო ნაშრომი განხილული და მოწონებულია აგრარული ეკონომიკის ინსტიტუტის მარკეტინგული სტრატეგიის, დარგობრივ-რეგიონული ეკონომიკისა და ინტეგრაციის განყოფილების მიერ.

ნაშრომის მოცულობა და პუბლიკაციები. სადისერტაციო ნაშრომი წარმოდგენილია კომპიუტერზე ნაბეჭდ 128 გვერდზე. იგი შედგება შესავლისა, ოთხი თავისა, დასკვნებისა და წინადადებებისაგან, ახლავს გამოყენებული ლიტერატურის სია.

თავი I. საბაზრო ეკონომიკის მოთხოვნები, მიწის რესურსების გამოყენების პრინციპები და თავისებურებები

1.1. საბაზრო ეკონომიკის არსი, თეორიული საფუძვლები, ძირითადი მოთხოვნები და მოტივაციები

საბაზრო ეკონომიკის ფორმირება და განვითარება განვითარება მსოფლიო მასშტაბით, ახალი მსოფლიო წესრიგისა და ხალხის ინტერესებითაა ნაკარნახევი.

მასზე ყურადღების გამახვილება შემთხვევითი არ არის. მსოფლიო პრაქტიკა მოწმობს, რომ ჯერ-ჯერობით მეურნეობრიობის საბაზრო ურთიერთობებზე უკეთესი ფორმა არ არსებობს და მას, როგორც ამჟამად, ისე თვალსაწიერ პერსპექტივაში სხვა ალტერნატივა არ გააჩნია. სწორ საფუძველზე და კარგად გათვლილ პარამეტრებზე დაყრდნობით აგებული საბაზრო ურთიერთობები ყოველმხრივ გამართლებულია როგორც პოლიტიკური, ისე ეკონომიკური და სოციალური თვალსაზრისით.

საბაზრო ურთიერთობების აღმოცენებისათვის აუცილებელი თეორიული ბაზა და პირობა იყო შრომის საზოგადოებრივი დანაწილება, რაც ქმნიდა შრომის პროდუქტის გაცვლის საფუძველს.

საბაზრო ეკონომიკას ახალი გაქანება მიეცა კაპიტალისტური სისტემის ჩამოყალიბების დროიდან, როდესაც სასაქონლო-ფულადმა ურთიერთობებმა საყოველთაო ხასიათი მიიღო და მოიცვა საზოგადოებრივი ცხოვრების ყველა სფერო. ამ პერიოდიდან დასრულდა მარტივი საქონელწარმოების ხანა. ზოგიერთი ამ ეტაპის ეკონომიკას *ნატურალური ტიპის მეურნეობას* უწოდებს.

უნდა აღინიშნოს, რომ საკმაო თეორიული საფუძვლების არსებობის მიუხედავად, კაპიტალიზმის პირობებში საბაზრო ურთიერთობებმა ვერ შეიძინა განვითარებული და სრულყოფილი საბაზრო ეკონომიკის ხასიათი. ამ დროს

ბაზარი მთლიანად იყო დაქვემდებარებული წარმოებაზე. მწარმოებელი კარნახობდა მომხმარებელს, თუ რა სახეობის საქონელი უნდა მოეხმარა. თანდათანობით ბაზრის საქონლით გაჯერებისდაკვალობაზე მწვავედ დადგა რეალიზაციის პრობლემა, რისი გავლენითაც XX საუკუნის მეორე ნახევრიდან გამოიკვეთა ე.წ. განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის ანუ „მყიდველის ბაზრის“ სისტემა, როდესაც მწარმოებელი (იგივე გამყიდველი) კარგავს დიქტატის როლს და სიტუაციას კარნახობს ბაზარი, კონკრეტულად კი მომხმარებელი. ამ ეტაპიდან, მომხმარებლის როლი და ფუნქცია, მისი მოტივაციები ხდება ძირითადი და განმსაზღვრელი, რამაც მომავალში მთელ ეკონომიკას, მაშასადამე საბაზრო ურთიერთობებსაც სრულიად ახალი განზომილება მისცა და შეიძლება ითქვას, რომ მან სათავე დაუდო ახალ თეორიულ და პრაქტიკულ მიმართულებას ეკონომიკაში.

ბაზრის წარმოშობასა და მაშასადამე, საქონლის გაცვლას განაპირობებს ორი პირობა: წარმოების საშუალებებსა და საქონელზე კერძო საკუთრების არსებობა და შრომის საზოგადოებრივი დანაწილება.

ლოგიკურია, რომ საწარმოო ძალების განვითარების კვალობაზე ეს პირობებიც ღრმავდება, ვითარდება და რთულ განზომილებებში გადადის. ამის შესაბამისად, ვიწრო და მარტივი საბაზრო ურთიერთობებიდან, ეს პროცესი გადადის ფართო, მრავალმხრივსა და დიდმასშტაბიანში. იგი თანდათანობით რეგულირებულ ხასიათს ღებულობს, იქმნება ეროვნული საბაზრო ურთიერთობები, შემდეგ კი ინტეგრირებული.

რამდენიმე ათეული წლის წინ ჩამოყალიბდა საბაზრო ეკონომიკის სხვადასხვა მოდელი. XX საუკუნის 50-იან წლებში საფრანგეთის, შვეციის და სხვა ქვეყნებისათვის დამახასიათებელი იყო ე.წ. „რეგულირებადი ბაზარი“, რომლის თეორიული საფუძვლები შეიმუშავა ინგლისელმა ეკონომისტმა ჯ.მ. კეინსმა (30-იან წლებში). სხვა ქვეყნებში (აშშ, კანადა, ავსტრალია და სხვ.) მოქმედებდა თავისუფალი ბაზარი.

თავისუფალი ბაზარი თითქმის მთლიანად რისკზეა აგებული, რამაც შეიძლება მიგვიყვანოს არაეფექტიან წარმოებაზე. როგორც პ. სამუელსონი და ვ. ნორდჰაუზი აღნიშნავენ, ბაზარიც და სახელმწიფოც – არსებითია ეკონომიკაში. რომელიმე მათგანის გარეშე ეკონომიკის მართვა ცალი ხელით ტაშის დაკვრის მცდელობას წააგავს.

თანამედროვე მოდელის საბაზრო ეკონომიკას საფუძველი გერმანიაში ჩაეყარა. ომის შემდგომ ამ ქვეყნის ასე სწრაფი დაწინაურება სწორედ საბაზრო ეკონომიკის წყალობით მოხდა.

საბაზრო ეკონომიკის, უფრო სწორად, როგორც ამბობენ სოციალური საბაზრო ეკონომიკის სულიერი დამაარსებელია ვალტერ ოიკენი. მის წიგნში „ეკონომიკური პოლიტიკის საფუძვლები“, რომელიც 1952 წელს გამოიცა, აღწერილია საბაზრო ეკონომიკის პირობები, რომელიც საჭირო იყო მაშინ გერმანიის განვითარებისათვის. მასში ნათქვამია, რომ საბაზრო ეკონომიკა ფუნქციონირებს მხოლოდ თავისუფლების პირობებში, იგი გულისხმობს: მოთხოვნილების თავისუფლებას, პროფესიისა და სამუშაო ადგილის თავისუფლებას, თანამონაწილეობის თავისუფლებას, საკუთრების თავისუფლებას, სახელშეკრულებო ურთიერთობებში თავისუფალ ჩართვას და ა.შ. [66. გვ.8; 67. გვ.187-198].

„გერმანიის ეკონომიკური სასწაული“, რომელიც 1948 წლიდან დაიწყო, დაკავშირებულია ლუდვიგ ერხარდის სახელთან. მისი შეხედულებები ემთხვეოდა ვალტერ ოიკენისას. ლ. ერხარდის მიხედვით საბაზრო ეკონომიკის კონცეფცია გამოდის იქიდან, რომ ადამიანი ღებულობს იმ გადაწყვეტილებებს, რასაც შეუძლია სარგებლობა მოუტანოს მას და მის ახლობლებს. ადამიანი მუშაობს უფრო კარგად, თუ შესაძლო შედეგები გავლენას მოახდენს მის თავისუფალ ბედზე [66. გვ.8; 67. გვ.187-198].

საბაზრო ეკონომიკის დროს „ჯანმრთელი ეგოიზმი“ ადამიანის სოციალური პასუხისმგებლობის გრძნობასთან შეთანაწყობით განიხილება, როგორც საზოგადოებრივი კეთილდღეობის ძირეული მამოძრავებელი ძალა.

საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის მიზანია – შეიქმნას სოციალურად ორიენტირებული ეკონომიკა, შემობრუნებულ იქნას მთელი წარმოება მომხმარებლის მოთხოვნებისაკენ, დაძლეულ იქნას პროდუქციისა და საქონლის დეფიციტი, უზრუნველყოფილ იქნას მოსახლეობის ეკონომიკური თავისუფლება, შეიქმნას შრომის სიყვარულის, შემოქმედების, ინიციატივისა და ნაყოფიერების წახალისების პირობები, ამაღლდეს ხალხის ცხოვრების დონე.

საბაზრო ეკონომიკის პრობლემების შესწავლა ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებს იმას, რომ იგი ერთის მხრივ ხასიათდება დიდმასშტაბურობით, უნივერსალურობით, თანამედროვე ეკონომიკური გარემოსა და ფაქტორების გამოყენების დიდი ეფექტიანობით, მეორეს მხრივ კი მას ახასიათებს გარკვეული უთანასწორობა, ეკონომიკური მექანიზმის გამოყენებისადმი მედეგობა, რაც მოითხოვს იმას, რომ ამ წინააღმდეგობების აღმოფხვრაში სახელმწიფომ მიიღოს მონაწილეობა. ამიტომაც, დაგროვილი გამოცდილების საფუძველზე, მთელი მსოფლიოსათვის ყველაზე მისაღებ მოდელად გამოიკვეთა „სოციალურად ორიენტირებული საბაზრო ეკონომიკა“, რომელშიც საბაზრო ურთიერთობათა თვითრეგულირების მექანიზმი შერწყმულია სახელმწიფო რეგულირების მეთოდებთან იმ პირობით, რომ ეკონომიკა სოციალურად იყოს ორიენტირებული, რაც იმას ნიშნავს, რომ ხალხის ინტერესები იწვევს წინა პლანზე და სწორედ ხალხის მოტივაციები (მოთხოვნები და ა.შ.) განსაზღვრავს ეკონომიკის განვითარების მიმართულებებს, ფორმებს, სტიმულებს, პერსპექტივას.

იმისათვის, რომ გავიგოთ როგორ ფუნქციონირებს საბაზრო ეკონომიკა, საჭიროა სხვადასხვა მომენტის გათვალისწინება და შეფასება. ამისათვის კემპბელ რ. მაკკონელი და სტენლი ლ. ბრიუ გამოჰყოფენ ხუთი ფუნდამენტური კითხვის არსებობას, რომელზედაც თითოეულმა ეკონომიკურმა სისტემამ უნდა გასცეს პასუხი. ეს კითხვებია:

1. რა უნდა ვაწარმოოთ? – საზოგადოების მატერიალურ მოთხოვნილებებს საქონელთა (მომსახურების) როგორი ნუსხა უფრო მეტად დააკმაყოფილებს;
2. რამდენი უნდა ვაწარმოოთ? – არსებული რესურსების რა მოცულობა, ან მისი რა ნაწილი უნდა გამოვიყენოთ წარმოების პროცესში;
3. როგორ უნდა ვაწარმოოთ? – როგორ უნდა იქნას ორგანიზებული წარმოება. რომელმა ფირმებმა უნდა განახორციელონ წარმოება და როგორი ტექნოლოგია უნდა იქნას გამოყენებული;
4. ვინ უნდა მიიღოს პროდუქტი? – როგორ უნდა განაწილდეს პროდუქცია მომხმარებლებს შორის;
5. შეუძლია სისტემას ცვლილებებისადმი ადაპტირება? – შეუძლია თუ არა სისტემას სათანადო კორექციის მიღწევა სამომხმარებლო მოთხოვნის, რესურსების მიწოდებასა და წარმოების ტექნოლოგიაში ცვლილებებთან დაკავშირებით [66. გვ.9; 67. გვ.199-200].

საბაზრო ეკონომიკა - ეს რთული სისტემაა, სხვადასხვა ეკონომიკურ ქვესისტემათა კომპლექსია, რომელიც აუცილებლად გულისხმობს სათანადო და მხოლოდ მისი მექანიზმისათვის შესატყვის, გამართლებულ პოლიტიკურ და სოციალურ უზრუნველყოფას. უამისოდ საბაზრო ეკონომიკა წამოუდგენელია.

საბაზრო ეკონომიკა არის კერძო საკუთრებაზე, თავისუფალ მეწარმეობაზე და სრულყოფილ კონკურენციაზე დამყარებული ეკონომიკის ორგანიზაციის ისეთი სპეციფიკური ფორმა, რომელიც მიზნად ისახავს მოგების მიღებას და სტიქიურად თვითრეგულირდება სასაქონლო-ფულად ურთიერთობათა ეკონომიური კანონების მოთხოვნების შესაბამისად [66. გვ.8; 67. გვ.200].

ბაზარი – ეს არის სფერო, სადაც ხდება მწარმოებლისა და მომხმარებლის ეკონომიკური კავშირი, ფულის ან სხვა ექვივალენტის საშუალებით, საქონელგაცვლის საფუძველზე.

ბაზარი თავის გამოხატულებას პოულობს მის მთავარ ეკონომიკურ ფუნქციებში, ეს ფუნქციებია: 1. წარმოების თვითრეგულირების; 2. მასტიმუ-

ლირებელი; 3. მარეგულირებელი; 4. ეკონომიურობის (მომჭირნეობის); 5. ექვივალენტური; 6. დემოკრატიულობის.

საერთოდ, ბაზარი წარმოადგენს მარკეტინგის კატეგორიას, ამიტომაც მიჩნეულია, რომ საბაზრო ეკონომიკის სისტემა – ეს არის მარკეტინგი. ბაზარი – საქონლის მიწოდებას, მომსახურებას, მწარმოებლებს, გამყიდველებსა და მომხმარებლებს შორის ეკონომიკური ურთიერთობის სფეროს აღნიშნავს [66. გვ.9-10; 67. გვ.200].

ეკონომიკური ლიტერატურიდან ცნობილია ბაზრის შემდეგი სახეები: საქონლისა და მომსახურების; სამუშაო ძალის; წარმოების საშუალებათა (კაპიტალის); ფასიანი ქაღალდების; ვალუტის; მეცნიერულ-ტექნიკურ მიღწევათა და პატენტების; ინვესტიციათა (კაპდაბანდებების); ინოვაციათა (გამოგონებების, სიახლეების); ინფორმაციის; მიმოქცევის საშუალებათა; ლიცენზიათა და ა.შ.

ბაზარი რამდენიმე ელემენტისაგან შედგება. ესენია: საქონლისა და მოხმარების, შრომის, კაპიტალის, მიწის, ფულის, ფასიანი ქაღალდების, იდეისა და ინტელექტის ბაზარი და სხვ.

ბაზარს თავისი კონიუქტურა გააჩნია. „კონიუნქტ“ ლათინურია და ნიშნავს–ვაკავშირებ, ვაერთებ. ფართო გაგებით კონიუქტურა ნიშნავს პირობების ერთობლიობას, ღრობით სიტუაციას, შექმნილ ვითარებას. იგი წამოადგენს კონკრეტულ პირობებს, რაც განისაზღვრება მოთხოვნისა და მიწოდების თანაფარდობით.

აკად. ო.ქეშელაშვილის განმარტებით, საბაზრო ეკონომიკა ისეთი სისტემაა, რომელიც უცილობლად მოიცავს:

1. ფართო მასშტაბის კერძო საკუთრებას, მის სწორ პროპორციებს სახელმწიფო საკუთრებასთან;
2. სააქციო საზოგადოებების როგორც მისი „პირმშოს“ განვითარებას;
3. თავისუფალ მეწარმეობას;
4. კოოპერაციას;

5. შესაბამის ფონდებს დახმარებისა და მიყენებული ზარალის კომპენსაციისათვის;
6. თავისუფალ ფასწარმოქმნას;
7. შესაბამის დემოკრატიულ საკრედიტო სისტემას;
8. კონვერტირებად ვალუტას;
9. კონკურენციას;
10. სამართლებრივ გარანტიებს;
11. იგი მოითხოვს შესაბამის ინოვაციურ მექანიზმსაც, რომლის საშუალებითაც წახალისდება მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესის განვითარება [67. გვ.200].

საბაზრო ეკონომიკა ისეთი მობილური სისტემაა, რომელიც თავად ქმნის მექანიზმს ადამიანთა ცხოვრების დონეში მომხდარი ცვლილებების რეგულირებისათვის.

როგორც მეცნიერები მიიჩნევენ, საბაზრო ეკონომიკის ეფექტური წარმართვისათვის აუცილებელია შემდეგი მოტივაციების, პირობებისა და პრინციპების დაცვა:

1. მაქსიმალური თავისუფლება სამეურნეო საქმიანობაში;
2. სრული პასუხისმგებლობა ეკონომიკური მოღვაწეობის შედეგებზე;
3. საკუთრების სხვადასხვა ფორმის თანაბარუფლებიანობა;
4. მწარმოებელთა კონკურენცია – როგორც სამეურნეო აქტივობის, პროდუქციის ფართო ასორტიმენტის შექმნისა და მისი ხარისხის ამაღლების მძლავრი ფაქტორი, რომელიც შეესაბამება მომხმარებელთა მოთხოვნებს, წარმოების დანახარჯების შემცირებას და ფასების სტაბილიზაციას;
5. თავისუფალი ფასწარმოქმნა;
6. გამართლებული და დასაბუთებული სამეურნეო რისკი;
7. სახელმწიფოს მიერ უარის თქმა სამეურნეო საქმიანობაში პირდაპირ ჩარევაზე (სპეციალური სფეროების გარდა);

8. საბაზრო ურთიერთობების იმ სფეროებზე გავრცელება, რომლებშიც იგი ავლენს მაღალ ეფექტს. ამასთან, არასაბაზრო სექტორის შენარჩუნება, რომელიც არ შეიძლება დაუკავშიროთ უკიდურეს კომერციულ კრიტერიუმებს (თავდაცვა, ჯანდაცვა, მეცნიერება, კულტურა);
9. ღია ეკონომიკის შემოღება და მისი თანამიმდევრული ინტეგრაცია მიკროსამეურნეო კავშირების სისტემაში;
10. სახელმწიფოს მხრიდან, ყველა დონეზე, მოსახლეობისათვის სოციალური გარანტიების დაცვა, თანაბარი უფლებებისა და შესაძლებლობების მინიჭება;
11. კომერციული ბანკების ფართო ქსელის განვითარება;
12. საბაზრო ინფრასტრუქტურის განვითარებისათვის ორგანიზაციული და ეკონომიკური წინამძღვრების შექმნა [67. გვ.202].

ბუნებრივია დაიბადება კითხვა – მრავალმხრივი რისკის პირობებში ბაზარი რეგულირებადი უნდა იყოს თუ სტიქიური? ამ საკითხზე აზრთა სხვადასხვაობა არსებობს, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ მოწინააღმდეგეთა პოზიციები ყოველმხრივ დასაბუთებულია. როგორც მსოფლიოს მოწინავე ქვეყნების პრაქტიკა გვიჩვენებს, საბაზრო ეკონომიკა ძირითადად უნდა იმართებოდეს. რეგულირება კი იმას უნდა ნიშნავდეს, რომ შემუშავდეს საერთო ხაზი (სტრატეგია), მაგრამ იგი არ უნდა მოიცავდეს კერძო ინიციატივის კოორდინაციას. მაგალითისათვის უნდა აღინიშნოს, რომ ბელგიაში ეკონომიკის მინისტრს უფლება აქვს ჩაერიოს ფასების მომატებაში, თუ ისინი არასწორად იზრდება, მასვე შეუძლია ვეტო დააღოს კაპდაბანდებებს კერძო სექტორში, მაგალითად ენერგეტიკაში, რამეთუ იქ მოქმედებს სახელმწიფო ეკოლოგიური რეგულირების სისტემა. ასეთი მიდგომა სავსებით მისაღები და გამართლებულია ყველა სახელმწიფოსათვის [67. გვ.203]

ბაზრის რეგულირება და საერთოდ, საბაზრო რისკი ძირითადად უნდა მოიცავდეს ისეთ ეკონომიკურ ბერკეტებს, როგორცაა: ფასები, სახელმწიფო შეკვეთები, სახელმწიფო გადასახადები, გადასახადი მოგებიდან და სხვ.

საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლისათვის პირველ რიგში აუცილებელია საკუთრებაზე ადამიანის უფლებების აღიარება და დაცვა, რომელიც რეალიზდება სახელმწიფო საკუთრების მოქალაქეებზე გადაცემითა და საწარმოთა პრივატიზაციის გზით.

ყველას თანაბარი უფლება და შანსი უნდა ჰქონდეს მიიღოს თავისი წილი ეროვნული სიმდიდრიდან. ეს თანაფარდობა მიღწეული უნდა იქნას პრივატიზაციის სხვადასხვა ფორმების გამოყენებით – რაც იმის საშუალებას მისცემს მათ, რომ ან იჯარით აიღონ ქონება, ან კრედიტით გამოისყიდონ, ანდა ნაღდ ანგარიშზე შეიძინონ და ა.შ.

უკანასკნელ ხანს ფეხს იკიდებს ისეთი ფორმა, როგორცაა „შერეული ეკონომიკა“. ეს ნიშნავს სახელმწიფო და კერძო სექტორების ინტეგრირებას. კერძო სექტორში თვითრეგულირების და ნაწილობრივ სახელმწიფო რეგულირების მექანიზმი მოქმედებს, სახელმწიფო სექტორში კი ადმინისტრაციული რეგულირებისა, უფრო სწორად კანონებისა და კანონქვემდებარე აქტების საფუძველზე რეგულირებისა, რასაც არავითარი კავშირი არ აქვს ღირეპტიული მეთოდების გამოყენებასთან.

ამრიგად, საბაზრო ეკონომიკა, როგორი მოდელისაც არ უნდა იყოს იგი, უნდა ეყრდნობოდეს ერთის მხრივ თვითრეგულირებას, მეორეს მხრივ იურიდიული აქტებითა და ეკონომიკური ბერკეტებით რეგულირებას.

ასე აგებული სისტემით, საბაზრო ურთიერთობები, ყოველთვის და ყოველმხრივ გამართლებულია.

როგორც მიიჩნევენ, საბაზრო ეკონომიკას გააჩნია გარკვეული აუცილებელი მოთხოვნები, ანუ იგივე მოტივაციები, რომელთაგან უნდა გამოიყოს:

1. შეფასდეს გასაღების ბაზრის მომავალი;
2. შეფასდეს საწარმოს მდგომარეობა და შესაძლებლობები;
3. შეფასდეს სად და როგორ პირობებში შეიძლება საწარმოსათვის აუცილებელი რესურსების შეუფერხებელი მიღება;

4. დამუშავდეს საწარმოს ბაზარზე გასვლის სტრატეგია;
5. შემუშავდეს მომწოდებლებთან და გამსაღებლებთან ხელშეკრულებების სისტემა;
6. შემუშავდეს ბანკებთან ურთიერთობის პროგრამა;
7. შეირჩეს ფუნქციონირების ორგანიზაციული ფორმა;
8. შეიქმნას ბაზრის შესწავლის სამსახური.
9. დამუშავდეს სამეურნეო რისკის სტრატეგია და ტაქტიკა, მისი გაწვევისა და უკუგების პარამეტრები;
10. გამართლებული სამეურნეო რისკით მიღებული იქნას გარანტირებული მოგება [66. გვ.12-13; 67. გვ.205].

ამას თითოეულმა საწარმომ და ორგანიზაციულმა სტრუქტურამ თავისი შეხედულებებისა და პოზიციების შესაბამისად უნდა დაუმატოს სხვა კონკრეტული მოთხოვნებიც, რომლებიც ერთობლიობაში საფუძვლად დაედება მარკეტინგის სტრატეგიისა და ტაქტიკის შემუშავებას.

1.2. მიწის რესურსების გამოყენების პრინციპები, თავისებურებები, ძირითადი ნიშნები და მიმართულებები აგრარული სექტორის საერთო სისტემაში

მიწის რესურსების გამოყენების თვალსაზრისით, სოფლის მეურნეობას თავისი სპეციფიკური ნიშნები და თავისებურებები გააჩნია.

რამი მდგომარეობს ეს თავისებურებები და როგორ უნდა იქნას ისინი გათვალისწინებული წარმოების ორგანიზაციის და შეწონასწორებული განვითარებისათვის [67. ტ. II. გვ. 65-69; 68. გვ. 6-11].

პირველი - ძირითადი თავისებურება ის არის, რომ სოფლის მეურნეობის განვითარება ორგანულადაა დაკავშირებული მიწისა და ბუნებრივი გარემოს გამოყენებასთან. ამასთან, მიწის რესურსები შეზღუდულია, თუმცა ნაყოფიერების ამაღლების თითქმის მუდმივად მზარდი პოტენციალი გააჩნია. მიწა, სოფლის მეურნეობაში გამოიყენება, როგორც წარმოების ძირითადი და შეუცვლელი საშუალება, ეკონომიკის სხვა დარგებში კი როგორც მხოლოდ საწარმოთა გადაადგილების ბაზა (ტერიტორიული თვალსაზრისით). ეს გარემოება, ცხადია, გათვალისწინებული უნდა იქნას სოფლის მეურნეობისა და კვების მრეწველობაში ბიზნესის ორგანიზაციის საკითხების კომპლექსურ გადაწყვეტისას.

მიწის ფაქტორს განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს საწარმოთა და დარგების რაციონალური გადაადგილებისათვის. ძირითადი სპეციფიკა ამ შემთხვევაში ის არის, რომ თუ სასოფლო-სამეურნეო წარმოება ნაყოფიერ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებზე უნდა გადაადგილდეს, სხვა დარგების საწარმოთა გადაადგილებისათვის ეკონომიკურად მიზანშეწონილია ნაკლებად ნაყოფიერი (ან თითქმის უნაყოფო) და სოფლის მეურნეობისათვის გამოუსადეგარი მიწის ნაკვეთები. ეს საკითხები დიდ ყურადღებას მოითხოვს.

მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესი დიდ შესაძლებლობას სახავს მიწების რაციონალური გამოყენების თვალსაზრისით. იგი, ჯერ ერთი, აძლიერებს და აფართოებს ინტენსიფიკაციის ფაქტორების გამოყენებას, რაც მიმართული უნდა იყოს ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლებისაკენ, მეორე – აჩქარებს ნიადაგდაცვითი და ნიადაგაღდგენითი (რეკულტივაციის გზით) ღონისძიებების გატარებას, და მესამე – საშუალებას იძლევა ახალი, თანამედროვე ტექნიკისა და ტექნოლოგიის გამოყენებით სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები გავაადგილოთ რთული კონფიგურაციისა და სოფლის მეურნეობისათვის ძნელად ასათვისებელ ნაკვეთებზე, შესატყვისი სატრანსპორტო საშუალებების მორგებული გამოყენებით.

მეორე – დამახასიათებელი თავისებურებაა წარმოების პროცესის სირთულე და მრავალწახნაგოვანება. ეს სირთულე გაპირობებულია იმით, რომ სოფლის მეურნეობის წარმოება დამოკიდებულია მრავალმხრივი ბუნებრივ-ეკონომიკური ფაქტორისა და პირობის ზემოქმედებაზე, რომელიც არა მარტო ზონალურ და რეგიონალურ, არამედ ხშირად თვით ცალკეული საწარმოს ფარგლებშიც ერთმანეთისაგან დიდად განსხვავებულია და ამდენად, არ შეიძლება არსებობდეს სოფლის მეურნეობის გაძლოლის ისეთი ერთიანი სისტემა, რომელიც ყველა რეგიონსა და საწარმოს გამოადგებოდა.

ეს სირთულე და მრავალწახნაგოვანება გაპირობებულია იმითაც, რომ მიღებული პროდუქცია გამოიყენება როგორც სურსათი, როგორც ნედლეული და როგორც საშუალება, ამასთან ზოგჯერ განსხვავებული დანიშნულებითაც. მაგ. სოფლის მეურნეობაში წარმოებული პროდუქციის გარკვეული (უდიდესი) ნაწილი მოიხმარება როგორც სასურსათო პროდუქტი, სხვა ნაწილი კი, როგორც ნედლეული მრეწველობისათვის.

სოფლის მეურნეობაში წარმოებული ერთიდაიგივე პროდუქცია ზოგჯერ სხვადასხვა დანიშნულებით გამოიყენება: ყურძენი გამოიყენება, როგორც სასურსათო პროდუქტი და როგორც ნედლეული მრეწველობისათვის; ასევე ითქმის ხილზე, ციტრუსებზე, რძეზე და სხვ. თესლი გამოიყენება ერთის მხრივ

იმავე კულტურის გასამრავლებლად, მეორეს მხრივ მრეწველობის შესაბამის დარგში (პურ-ფუნთუშეულისა თუ სხვათა საწარმოებლად), მესამეც, როგორც უშუალო სასურსათო პროდუქტი. სოფლის მეურნეობის გარდა არც ერთ სხვა დარგს არ ახასიათებს ის თავისებურება, რომ მიღებული მზა პროდუქცია (თესლი, პირუტყვი) გამოიყენებოდეს შემდეგ ციკლში ისეთივე მზა პროდუქტის მისაღებად.

მესამე - სოფლის მეურნეობასა და რამდენადმე მასთან დაკავშირებული მრეწველობის (კვების) დარგებს ახასიათებს სეზონურობა; სოფლის მეურნეობაში წარმოების პერიოდი და სამუშაო პერიოდი ერთმანეთს არ ემთხვევა. შრომა იხარჯება წლის განმავლობაში, ხოლო პროდუქცია მიიღება პერიოდულად, ანდა მხოლოდ წლის ბოლოს. ეს გარემოება იწვევს სხვადასხვა დარგებისა და კულტურების ურთიერთშეთანაწყობის აუცილებლობას, რათა რამდენადმე შერბილდეს სეზონურობა და წლის განმავლობაში შეძლებისდაგვარად დინამიურად განაწილდეს სამუშაო პერიოდი, მრავალდარგოვანი წარმოების ციკლის შესაბამისად.

მეოთხე – სოფლის მეურნეობის განვითარებაზე გავლენას ახდენს არა მარტო ეკონომიკური, არამედ ბიოლოგიური კანონებიც. სოფლის მეურნეობის წარმოების რითმი მნიშვნელოვანწილად რეგულირდება ბუნებრივ-ბიოლოგიური კანონებით. ბიოლოგიურ პროცესებს (მცენარეთა და ცხოველთა განვითარება) გარკვეული ციკლი ახასიათებს, ხასიათდებიან გარკვეული ხანგრძლივობით, დროის მიხედვით, მეცნიერებისა და ტექნიკის მიღწევები და დარგების ურთიერთრეგულირებული ფუნქციონირება საშუალებას იძლევა დადებითად და აქტიურად ზევიმოქმედოთ ამ ბუნებრივ ციკლებზე, დავაჩქაროთ ან შევანელოთ (მეწლეობა ხეხილში და სხვა) იგი. სოფლის მეურნეობისა და კვების მრეწველობის პროპორციულმა (ურთიერთმისაღები პირობები) განვითარებამ ხელი უნდა შეუწყოს ეკონომიკური და ბიოლოგიური კანონების გონივრულ გამოყენებას.

მეხუთე – სოფლის მეურნეობის ერთ-ერთი თავისებურება უკავშირდება უკავშირდება ტექნოლოგიური პროცესების ხასიათს. სოფლის მეურნეობაში თუ პროდუქტი იქმნება თვით წარმოების პროცესში, მრეწველობის დარგებში შრომის საგანი, ტექნოლოგიური პროცესების ზემოქმედების შედეგად თანდათან გარდაიქმნება მზა-პროდუქციად. ასე, რომ წარმოების პროცესი მხოლოდ პირველდაწყებითი მასალის თვისებების შეცვლას იწვევს.

ამასთან, უნდა აღვნიშნოთ ისიც, რომ მატერიალურ დაბანდებათა ბრუნვის ციკლი სოფლის მეურნეობაში რამდენადმე ნელა მიმდინარეობს, ვიდრე მრეწველობაში.

მეექვსე – ერთ-ერთი სპეციფიკური თავისებურებაა ის, რომ სოფლის მეურნეობაში, განსხვავებით ყველა სხვა დარგისაგან, ხდება ენერჯის აკუმულირება (დაგროვება), რომელიც სურსათის სახით გადაეცემა ადამიანს, საკვების სახით კი ცხოველს. სხვა დარგებში ენერჯია მხოლოდ იხარჯება ან გარდაიქმნება ერთი სახიდან მეორეში.

მეშვიდე – სოფლის მეურნეობას სხვა დარგებისაგან განსხვავებით იზოლირებული ფუნქციონირება მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესის თანამედროვე ეტაპზე არ შეუძლია. იგი აუცილებლად მოითხოვს ფუნქციონალურ კავშირს მრეწველობის დარგებთან, ამასთან იმის გამო, რომ თავისი პროდუქციის გამოყენება მხოლოდ ნააწილობრივ შეუძლია (თესლი, სარგავი მასალა, კვერცხი და ა.შ.), მის ძირითად ნაწილს აწოდებს გადამამუშავებელ მრეწველობას, რომელიც პროდუქტს საბოლოო სახეს აძლევს და უზრუნველყოფს მის რეალიზაციას.

ხაზგასმით უნდა ითქვას, რომ ეკონომიკის სხვადასხვა დარგისათვის მიწის სხვადასხვა თვისება იწვევს წინა პლანზე. გეოლოგებისათვის საინტერესოა წიაღისეული და მისი მარაგი, მშენებლებისათვის რელიეფი და გრუნტის ხასიათი. სოფლის მეურნეობაში წარმოების პროცესი უშუალოდ უკავშირდება მიწის ისეთ ბიოლოგიურ თვისებას, როგორცაა მისი ნაყოფიერება. ნაყოფიერება შეიძლება გააჩნდეს არა მთლიანად მიწას, არამედ მის ზედა

ჰორიზონტს, რომელსაც ნიადაგს უწოდებენ. მხოლოდ ნიადაგი, მისი განსაკუთრებული თვისებების გამო, აძლევს სოფლის მეურნეობისათვის წარმოების ძირითადი და შეუცვლელი საშუალებების ხასიათს. ნიადაგის ნაყოფიერება ეს არის იმის უნარი, რომ დააკმაყოფილოს სასოფლო-სამეურნეო მცენარე სიცოცხლისათვის საჭირო საკვები ელემენტებითა და შესაბამისი პირობებით.

მეცნიერული განმარტებით, ნაყოფიერება არის ნიადაგში საკვებ ნივთიერებათა დაგროვებისა და მცენარისათვის შესათვისებელ ფორმაში გარდაქმნის ქიმიური, ფიზიკური და მორფოლოგიური თვისება. საკვებ ნივთიერებათა რაოდენობა და მისი გარდაქმნა ნიადაგში ცვალებადია და დამოკიდებულია:

- ა) ბუნებრივი ძალების გამომფიტავ მოქმედებაზე (ქარები, ეროზია და ა. შ.);
- ბ) ნიადაგის გამოყენების ხასიათზე (დამუშავება, სასუქების გამოყენება, მელიორაცია, ნათესების სწორი სტრუქტურა და თესლბრუნვის შემოღება და ა. შ.);
- გ) მცენარის ბიოლოგიურ თვისებებზე.

სოფლის მეურნეობაში მიწა სხვადასხვა ფუნქციას ასრულებს. იგი წარმოგვიდგება როგორც შრომის საგანი, შრომის იარაღი და შრომის საშუალება, ამ სიტყვის ფართო გაგებით (შრომის საშუალება, როგორც ცნობილია მოიცავს შრომის იარაღსაც).

მიწას, როგორც წარმოების ძირითად საშუალებას გააჩნია სპეციფიკური თავისებურებები, რაც განასხვავებს მას წარმოების სხვა ძირითადი საშუალებებისაგან. ამათგან აღსანიშნავია შემდეგი [68. გვ. 12-14]:

1. წარმოების ყველა დანარჩენი ძირითადი საშუალება წარმოადგენს ადამიანის შრომის შედეგს და ამიტომ გააჩნიათ ღირებულება. მიწა კი თვით ბუნების სიმდიდრეა, ამიტომ მას, თავის პირვანდელ მდგომარეობაში, ნიადაგის

ნაყოფიერების ამაღლების ღონისძიებების გატარების გარეშე, ღირებულება არ გააჩნია.

2. მიწა შეუცვლელ წარმოების ძირითად საშუალებას წარმოადგენს. მიწის ზედაპირის შეცვლა სხვა საშუალებების გამოყენებით შეუძლებელია. შეიძლება მხოლოდ მის ნაყოფიერებაზე ზეგავლენის მოხდენა.

3. მიწა განსაზღვრულია სივრცობრივად. მისი ფართობი არ შეიძლება გაიზარდოს, თუმცა ეს იმას არ ნიშნავს, რომ უკვე ამოწურულია მისი მარაგი. მსოფლიოში მიწის დიდი მასივები ჯერ კიდევ აუთვისებელი და გამოუყენებელია.

4. მიწის ნაკვეთები ერთნაირი არ არის თავისი შემადგენლობით; ერთიდაიგივე მიკრორეგიონის ფარგლებშიც კი გვხვდება სხვადასხვა ნაკვეთები, რომლებიც მნიშვნელოვნად განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან რელიეფით, ნიადაგში საკვები ელემენტების შემცველობით და მაშასადამე ნაყოფიერებით, ფიზიკური, ქიმიური და მექანიკური თვისებებით. სწორედ ეს აძლევს მიწას მრავალფეროვან ხასიათს. ეს ობიექტური ფაქტორია და ყოველმხრივ უნდა იქნეს გათვალისწინებული ბიზნესის ორგანიზაციის დროს.

5. მიწის, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალების გამოყენება დაკავშირებულია ადგილის მუდმივობასთან. მიწა გამოიყენება მხოლოდ იქ, სადაც ის არის გაადგილებული, იქ სადაც ამა თუ იმ ტიპის ნიადაგია ჩამოყალიბებული მთელი თავისი გენეზისის მანძილზე.

6. წარმოების ერთი და იმავე პროცესში მიწამ შეიძლება შეასრულოს როგორც შრომის საგნის ისე შრომის იარაღის ფუნქცია. მიწათმოქმედებაში ადამიანი ზემოქმედებს ნიადაგზე და ქმნის აუცილებელ პირობებს მცენარეთა მოვლა-მოყვანისათვის – ამ შემთხვევაში მიწა გამოდის როგორც შრომის საგანი. ამასთან, ადამიანი იყენებს რა ნიადაგის ნაყოფიერების თვისებებს, ზემოქმედებს მცენარეზე მისთვის საჭირო მიმართულებით – ამ შემთხვევაში კი მიწა გამოდის როგორც შრომის იარაღი. წარმოების სხვა ძირითადი საშუალებები მხოლოდ თითო ფუნქციას ასრულებენ.

7. მიწის, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალების მატერიალური მოხმარება კი არ ამცირებს მის მარაგსა და ნაყოფიერებას, პირიქით მეურნეობის რაციონალური გაძღოლის პირობებში მაღლდება მისი ნაყოფიერება, სამეურნეო თვისებები. ნაყოფიერება შეიძლება ამაღლდეს იმ გზით თუ ნიადაგს ნასვენად დავტოვებთ რამდენიმე წლით (ამ შემთხვევაში იგი ბუნებრივი პროცესების წყალობით აღიდგენს ნაყოფიერებას) და სწორი და მიზანმიმართული გამოყენების, სასუქების შეტანის, კულტურათა მორიგეობის და სხვა ღონისძიებების გამოყენების გზით.

განასხვავებენ ნიადაგის ნაყოფიერების შემდეგ სახეებს: ბუნებრივს, ხელოვნურს და ეკონომიკურს [68. გვ.15-17].

ბუნებრივი ნაყოფიერება – ეს ისეთი ნაყოფიერებაა, რომელიც ბუნებრივი პირობების ზეგავლებით, ხანგრძლივი ნიადაგწარმოქმნელი პროცესის შედეგად ყალიბდება. ნიადაგის ბუნებრივ ნაყოფიერებაში ძირითადი ადგილი უკავია: სითბოს, საკვები ნივთიერებების მარაგს (აზოტი, ფოსფორი, კალიუმი, მიკროელემენტები), ატმოსფერულ ნალექებს, ნიადაგის სტრუქტურას, მიკრობიოლოგიურ პირობებს (პროცესებს), მცენარეულ საფარს და ა.შ.

ნიადაგის ბუნებრივი ნაყოფიერება – ეს მისი პოტენციური ნაყოფიერებაა. მისი რეალიზაცია ხდება ადამიანის პრაქტიკული საქმიანობის პერიოდში.

ხელოვნური ნაყოფიერება – ეს ისეთი ნაყოფიერებაა, რომელიც ადამიანის შრომის შედეგად იქმნება. ნიადაგის ბუნებრივი ნაყოფიერების გამოყენების ხარისხი დამოკიდებულია საწარმოო ძალებზე, ადამიანის მიერ მასზე ზემოქმედებაზე მაღალი აგროკულტურის პირობებში.

დამატებითი დაბანდების შედეგად ბუნებრივი ნაყოფიერება მაღლდება, იქმნება დამატებითი ნაყოფიერება. ეს არის სწორედ ხელოვნური (დამატებითი) ნაყოფიერება.

ნიადაგის ხელოვნური ნაყოფიერების შექმნაში განსაკუთრებული ადგილი უკავია ისეთ ფაქტორებს, როგორცაა: მიწათმოქმედების რაციონალური სისტემის დანერგვა, აგრობიოლოგიური მეცნიერების მიღწევების გამოყენება,

ხელოვნური (მინერალური) სასუქების გამოყენება, მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის განვითარება, სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ინტენსიფიკაცია, შრომის ნაყოფიერების ამაღლება.

ეკონომიკური ნაყოფიერება – ეს ბუნებრივი და ხელოვნური ნაყოფიერების ერთობლიობაა. იგი მათი ერთდროული გამოყენების შედეგია. ნიადაგის ეკონომიკური ნაყოფიერება – ეს მისი ფაქტიურად არსებული, რეალური ნაყოფიერებაა. მას ეფექტურ ნაყოფიერებასაც უწოდებენ, რომელიც დამოკიდებულია როგორც ნიადაგის პირვანდელ ბუნებრივ ნაყოფიერებაზე, ისე შემდგომ შეძენილ ხელოვნურ (დამატებით) ნაყოფიერებაზე.

ნიადაგის ხელოვნური ნაყოფიერების ამაღლება ქმნის შესაძლებლობას უფრო ეფექტურად გამოვიყენოთ მისი ბუნებრივი ნაყოფიერება.

გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მიწის ფონდებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების რაციონალურ გამოყენებასა და ეფექტიანობის ამაღლებაზე მრავალი პირობა ახდენს გავლენას. ღონისძიებათა პირველ ჯგუფს მიეკუთვნება ისინი, რომლებიც მიმართულია სავარგულების სტრუქტურის სრულყოფისა და ნაყოფიერების ამაღლებისაკენ. მეორე ჯგუფი მოიცავს იმ გზებსა და მეთოდებს, რომლებიც გამიზნულია სავარგულების რაციონალური გამოყენებისათვის.

აქედან გამომდინარე, მიწების რაციონალური გამოყენების ძირითად მიმართულებებს წარმოადგენს [68. გვ.17-18]:

1. მიწის სავარგულების სტრუქტურის გაუმჯობესება მისი ტრანსფორმაციის საფუძველზე, ნაკლებინტენსიური სავარგულების ინტენსიურში გადაყვანა, სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების ზრდის თვალსაზრისით;
2. სავარგულების ნაყოფიერების ამაღლება, აგროტექნიკური ღონისძიებების გამოყენების საფუძველზე;
3. გამოყენებელი მიწების სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში მოქცევა;
4. მიწის მორწყვისა და დაშრობის ღონისძიებების გატარება;
5. სათიბ-საძოვრების გაუმჯობესება.

საერთოდ, მიწების ეფექტურ გამოყენებაზე გავლენას ახდენს სამი ძირითადი ფაქტორები: ბუნებრივი, ტექნიკურ-ტექნოლოგიური და ორგანიზაციულ-ეკონომიკური.

1. ბუნებრივ ფაქტორებს მიეკუთვნება ნიადაგის ტენი და სითბო, ტემპერატურული რეჟიმი წლის პერიოდების მიხედვით, ნიადაგის ბუნებრივი ნაყოფიერება და სხვ. ეს ფაქტორები ჯერ კიდევ ნაკლებად რეგულირდება ადამიანის მიერ;

2. ტექნიკურ-ტექნოლოგიურ ფაქტორებს მიეკუთვნება ის ხერხები და საშუალებები, რომლებიც სასურსათო პროდუქტების საწარმოებლად გამოიყენება. აქ შედის: მექანიზაცია, კულტურათა მოვლა-მოყვანის ტექნოლოგია; ქიმიზაცია, მელიორაცია, სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა ჯიშების გამოყვანა და მეთესლეობა, ახალი აგროტექნიკური ხერხების გამოყენება და სხვ.;

3. ეკონომიკურ-ორგანიზაციული ფაქტორები მოიცავს მენეჯმენტის სრულყოფას, წარმოების სტრუქტურის სრულყოფას, ტერიტორიის სწორ ორგანიზაციას, მუშაკთა მატერიალური და მორალური სტიმულირების ღონისძიებებს [68. გვ.17-18].

მიწების რაციონალური გამოყენების თვალსაზრისით დიდი მნიშვნელობა აქვს ტერიტორიის ორგანიზაციას. ტერიტორიის ორგანიზაციის დროს შეიძლება ორ შემთხვევას ჰქონდეს ადგილი. ერთი, როდესაც ეს საკითხები ახლად ჩამოყალიბებული საწარმოსათვის (ფირმისათვის) წყდება და მეორე, როდესაც საჭიროა უკვე ჩამოყალიბებული საწარმოს ტერიტორიის ორგანიზაციის სრულყოფა. როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევის დროს ტერიტორიის ორგანიზაციის გეგმა დასაბუთებული უნდა იყოს როგორც აგრონომიული და ტექნიკურ-ტექნოლოგიური თვალსაზრისით, ისე ეკონომიკურ-ორგანიზაციული თვალსაზრისითაც. ტერიტორიის ორგანიზაცია მოითხოვს საჭირო კაპიტალურ დაბანდებებს, რომლებიც წლების განმავლობაში ერთი და იგივე ტერიტორიაზე ფუნქციონირებენ (გამოიყენებიან), ამიტომ გარკვეულ

სიძნელეებს შეიძლება ჰქონდეს ადგილი ჩამოყალიბებული საწარმოს პირობებში ტერიტორიის ორგანიზაციის ცალკეული ელემენტის საჭირო და აუცილებელი ცვლილებების შემთხვევაში [68. გვ.18-19].

სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ძირითადი და განმსაზღვრელი ფაქტორების გამო შეიძლება პერიოდულად იცვლებოდეს როგორც თვით სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების, მ.შ. ნათესების, აგრეთვე ნახირის სტრუქტურა, ტერიტორიის, რესურსების (მატერიალური, შრომითი) გამოყენების ორგანიზაციის მიმართულებები, მატერიალურ-ტექნიკური მომარაგების ხასიათი და სხვა საწარმოო კომპონენტების ორგანიზაციის პირობები და გამოყენების მოდიფიკაცია.

ამრიგად, სოფლის მეურნეობის გაძროლა საკმაოდ სპეციფიკური და მრავალი ურთიერთდაკავშირებული ფაქტორის გათვალისწინებით გადაწყვეტას მოითხოვს, რაც მაღალკვალიფიციურ მენეჯმენტს უნდა ეყრდნობოდეს.

1.3. მიწა, როგორც ეროვნული სიმდიდრე–სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ძირითადი საშუალება და მისი გამოყენებისა და მართვის თანამედროვე პრობლემები

უკანასკნელ ათწლეულებში, საქართველოს ეკონომიკამ დიდი და წინააღმდეგობებით აღსავსე გზა განვლო. საწარმოო ძალების განვითარებასთან ერთად, რამდენჯერმე შეიცვალა წარმოებით ურთიერთობათა ფორმები. ამან, გზადაგზა, ბევრი და ზოგჯერ შეუსაბამო დისპროპორცია გამოიწვია. ხშირი იყო გაუმართლებელი, მაგრამ იძულებითი ნაბიჯები, რასაც ადმინისტრაციულ-ბიუროკრატიული და ე.წ. მართვის ცენტრალიზებული სისტემა განაპირობებდა.

მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესისა და ინტეგრაციული კავშირების განვითარების კვალობაზე, მსოფლიოში მიმდინარე გლობალურმა და შეუქცევადმა პოლიტიკურმა, ეკონომიკურმა და სოციალურმა ცვლილებებმა ამ პროცესს მეტი გასაქანი აღარ მისცა და იგი საბაზრო ურთიერთობათა ჩარჩოებში მოაქცია.

საბაზრო ეკონომიკის თანმდევი პრობლემები და წინააღმდეგობები განსაკუთრებით თვალსაჩინოდ გამოვლინდა სოფლის მეურნეობის სფეროში.

როგორც მოგეხსენებათ, აგრარული სფერო საკმაოდ სპეციფიკური ნიშან-თვისებების მქონე სფეროა, რომლის ზოგიერთი თავისებურება მხოლოდ მისთვის არის დამახასიათებელი. (რაც ზემოთაც აღინიშნა).

ამიტომაც, ამ სფეროს გაძღოლა და მართვა ძალზე რთულია, საკმაოდ სპეციფიკური და ხშირ შემთხვევაში დიფერენცირებულ მიდგომას მოითხოვს. ამ შემთხვევაში, არ არის საკმარისი მხოლოდ ეკონომიკის ცოდნა, უფრო მთავარია აგრარომიის მთელი ფილოსოფიის ცოდნა.

გადამწყვეტია ისიც, თუ როგორ სრულდება მიწათმოქმედებისა და მეცხოველეობის გაძღოლის ტექნოლოგიის მთელი არსენალი და კომპლექსი-სისტემის სახით განსაზღვრულ-ჩამოყალიბებული. ამ ტექნოლოგიურ ციკლში მთავარი რგოლი მიწასთან დამოკიდებულებაა, ის, თუ როგორ ვუვლით და ვპატრონობთ მას, როგორ ვიყენებთ მის ბუნებრივ და ეკონომიკურ ნაყოფიერებას და როგორ ვამაღლებთ, ვავსებთ, ვაუმჯობესებთ მას, როგორც ეროვნულ განძს [69. გვ.4-5].

ცნობილია, რომ ეკონომიკას თავისი კანონები, წესები, ამასთან, დაუწერელი მოთხოვნებიც გააჩნია. ეს, განსაკუთრებით ითქმის საბაზრო ეკონომიკაზე, მითუმეტეს ახლა, როცა, როგორც სხვას, ასევე მასაც, გლობალიზაცია, თავის მორევში ჩათრევით ემუქრება.

საბაზრო ეკონომიკის ერთ-ერთი ძირითადი განმსაზღვრელია კერძო საკუთრების არსებობა. მის გარეშე საბაზრო ეკონომიკა წარმოუდგენელია. საბაზრო ურთიერთობები კი შეიძლება ითქვას, თანამედროვე მსოფლიოში, ყველაზე მისაღები და გამართლებული ფორმაა, რასაც დიდი გარდატეხის მოხდენა შეუძლია და მისი წყალობით ბევრმა ქვეყანამ აქამდე გაუგონარ წარმატებებს მიაღწია, ეკონომიკურ თუ სოციალურ სფეროში.

ახლა, თუ მივუბრუნდებით საბაზრო ეკონომიკის იმ მექანიზმს, რომ იგი კერძო საკუთრებას მოიცავს, თანაც, თუ ღრმად ჩაწვდებით საერთოდ ეკონომიკის ფილოსოფიასა და რეალობას, გადაჭრით უნდა ითქვას, რომ კერძო საკუთრების დაკანონება ყველგან და ყოველთვის როდია გამართლებული და მისაღები საბაზრო ეკონომიკისათვის.

საბაზრო ეკონომიკა თავისუფალ მეწარმეობას უჭერს მხარს, ვერ ჰგუობს მართვის ადმინისტრირებას, მაგრამ იგი აუცილებლად გულისხმობს და ლოგიკურად მოითხოვს სახელმწიფო რეგულირების სისტემასა და მის პერიოდულ სრულყოფას.

ეს თეზისი განსაკუთრებით ეხება და ესადაგება სოფლის მეურნეობას, კერძოდ და უპირატესად კი მიწის ფენომენს, მიწის პრობლემას.

ეს, კი, იმას ნიშნავს, რომ კერძო საკუთრება არ უნდა ეხებოდეს, ანდა, არ უნდა შევახსოთ ეროვნულ თვითშეგნებად და ეროვნულ ფენომენად ამალღებულ მიწას–ნიადგს.

ამ მსჯელობის შემდეგ მიზანშეწონილია მოვიტანოთ შემდეგი მონაცემები:

საერთოდ, საქართველო მცირემიწიანი ქვეყანაა და სოფლის მეურნეობის თვალსაზრისით ძნელად ასათვისებელი რეგიონია, რაზეც მთიანი რელიეფი ახდენს გავლენას. აქ, ზღვის დონიდან 500 მეტრამდე განლაგებულია მთელი ტერიტორიის 26.7 %; 500 და 1000 მ-მდე–21.7%; 1000 და 1500 მ-მდე–19.1%, 1500 და 3000 მ-მდე–31.0%, 3000 მ-ზე ზევით–1.5%. ამის შედეგად, მთელი ტერიტორიის 54% მთებს უკავია, 33%-მთისწინებს, ხოლო, მხოლოდ 13% დაბლობ ადგილებს.

მთიანი რელიეფის გავლენით მეტისმეტად შეზღუდულია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები. სოფლის მეურნეობის მიერ გამოიყენება მთელი ტერიტორიის მხოლოდ 44%, მაშინ როდესაც უკრაინაში ეს მაჩვენებელი 91.0%-ია, ჩრდილოეთ კავკასიაში–88% და ა.შ. საქართველოში სახნავს, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში მხოლოდ 26.0% უკავია, უკრაინაში–80.6%, მოლდოვაში–73.1% და ა.შ. ამის შესაბამისად, ერთ სულ მოსახლეზე გაანგარიშებით, საქართველოში მხოლოდ 0.17 ჰა სახნავი და 0.62 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგული მოდის [69. გვ.6-7].

ამიტომაც ითქმის პრინციპულად, რომ ასეთ მცირემიწიან ქვეყანას არ სჭირდება ძალად გამოგონილი პრობლემები, მიწათმფლობელობასა და მიწათსარგებლობასთან დაკავშირებით.

დაბეჯითებით უნდა ითქვას და პრინციპულ დებულებად უნდა მივიჩნიოთ, რომ მიწა, წყალი, ტყე, წიაღისეული, კლიმატური და ისტორიული ღირებულებები სახელმწიფო, ერის საკუთრება უნდა იყოს.

მიწათსარგებლობაზე, მის მფლობელობაზე, კერძო საკუთრებასა და მიწასთან დაკავშირებულ სხვა პრობლემებზე უკანასკნელი 10-15 წელია დიდი ბჭობა და

კამათი მიმდინარეობს, მაგრამ ხელისუფლების მხრიდან მისაღები პოზიცია და კანონმდებლობა ვერა და ვერ ჩამოყალიბდა.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართობიდან 300 ათას ჰა-ზე მეტი იჯარით არის გაცემული, გამოსყიდვის უპირატესი უფლებით. როგორ და რა გზით ჩაიგდეს ხელში ეს მიწები მეიჯარეებმა ბურუსითაა მოცული. ზოგმა, ასეულობით და ათასობით ჰექტარი ჩაიგდო ხელში. ამათგან, ბევრი, წლების განმავლობაში, საერთოდ, მოსავალსაც კი ვერ ღებულობს.

ყიდვა-გაყიდვას თავისი არგუმენტები გააჩნია. საბაზრო ეკონომიკა და მაშასადამე ბიზნესი მოითხოვს კერძო საკუთრების დაშვებას, მეორეს მხრივ—საკუთრების დაშვება მოითხოვს ყიდვა-გაყიდვის თავისუფლებას. თუ კერძოა, ის შეიძლება გაიყიდოს კიდევ.

ეს, ნათელი პოზიციაა საბაზრო ეკონომიკის დროს, მაგრამ ყველგან და ყოველთვის ისე სწორხაზობრივად არ არის საქმე, როგორც ზოგიერთები ფიქრობენ. საბაზრო ეკონომიკა მოითხოვს სახელმწიფოებრივ რეგულირებასაც, უამისოდ ქაოსი დაისადგურებს.

მიწის პრობლემაზეა ასხმული მთელი სოფლის მეურნეობის სისტემა. მიწის ყიდვა-გაყიდვის საკითხი სხვა ანალოგიების მიხედვით არ უნდა გადაწყდეს, იგი არა ერთჯერადი, არამედ ისტორიული აქტი იქნება, რომელიც თაობიდან თაობას გადაეცემა, ამასთან, წმინდა პოლიტიკურ სარჩულსაც იძენს. ამ, ერთი შეხედვით, ვითომც მხოლოდ ეკონომიკურმა სვლამ, დიდი პოლიტიკური ძვრები შეიძლება გამოიწვიოს და ეთნოკომფლიქტების ტალღასაც ვერ ავცდეთ.

მართალია, საერთოდ კერძო საკუთრება ყიდვა-გაყიდვის თავისუფლებას გულისხმობს და იგი პრინციპულად, გარკვეული ეტაპის შემდეგ (ცალკეული გამონაკლისების გარდა) დასაშვებად შეიძლება მიჩნეულიყო, რეგლამენტირებით, დიფერენცირებითა და ერთიანი კონტროლით, ეროვნული ინტერესებისა და ეროვნულ-მიზნობრივი მოტივაციების (დააკვირდით ამ ფრაზას) შესაბამისად, მაგრამ, ამჟამად, საქართველოში არსებული პოლიტიკური, ეკონომიკური და

სოციალური სიტუაციიდან გამომდინარე ყოველგვარი ჭოჭმანისა და მიკობ-მოკიბვის გარეშე უნდა ითქვას, რომ საქართველოში, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების გაყიდვის დაშვება არ შეიძლება [69. გვ.9].

მანც, როგორ უნდა დარეგულირდეს მიწის პრობლემა?

—რაც შეცდომა იქნა დაუშვებელი და არასწორად გაიყიდა მიწები უნდა გამოსწორდეს. იგი სახელმწიფოს უნდა დაუბრუნდეს და გადაეცეთ მხოლოდ სარგებლობის უფლებით, რაიონების ბუნებრივი პირობების შესაბამისად, მკაცრად დადგენილი ნორმების საფუძველზე.

—უნდა ჩატარდეს მიწების სრული ინვენტარიზაცია, უნდა შედგეს მიწის კადასტრი და აგროქიმიური კარტოგრამები;

—უნდა აიკრძალოს მიწების ქვეიჯარით გაცემა;

—დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს და აიკრძალოს იჯარით აღებული მიწების გაყიდვა;

—უნდა დაკანონდეს მისაღები ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული მოწყობა, შესაბამისად, გაუქმდეს სამხარეო დაყოფა და ტაქსონიმეტრიულ ერთეულად აღდგეს ადმინისტრაციული რაიონი;

ამ, გარდამავალი სამუშაოების შემდეგ დასაშვებად უნდა ჩაითვალოს ის, რომ საქართველოს მოქალაქეებს (გლეხობას—ფემერებს, ქალაქში მცხოვრებთ, ვისაც სოფელთან აქვთ საქმიანი, მამა-პაპური, მემკვიდრული, ტრადიციული კავშირი), რაიონული სპეციფიკის მიხედვით, გარკვეული, დიფერენცირებული ნორმის ფარგლებში, მიეცეთ მიწის ფართობი კერძო საკუთრებაში (ეს, ფაქტობრივად უკვე ასეა), იმ პირობით, რომ ის შეუძლიათ გადასცენ მემკვიდრეობით, გაასხვისონ ან მიჰყიდონ ნათესავეებს ან სხვებსაც, სოფლისა თუ ქალაქის მკვიდრთ (საქართველოს მოქალაქეებს), რომლებსაც სოფლის მეურნეობასთან ექნებათ საქმე. რაც უნდა ფორმდებოდეს ადგილობრივი

თვითმმართველობის, ანდა საქართველოში საამისოდ შექმნილი საგანგებო უწყების მიერ.

რაც შეეხება ორმაგი მოქალაქეობის მქონე პიროვნებებს, მათ მიწა არ უნდა მიეყიდოთ, არამედ შეუძლიათ მიწები მიიღონ მხოლოდ სარგებლობის უფლებით, ანუ იჯარით, სახელმწიფოს მიერ დადგენილი ნორმატიული ზღვრების ფარგლებში, და მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ისინი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისთვის გამოიყენებენ, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს კი მკაცრად მიზნობრივად, თვითმმართველობასთან შეთანხმებით, რაც არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს შესაბამის კანონებს, ბუნებისდაცვით ღონისძიებებს. დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს ამ ნაკვეთების ქვეიჯარით გაცემა.

უცხოურ ფირმებს, ინვესტორებს და ა.შ. თუნდაც საქართველოში რეგისტრირებულ უცხოურ იურიდიულ პირებს, უნდა შეეძლოთ მიწების აღება მხოლოდ იჯარით, ნორმატიული ზღვრების (ფართობის ოდენობა, ვადები და სხვა) ფარგლებში. მათზე ჩვენი მიწა-წყლის მიყიდვა დაუშვებელია.

მაქსიმალურად უნდა ვეცადოთ, რომ ამაჟამად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები (სავარგულები) კვლავ სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩეს და ნაკლებად შეეხოს მას კერძო საკუთრებაში გადაცემა.

აქვე, უნდა განვმარტოდ, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგული საერთოდ და ზოგადად როდი ნიშნავს მიწას, იგი უპირატესად და ძირითად შინაარსობრივად არის ნიადაგი, რომელიც გაადგილებულია გარკვეული კონფიგურაციის, სოფლის მეურნეობისათვის ვარგის რელიეფზე.

ლოგიკურად იკვეთება საღი აზრი და პრიორიტეტული მიმართულება, რაც იმას უკავშირდება, რომ ფართოდ უნდა წავახალისოდ და მხარი დავუჭიროთ კოოპერატიულ საკუთრებას და ამის შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო, კვების მრეწველობის, აგრეთვე მათი ინტეგრირებული ტიპის, კოოპერატივების შექმნას. ყოველივე ეს, საგანგებო კანონმდებლობაში უნდა აისახოს.

კოოპერატიული საკუთრების განვითარებით, გაფართოვდება მიწის, საკუთრებაში, ეროვნული ინტერესების შესაბამისად, გადაცემის არეალიც. კოოპერატიული საკუთრება ხომ კერძო საკუთრების ნაირსახეობაა—ანუ საზოგადოებრივი კერძო საკუთრებაა.

სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივებისათვის მიწების კოოპერატიულ საკუთრებაში გადაცემა უნდა მოხდეს იმ პირობით, რომ კოოპერატივის (ასევე ითქმის ფერმერულ მეურნეობებზე) წევრებს უფლება უნდა ჰქონდეთ თავისი წილი მიწის საკუთრებაში გადასცენ მემკვიდრეობით ოჯახის წევრებს, ახლო ნათესავებს, მიჰყიდონ ადგილობრივ მკვიდრთ, გამო-ნაკლის შემთხვევაში სხვებსაც (საქართველოს მოქალაქეებს), მაგრამ კვლავ სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისათვის.

ამ კოოპერატივებს უფლება უნდა ჰქონდეთ აგრეთვე მიწის ფართობები გასცენ იჯარით, გაფორმონ ხელშეკრულებები სხვა კოოპერატივებთან, საწარმოებთან, ფორმირებებთან, ინვესტორებთან, აგროტექსერვისულ და სარეალიზაციო ფირმებთან და ა.შ. ყველა შემთხვევაში, მათი საკუთრება მიწაზე შეუვალი უნდა იყოს.

ყველა ამ კატეგორიის მიწის მესაკუთრეებზე, მიწათმფლობელებზე და მიწათმოსარგებლებზე უნდა შედგეს მიწათსარგებლობისა და მისდამი კონტროლის პროგრამა, რომლის მიზანი იქნება ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლება, ეროზირებული, ბიცობი, დამლაშებული და დაჭაობებული ნიადაგების რაციონალური და ბუნებისდაცვითი სისტემით გამოყენება. ამას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება დღეს, საქართველოში შექმნილი მძიმე ეკოლოგიური სიტუაციის გამო.

საერთოდ კი, პრინციპულად უნდა დაისვას საკითხი: ზოგიერთი მიწის ფართობი, გინდაც იგი სავარგულად ვარგისი იყოს, ხელუხლებლად, მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში უნდა დარჩეს, ასეთი ფართობებია: სასაზღვრო ზოლის მიწები, მიწის სარეზერვო ფონდი (სტიქიური მოვლენებით დაზარალებული მოსახლეობის, ახლად შექმნილი კომლების დასა-

კმაყოფილებლად, შიდამიგრაციის გასატარებლად და სხვა მიზნით გამოსაყენებლად), სამხედრო დანიშნულების მიწები, ნაკრძალების ტერიტორიის სავარგული მიწები და სხვა სტრატეგიული ტიპის ტერიტორიები.

გარდა ამისა, არის ისეთი ფართობები (სასოფლო-სამეურნეო სავარგულად ვარგისი ან დამუშავების შემდეგ ასეთად ვარგისი), რომლებიც ასევე ხელუხლებელი უნდა იყოს და მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებასა და მზრუნველობაში უნდა არსებობდეს. ამ მხრივ საქართველო ძალზე სპეციფიკური რეგიონია. აქ, დამლაშებული, ბიცი და ბიცობი ნიადაგები 250 ათას ჰა-ზე მეტს იკავებს (ძირითადად აღმოსავლეთ საქართველოში-უპირატესად ალაზნის ველზე), ეროზირებულ მიწებს 300 ათას ჰა-ზე მეტი უკავია, რეკულტივირებული მიწები 15 ათას ჰა-ს იკავებს. ყურადღებას მოითხოვს აგრეთვე დასავლეთ საქართველოს მჟავე ნიადაგები, რომლებიც მოკირიანებასა და მოთაბაშირებას საჭიროებს. ამ მიწების ნაყოფიერების შენარჩუნებისა და ამაღლებისათვის სახელმწიფო ხარჯავს და უნდა ხარჯავდეს კიდევ სახსრებს. ამისათვის საგანგებო სახელმწიფოებრივი პროგრამა უნდა ხორციელდებოდეს [69. გვ.10-15].

აი, ძირითადად ასე უნდა დარეგულირდეს და აიგოს საქართველოში მიწების ყიდვა-გაყიდვის, მფლობელობის, სარგებლობისა და მოვლა-პატრონობის საკითხები, რაც უნდა შეესაბამოს საქართველოში მომქმედ სხვა კანონებს. ეს, თავის კალაპოტში ჩააყენებს საბაზრო ურთიერთობებს და სოციალურ პრობლემებსაც.

**თავი II. მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო
სავარგულების სტრუქტურა, გამოყენების ზონალურ-
დიფერენცირებული თავისებურებები და ეკონომიკური შეფასება**

**2.1. მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების
სტრუქტურა ზონალურ ჭრილში**

საქართველოს სოფლის მეურნეობის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან თავისებურებას სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების თვალსაზრისით, წარმოადგენს ის, რომ ამ დარგის სასაქონლო პროდუქციაში დიდი ადგილი უკავია არა პირველადი მოთხოვნილების სასურსათო პროდუქციას, არამედ ტექნიკურ ნედლეულს კვებისა და მსუბუქი მრეწველობისათვის.

ეს გარემოება გარკვეულწილად აისახება ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოებაზე, რადგან ისეთი ძირითადი კვების პროდუქტების უზრუნველყოფის დონე როგორცაა მარცვლეული, მცენარეული ზეთი, შაქარი და კარაქი, სასურსათო უსაფრთხოების თვალსაზრისით დასაშვებ ზღვარს საკმაოდ ჩამორჩება.

სოფლის მეურნეობის განვითარების დღევანდელ დონეს უპირატესად განსაზღვრავს მიწის ფონდის საერთო მოცულობა, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა და გამოყენების ხარისხი.

როგორც გამოკვლევები გვიჩვენებს, 2005 წლის მონაცემებით, საქართველოს მიწის საერთო ფონდიდან (7,6 მლნ. ჰექტარი) სასოფლო-სამეურნეო სავარგული 3025,8 ათასი ჰექტარია, საიდანაც სახნავზე მოდის 26,5 % (802,1 ათ. ჰა), მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებულ მიწებზე 8,7% (263,5 ათ. ჰა). როგორც ვხედავთ, სავარგული მიწებიდან დამუშავებას ექვემდებარება მხოლოდ

მასი 35,2%, რაც განაპირობებს ქვეყნის მცირემიწიანობას და გვიკარნახებს მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენების აუცილებლობაზე

ცხრილი 2.1.1.

მიწის ფონდის სტრუქტურა სავარგულებისა და მესაკუთრეების მიხედვით (ათ. ჰა)

| | მიწის კატეგორიები და მესაკუთრეები | მიწის საერთო ფართობი | სასოფლო-სამეურნეო სავარგული | საზნავი | მრავალწლიანი ნარგავები | სათიბი | საძოვარი |
|---|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------|------------------------|--------|----------|
| 1 | მიწის ფონდი ადმინისტრაციულ საზღვრებში | 7628,4 | 3025,8 | 802,1 | 263,5 | 143,5 | 1796,6 |
| | მ.შ. სას-სამ დანიშნულების | 3771,2 | 2939,4 | 797,6 | 256,3 | 136,4 | 1729,0 |
| | არასასოფლო დანიშნულების | 3857,2 | 86,4 | 4,5 | 7,2 | 7,1 | 67,6 |
| 2 | გაცემულია საკუთრებაში | 948,9 | 767,3 | 438,5 | 180,2 | 44 | 84,5 |
| | აქედან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების | 934,3 | 767,3 | 438,5 | 180,2 | 44 | 84,5 |
| | მ.შ. ფიზიკურ პირებზე-კომლზე | 946,1 | 767,3 | 438,5 | 180,2 | 44 | 84,5 |
| 3 | რჩება სახელმწიფო საკუთრებაში | 6679,5 | 2258,5 | 363,6 | 83,3 | 99,5 | 1712,1 |

არსებული სტატისტიკური მასალის შესწავლით ირკვევა, რომ: კოლხეთის დაბლობის მთელ რიგ რაიონებში (ხობი, სენაკი) ადგილი აქვს მიწების მეორად დაჭაობებას, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მთლიანი ფართობიდან განკერძოებულია მხოლოდ 25,4% (767,3 ათ. ჰა). ამას თუ დავუმატებთ იჯარით გაცემულ მიწებსაც (898,0 ათ. ჰა) აშკარავდება, რომ სავარგულების

44,9% (1360,5 ათ. ჰა) არავისზე არ არის გაპიროვნებული და დაუშუშავებელ-გამოუყენებელი რჩება, აქედან 14,5% (197,6 ათ. ჰა) ინტენსიური სავარგულია, დანარჩენი 85,5% (1163 ათ. ჰა) კი არაინტენსიური (სათიბ-სადოვარი), ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ეროზიას განიცდის სავარგულების 33-35%.

როგორც ცნობილია, სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ ქვეყანაში განხორციელებული რეფორმებიდან მიწის რეფორმა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სოციალურ-ეკონომიკური მოვლენა იყო, რადგან მან სათავე დაუდო მიწის კერძო საკუთრებას, მიწის ლეგალური ბაზრის ფორმირებას, მიწის კადასტრის და რეგისტრაციის ერთიანი სისტემის ჩამოყალიბებისა და ფუნქციონირების საქმეს. რეფორმის შედეგად კერძო საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადავიდა 767,3 ათ.ჰა. სავარგული (მ.შ. სახნავი 438,5 ათ. ჰა. და მრავალწლიანი ნარგავები 180 ათ. ჰა.). სოფლისა და ქალაქის ერთ მილიონზე მეტმა მცხოვრებმა მიწა უფასოდ მიიღო საკუთრებაში. იჯარით გაიცა 1 მლნ ჰა-მდე სავარგული, მათ შორის სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავები 250 ათას ჰა-მდე.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე ამჟამად ქვეყანაში რეგისტრირებულია 1 მლნ-ზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, თანდათან მასობრივი ხდება მიწების ყიდვა-გაყიდვის, ჩუქების, მემკვიდრეობით გადაცემის შემთხვევები, ვითარდება საბანკო იპოთეკის საგნად მიწის გამოყენების პრაქტიკა. ყოველივე აღნიშნული გვიჩვენებს, რომ ქვეყანაში დაიწყო ლეგალური მიწის ბაზრის ჩამოყალიბება, რაც თავის მხრივ მიწის ერთიანი, საკადასტრო სისტემის ჩამოყალიბების პრობლემას უკავშირდება.

მიწის რეფორმის ხაზის გატარებული მთელი რიგი ღონისძიებების მიუხედავად, მიწის რესურსების გამოყენებაში კვლავ ბევრი ხარვეზი შეიმჩნევა. ამ თვალსაზრისით, პირველ ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს სახელმწიფოს

საკუთრებაში დარჩენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზება.

როგორც ცნობილია, საქართველოს პარლამენტის მიერ 2005 წლის მიღებული „სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ“ კანონით, აუცილებელი წესით პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული მიწებიც. საეჭვოა, რომ ამან (მიწის გადასახადის ათმაგი მოცულობის პირობებში) ხელი შეუწყოს იმ სოციალური უსამართლობის გამოსწორებას, რომელიც თავის დროზე ამ მიწების (განსაკუთრებით მაღალნაყოფიერი და მრავალწლიანი დარგებით დაკავებული მიწების) იჯარით გაცემის დროს იქნა დაშვებული.

ყურადღებამისაქცევია ის, რომ ასეთი მიწების მფლობელები არ არიან ორიენტირებულნი მსხვილი ფერმერული მეურნეობის შექმნაზე, მათი ძირითადი ინტერესი კუთვნილი ფართობის წვრილ-წვრილ ნაკვეთებად, გლეხებზე ქვეიჯარის წესით გაცემაა. ეჭვს არ იწვევს, რომ ასეთი პრაქტიკა კიდევ უფრო გაამწვავებს მიწების გამოყენების პრობლემას, დაამკვიდრებს მიწისადმი მომხმარებლურ დამოკიდებულებას და დააჩქარებს მისი ნაყოფიერების დაქვეითებას, რაც საბოლოოდ უარყოფითად აისახება არა მარტო აგრარული სექტორის, არამედ მთელი ქვეყნის ეკონომიკაზე.

მეცნიერულ ინტერესს იმსახურებს საკითხი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ტრანსფორმაციის შესახებ. როგორც მოპოვებული მასალიდან ირკვევა 1999-2003 წლებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი გაიზარდა 8,2 ათ.ჰა-ით (3017,6 ათ. ჰა-დან 3025,8 ათ. ჰა-მდე), ამასთან, ზრდა აღინიშნება ყველა რეგიონში (გარდა გურიისა, სადაც ის, ამ პერიოდში შემცირდა 2,7 ათ. ჰა-ით).

გამოკვლევებით დგინდება ის ტენდენცია, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებიდან, რეგიონთა უმრავლესობაში სახნავი მიწები იზრდება, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული ფართობი მცირდება, აღინიშნება აგრეთვე სათიბ-საძოვრების ფართობების ზრდაც. ეს მიუთითებს იმაზე, რომ

ინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ხარჯზე იზრდება დაბალი-
ინტენსიური სავარგულები. ეს ფაქტი, ამკარად მიუთითებს სავარგულების
არაეფექტურ და არაინტენსიურ გამოყენებაზე. ასე მაგალითად. კახეთში
(რომელიც მიწის უზრუნველყოფის დონით გამოირჩევა სხვა რეგიონებს
შორის), უკანასკნელ წლებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი 5,6
ათ. ჰა-ით გაიზარდა. მათ შორის სახნავისა 7,2 ათ. ჰა-ით, ხოლო
მრავალწლიანი ნარგავებისა კი პირიქით. შემცირდა 5,4 ათ. ჰა-ით. რაც
შეეხება სათიბებს და საძოვრებს – ისინი შესაბამისად გაზრდილია 0,6 და 6,2
ათ. ჰა-ით. რეგიონულ ჭრილში შედარებით უკეთესი მდგომა-რეობაა
სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარესა და აჭარის ავტო-ნომიურ რესპუბლიკაში,
სადაც სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის საერთო ფართობის ზრდის
პირობებში ასევე იზრდება ინტენსიური სავარგულების ფართობი.

ეს ცვლილებები მეტ-ნაკლებად განსხვავებულია რეგიონების მიხედვით
კერძოდ: სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფართობი გაიზარდა აჭარაში
(0,8%), იმერეთში (0,3%), შიდა ქართლში (0,1%), კახეთში (0,9%), ქვემო
ქართლში (0,6%), სამეგრელო-ზემო სვანეთში (0,2%). შემცირდა გურიაში
(3,6%) და სამცხე-ჯავახეთში (0,1%). განსაკუთრებით აღინიშნება სახნავი
ფართობის შემცირება რაჭა-ლეჩხუმში (2,2%), მრავალწლიანი ნარგავებისა
იმერეთში (2%), რაჭა-ლეჩხუმში (5,6%), შიდა ქართლში (2,3%), მცხეთა-
მთიანეთში (1,3%), ქვემო ქართლში (4,4%), სამცხე-ჯავახეთში (6,2%)
(ცხრილი 2.1.2).

გამოიკვეთა ის ტენდენცია, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებიდან
რეგიონთა უმრავლესობაში იზრდება სახნავი მიწები, ხოლო მრავალწლიანი
ნარგავები რამდენადმე მცირდება, აღინიშნება სათიბ-საძოვრების ზრდაც. ეს
ფაქტი ამკარად მიუთითებს სავარგულების არაეფექტურ და არაინტენსიურ
გამოყენებაზე. ინტენსიური სავარგულების დაბალ-ინტენსიურში გადაყვანა
აიხსნება იმით, რომ მიწის მესაკუთრეების უმეტესობა არ, ანდა ვერ აძუშავებს
სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს, რის გამოც ის გადადის სათიბ-საძოვრების

კატეგორიაში. ვფიქრობთ, რომ საქართველოს კანონმდებლობა უნდა ითვალისწინებდეს გარკვეულ სანქციებს ამ თვალსაზრისით, რამეთუ ეროვნული ეკონომიკის 17-18% პირდაპირ არის დამოკიდებული აგრარულ ბაზარზე.

თუ მეცნიერულ ანალიზს გავაკეთებთ, უნდა ითქვას, რომ ინტენსიური სავარგულების დაბალინტენსიურ კატეგორიაში გადაყვანა აიხსნება იმით, რომ მიწის მესაკუთრეების უმეტესობა არ ამუშავებს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს, რის გამოც ის გადადის სათიბ-საძოვრის კატეგორიაში.

გამოსავალი იმაში მდგომარეობს, რომ ასეთი შემთხვევებისათვის კანონმდებლობა უნდა ითვალისწინებდეს გარკვეულ სანქციებს (მიწის გადასახადის გადიდებას, ნაკვეთის ჩამორთმევას და ა.შ). ეს გამომდინარეობს იმ რეალობიდან, რომ ეროვნული ეკონომიკის 17-18% პირდაპირ არის დამოკიდებული აგრარულ სექტორზე.

როცა მიწების გამოყენების დაბალი დონის გამომწვევ ფაქტორებს ვიკვლევთ არ შეიძლება გვერდი ავუაროთ მიწების პარკულაციის საკითხს, რაც ჩვენი ქვეყნის აგრარული სექტორისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანია.

როგორც ირკვევა, ფერმერულ მეურნეობათა 39,3% ფლობს ნახევარ ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთს (საერთო ჯამში 67,0 ათ. ჰა), 0,5 ჰა-დან 1 ჰა-მდე ნაკვეთებს ფლობს ფერმერთა 29,5% (151 ათ.ჰა), 1 ჰა-დან 5 ჰა-მდე 29,6 % (381 ათ. ჰა), 5 ჰა-დან 50 ჰა-მდე- 14% (119 ათ.ჰა), 50 ჰა-დან 200 ჰა-მდე 0,1 5 (86,0 ათ.ჰა), ხოლო 200 ჰა-დან 500 ჰა-მდე 0,08 % (88,0 ათ.ჰა). მეურნეთა (ფერმერსა) რიცხვი, რომლებიც ფლობენ 500 ჰა-ზე მეტ მიწის ფართობს, ქვეყანაში სულ 92-ს შეადგენს (0,001%)- 56000 საერთო ფართობით.

აქ თუ მოკლე ანალიზს გავაკეთებთ, უნდა ითქვას, რომ 0-5 ჰა-მდე მიწის ფართობზე რაიმე პროგრესული ტექნოლოგიის დანერგვა, მექანიზაციის ან სხვა საშუალებების გამოყენება, შრომის ნაყოფიერების ამაღლების მიზნის, პრაქტიკულად გამორიცხულია. ფერმერულ მეურნეობათა ეს კატეგორია

ძირითადად ორიენტირებულია თვითუზრუნველყოფაზე და ამდენად, აქ წარმოების საქონლიანობის დონე ყოველთვის დაბალი იქნება.

თუ განვიხილავთ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურასა და მისი გამოყენების სურათს საქართველოს რეგიონების (მხარეების) მიხედვით, შეიძლება ჩამოუყალიბდეს შემდეგი ტენდენციები, მოსაზრებები და დასკვნები:

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი დონით რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის მხარე გამოირჩევა, სადაც სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე 3,1 ჰა სავარგული მოდის. შედარებით მაღალია ეს მაჩვენებელი მცხეთა-მთიანეთის და სამცხე-ჯავახეთის მხარეებში (შესაბამისად 2,6 და 2,3 ჰა). რაც ძირითადად სოფლის-საძოვრების ხარჯზე მიიღწევა, ამასთან, ამ რეგიონებში შედარებით დაბალია მოსახლეობის სიმჭიდროვე და მაღალია მოსახლეობის მიგრაციის დონე. ირკვევა ისიც, რომ დამუშავებაში მყოფი მიწების მიხედვით მიწის უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი დაფიქსირებულია არა აღნიშნულ მხარეებში, არამედ კახეთში, სადაც ეს მაჩვენებელი 0,7 ჰა-ს შეადგენს. ეს მაჩვენებელი რამდენადმე მაღალია აგრეთვე შიდა ქართლის მხარეში (0,46 ჰა).

როგორც ცნობილია, მიწის გამოყენების ეკონომიკური შეფასებისათვის არანაკლებ მნიშვნელოვანია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა, კერძოდ, დამუშავებაში მყოფი მიწების ხვედრითი წონის მაჩვენებელი მთლიან სავარგულებში. ამ მახასიათებლით გამოირჩევა გურიის მხარე (64,4%). შედარებით მაღალია ეს მაჩვენებელი აგრეთვე იმერეთის (53,4%) და კახეთის მხარეში (41,9%). იგი ყველაზე დაბალია სამაჩაბლოს (5,2%), რაჭა-ლეჩხუმსა და ქვემო სვანეთში (8,2%), აგრეთვე მცხეთა-მთიანეთის მხარეში (16,3%), რაც აქ, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში საძოვრების დიდი ხვედრითი წილით უნდა აიხსნას.

დასტურდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების საკმაოდ დიდი ნაწილი მოსახლეობის კერძო საკუთრებაშია. ამ მხრივ გამოირჩევა გურიის

მხარე, სადაც სავარგული მიწების 58% განკერძოებულია, შემდეგ მოდის იმერეთი (52%) და სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარე (38%).

იჯარით გაცემული მიწების ხვედრითი წონა ყველაზე მაღალია კახეთის მხარეში, სადაც მას მთლიან სასოფლო-სამეურნეო სავარგულში 52% უკავია. ეს მაჩვენებელი ასევე მაღალია ქვემო ქართლში (50%), აჭარის ა/რ (50%) და სამცხე-ჯავახეთში (48%).

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა და მიწის უზრუნველყოფის მაჩვენებელი არსებით გავლენას ახდენს თითოეული რეგიონის სოფლის მეურნეობის განვითარებაზე, კერძოდ ის მხარეები თუ რაიონები, სადაც მაღალია მიწის უზრუნველყოფის მაჩვენებლები (განსაკუთრებით მაღალინტენსიური სავარგულები), იქ შედარებით მაღალია სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებისა და ფულადი შემოსავლების დონეც, ერთ ოჯახურ მეურნეობაზე გაანგარიშებით. შესაბამისად დაბალია მოსახლეობის მიგრაციის დონე.

საქართველოს სოფლის მეურნეობის დღევანდელი სურათი, ნათესი და მრავალწლიანი კულტურების ფართობების, სასოფლო-სამეურნეო დარგების გაადგილებისა და პროდუქციის წარმოების მოცულობების, აგრეთვე სასურსათო უსაფრთხოების თვალსაზრისით, შემდეგნაირია:

როული და შეუსაბამო ტენდენციები შეიმჩნევა ნათესი ფართობის გამოყენების თვალსაზრისით (იხ.ცხრილი 2.1.3.). თუ 2000 წელს მთელი ნათესი ფართობი შეადგენდა 610.8 ათას ჰექტარს, იგი 2003 წელს შემცირდა 561.7 ათას ჰექტრამდე. ნათესი ფართობის სტრუქტურაში 2000 წელთან შედარებით, მარცვლეული კულტურების ფართობი შემცირდა 116.0 ათასი ჰექტრით, ტექნიკური კულტურებისა 47.0 ათასი, კარტოფილის, ბოსტნეულის და ბაღჩეული კულტურებისა 34.0 ათასი, საკვები კულტურებისა 52.0 ათასი ჰექტრით.

შეიმჩნევა შემდეგი ტენდენციები:

– აღმოსავლეთ საქართველოს რეგიონების ნათესი ფართობი უპირატესად დაკავებულია საშემოდგომო და საგაზაფხულო თავთავიანი მარცვლეულით, სიმინდით (კახეთი, ქვემო ქართლი), ლობიოთი და სხვა პარკოსანი კულტურებით (შიდა ქართლი, მცხეთა-მთიანეთი), მზესუმზირით (კახეთი), კარტოფილით (ქვემო ქართლი, სამცხე-ჯავახეთი), ბოსტნეული კულტურებით მეტნაკლებად ყველგან), საკვები კულტურებით (უპირატესად ქვემო ქართლი და სამცხე ჯავახეთი).

– დასავლეთ საქართველოს რეგიონების ნათეს ფართობს ძირითადად იკავებს სიმინდი (იმერეთი, სამეგრელო) და ბოსტნეულ-ბალჩეული კულტურები.

უკანასკნელი წლების მონაცემებით, საქართველოში, სახნავი მიწები, 1990 წელთან შედარებით, 4,9 ათასი ჰექტრით გაიზარდა, მრავალწლიანი ნარგაობის ფართობი კი 60,0 ათასი ჰექტრით შემცირდა, რომელიც სახნავი მიწების ზრდის უმნიშვნელოვანესი რეზერვაა. ამკარავდება, რომ ინტენსიური სავარგულების დიდი ფართობები ტრანსფორმირდება დაბალინტენსიურ სავარგულებში, რისი მიზეზიცაა ეროზიული პროცესების განვითარება. ეს იმის აუცილებლობის წინაშე გვაყენებს, რომ უნდა გატარდეს კულტტექნიკური და აგროტექნიკური ღონისძიებების კომპლექსი, რათა მოხდეს ამ მიწების ტრანსფორმირება სახნავში.

აღნიშნულ პერიოდში, სათიბების ფართობი 14,1 ათასი ჰექტრით, საძოვრებისა კი 186,5 ათასი ჰექტრით შემცირდა, რაც ძირითადად გამოწვეულია იმით, რომ საქართველო ვეღარ სარგებლობს მის ფარგლებს გარეთ (ყიზლარში) არსებული ზამთრის საძოვრებით. ამის გამო ქვეყანაში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფართობი შემცირდა 241,9 ათასი ჰექტრით.

ყოველი ჰექტარი მიწის სავარგულების შენარჩუნებისა და ინტენსიური გამოყენებისათვის აუცილებელია მათი რაციონალური და მკაცრად მიზნობრივი გამოყენება და დაცვა მავნე პროცესებისაგან. ამით თავიდან იქნება აცილებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების არასასურველი ტრანსფორმაცია;

განსაკუთრებულ ყურადღებას მოითხოვს იმ მიწების გამოყენება, რომლებიც სპეციალური ღონისძიებების გატარებას საჭიროებს. ნიშანდობლივია, რომ ქვეყანაში, მილიონ ჰექტარზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო სავარგული განიცდის ეროზიულ ზემოქმედებას, ხოლო ეროზი-რებულია 852,0 ათასი ჰექტარი, დამლაშებული, ბიცი და ბიცობია 250,0 ათასზე მეტი ჰექტარი სავარგული.

ცხრილი 2.1.1.

საოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა რეგიონულ ტერიტორიაში
(ათასი ჰა-ით და %-ით)

| რეგიონები | 2000 წ. | | | | 2005 წ. | | | | ზრდის ტემპი %-ით | | | |
|--------------------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------|---------------------|------------|-------------------|---------------|
| | მათ შორის | | | | მათ შორის | | | | 2005წ. 2000წ-თან | | | |
| | საოფ-სამ. სავარგული | სახნავი | მრავალწ ნარგავები | საობ-საძოვარი | საოფ-სამ. სავარგული | სახნავი | მრავალწ ნარგავები | საობ-საძოვარი | საოფ-სამ. სავარგული | სახნავი | მრავალწ ნარგავები | საობ-საძოვარი |
| საქართველო % | 3017.6 100 | 791,9 26,2 | 269,8 8,9 | 1936,5 64,2 | 3025.7 100 | 802,1 26,5 | 263,5 8,7 | 1940,1 64,3 | 100,3 - | 101,2 - | 97,7 - | 100,5 - |
| აჭარის ა/რ % | 73,1 100 | 10,2 14,0 | 15,9 21,7 | 46,1 63,1 | 73,7 100 | 10,4 14,1 | 16,3 22,1 | 46,1 62,6 | 100,8 - | 102,0 - | 159,0 - | 100,0 - |
| იმერეთი % | 215,6 100 | 85,4 39,6 | 29,6 13,7 | 97,7 45,3 | 216,3 100 | 86,5 40,0 | 29,0 13,4 | 97,5 45,1 | 100,3 - | 101,3 - | 98,0 - | 99,8 - |
| სამეგრელო-ზემო სვანეთი % | 282,4 100 | 71,1 25,2 | 36,3 12,8 | 168,3 59,6 | 283,1 100 | 71,1 25,1 | 38,7 13,6 | 167,4 59,1 | 100,2 - | 100,0 - | 106,9 - | 99,5 - |
| გურია % | 75,8 100 | 22,1 29,2 | 24,6 32,4 | 28,3 37,3 | 73,1 100 | 22,4 30,6 | 24,8 33,9 | 25,1 34,3 | 96,4 - | 101,4 - | 100,8 - | 88,7 - |
| რაჭა-ლეჩხუმი % | 153,3 100 | 8,9 5,8 | 3,6 2,3 | 141,0 92,0 | 153,9 100 | 8,7 5,7 | 3,4 2,2 | 141,6 92,0 | 100,4 - | 97,8 - | 94,4 - | 100,4 - |
| შიდა ქართლი % | 226,3 100 | 78,1 34,5 | 39,1 17,3 | 107,8 47,6 | 226,6 100 | 79,4 35,0 | 38,2 16,9 | 107,5 47,6 | 100,1 - | 101,7 - | 97,7 - | 99,7 - |
| მცხეთა-მთიანეთი % | 290,9 100 | 38,4 13,2 | 7,6 2,6 | 243,5 83,7 | 291,1 100 | 38,6 13,3 | 7,5 2,6 | 243,8 83,8 | 100,1 - | 100,5 - | 98,7 - | 100,1 - |
| კახეთი % | 625,5 100 | 213,5 34,1 | 51,9 8,3 | 358,0 57,2 | 630,9 100 | 217,7 34,5 | 46,5 7,4 | 364,8 57,8 | 100,9 - | 102,0 - | 89,6 - | 101,9 - |
| ქვემო ქართლი % | 399,0 100 | 134,4 33,7 | 13,9 3,5 | 247,5 62,0 | 401,2 100 | 137,1 34,2 | 11,9 3,0 | 248,8 62,0 | 100,6 - | 102,0 - | 85,6 - | 100,5 - |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| სამცხე-ჯავახეთი % | 400,3 100 | 82,1 20,5 | 3,2 0,8 | 314,0 78,5 | 400,2 100 | 82,5 20,6 | 3,0 0,7 | 314,0 78,5 | 99,9 - | 100,5 - | 93,8 - | 100,0 - |
| სამაჩაბლო % | 57,9 100 | 2,9 5,0 | 100 0,2 | 54,9 94,8 | 57,8 100 | 2,9 5,0 | 100 0,2 | 54,9 95,0 | 99,8 - | 100,0 - | 100,0 - | 100,0 - |
| აფხაზეთის ა/რ % | 217,3 100 | 44,8 20,6 | 44,1 20,3 | 128,4 59,1 | 217,3 100 | 44,8 20,6 | 44,1 20,3 | 128,4 59,1 | 100,0 - | 100,0 - | 100,0 - | 100,0 - |

როგორც ირკვევა, უკანასკნელი წლების მონაცემებით, მოსახლეობის სხვადასხვა სოციალურ ფენას საკუთრებაში გადაეცა 767,3 ათასი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგული (ქვეყნის მთლიანი სავარგულების 25,2%), აქედან, 438,5 ათასი ჰა. სახნავი (57,1%), 180,5 ათასი ჰა. მრავალწლიანი ნარგავები (23,5%), 44,0 ათასი ჰა. სათიბი ფართობი (5,7%), 84,5 ათასი საძოვარი (11,1%).

იჯარით გაცემულია 903,0 ათასი ჰა. სასოფლო-სამეურნეო სავარგული (40,0%). 230,5 ათასი ჰა. სახნავი (10,2%), 20,7 ათასი ჰა. მრავალწლიანი ნარგავები (1,2%), 45,8 ათასი ჰა. სათიბი (2,0%), 600,0 ათასი ჰა. საძოვარი (26,6%).

ფიზიკურ პირებზე გაცემულია 473,1 ათასი ჰა, ანუ საშუალოდ 11,4 ჰა. იურიდიულ პირებზე-432,0 ათასი ჰა. ანუ საშუალოდ 102,9 ჰა.

ირკვევა, რომ იჯარით გაცემული ფართობების 52,0% (470,9 ათასი ჰა.) ყოფილ სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა წევრებზე მოდის. გლეხებსა და მუშებს დაბალნაყოფიერი მიწები და მცირე ფართობები ერგოთ.

სახელმწიფო საკუთრებაში, გაუცემლად დარჩენილია 2258,5 ათასი ჰა. (33,8%) სასო-ფლო-სამეურნეო სავარგული, მ.შ. 363,3 ათასი ჰა. სახნავი (16,1%), 83,3 ათასი ჰა. მრავალწლიანი ნარგავები (3,7%), 98,8 ათასი ჰა. სათიბი (4,4%), 1712,1 ათასი ჰა საძოვარი (75,8%).

უნდა აღინიშნოს, რომ ინტენსიური სავარგულების დიდი ნაწილი, რაც გაუცემლად არის დარჩენილი დაბალნაყოფიერი და მწირი ნიადაგებია.

კვლევამ გვიჩვენა, რომ 2000 წელთან შედარებით, უკანასკნელ 5 წლის მანძილზე, სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის მოცულობა გაიზარდა

41,4 %-ით და შეადგინა 2309,5 ათასი ლარი. მ.შ. მემცენარეობისამ-1239,1, ხოლო მეცხოველეობისამ-1037,9 ათასი ლარი. მიუხედავად ამისა ერთ სულ მოსახლეზე გაანგარიშებით ხორბლის წარმოება შესაბამის პერიოდში შემცირდა 3 კგ-ით, კარტოფილის-17 კგ-ით, ბოსტნეულის-37 კგ-ით, ხორცის-9 კგ-ით, რძის-3 კგ-ით, ხოლო სიმინდის წარმოება გაიზარდა 1 კგ-ით, ყურძნის - 4 კგ-ით, კვერცხის-12 ცალით.

2.2. მიწის ფონდისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების ზონალურ-დიფერენცირებული შეფასება

ჩვენი თანამონაწილეობით ჩატარებული საგანგებო გამოკვლევებით საშუალება მოგვეცა შეგვესწავლა საკითხი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების ზონალურ-დიფერენცირებული შეფასების შესახებ, რაც საქართველოს პირობებში პირველად მოხერხდა და საკმაოდ საინტერესო ტენდენციებიც გამოიკვეთა.

საქართველოს სოფლის მეურნეობის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან თავისებურებას სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების თვალსაზრისით, წარმოადგენს ის, რომ ამ დარგის სასაქონლო პროდუქციაში დიდი ადგილი უკავია არა პირველადი მოთხოვნილების სასურსათო პროდუქციას, არამედ ტექნიკურ ნედლეულს კვებისა და მსუბუქი მრეწველობისათვის.

ეს გარემოება გარკვეულწილად აისახება ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოებაზე, რადგან ისეთი ძირითადი კვების პროდუქტების უზრუნველყოფის დონე როგორცაა მარცვლეული, მცენარეული ზეთი, შაქარი და კარაქი, სასურსათო უსაფრთხოების თვალსაზრისით დასაშვებ ზღვარს საკმაოდ ჩამორჩება.

რეგიონულ ჭრილში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოყენების ეკონომიკური შეფასებისათვის გამოყენებულ იქნა სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის წარმოების მაჩვენებლები სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის, დამუშავებაში მყოფი მიწების (მ.შ. სახნავზე და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწის) ერთ ჰექტარზე, აგრეთვე სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე გაანგარიშებით.

შესაბამისი გათვლები გვიჩვენებს, რომ საქართველოს რეგიონები ზემოაღნიშნული შესადარისი მაჩვენებლებით მნიშვნელოვნად განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან, კერძოდ, სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქცია, პირობით სახნავზე გაანგარიშებით ყველაზე მეტი ოდენობით იწარმოება აჭარის ა/რ-ში.

სადაც ის 2004-2006 წლებში საშუალოდ შეადგენდა 2388 ლარს. ამ მხრივ, შედარებით კარგი მაჩვენებლები გაჩნიათ ასევე იმერეთის (შესაბამისად 1984 ლარი), სამეგრელო-ზემო სვანეთის (1492 ლარი) და შიდა ქართლის მხარეებს (1618 ლარი). ეს რეგიონები მნიშვნელოვნად უსწრებენ გურიის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის, მცხეთა-მთიანეთის და კახეთის მხარესაც კი, სადაც ფართობის ერთეულზე იწარმოება ბევრად ნაკლები სოფლის მეურნეობის პროდუქცია. აღნიშნულ რეგიონებთან შედარებით აბსოლუტურად განსხვავებულ და საპირისპირო სურათთან გვაქვს საქმე სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის წარმოების მიხედვით. კერძოდ, ამ შემთხვევაში ყველაზე მაღალი დონე ახასიათებს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონს, სადაც მოსახლეობის ერთ სულზე 1045 ლარის სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქცია იწარმოება. ამ მხრივ, შედარებით კარგი მაჩვენებლები გაჩნიათ ასევე ქვემო ქართლის (803 ლარი), შიდა ქართლის (795 ლარი) და კახეთის (796 ლარი) მხარეებს. ყველაზე უარესი კი აჭარის ა/რ-ს, რაჭა-ლეჩხუმის და გურიის მხარეებს.

თუ აღნიშნულ მაჩვენებლებს დინამიკაში განვიხილავთ, ირკვევა- რომ 2004-2006 წლებში, 2001-2003 წელთან შედარებით, დამუშავებაში მყოფ მიწებზე სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის წარმოების ზრდის ყველაზე მაღალი ტემპი ქვემო ქართლის მხარეში დაფიქსირდა (22,1%), შემდეგ მოდის აჭარის ა/რ (7,8%) და სამეგრელო ზემო სვანეთის მხარე (4,9%). ამავე პერიოდში იგივე მაჩვენებელი შემცირდა მცხეთა-მთიანეთის მხარეში 1,6 %-ით და სამცხე-ჯავახეთის მხარეში 3,5 %-ით.

საერთოდ, უნდა აღინიშნოს, რომ როგორც „მოწინავე“ ისე „ჩამორჩენილ“ რეგიონებში სახნავისა და დამუშავებაში მყოფი მიწების ფართობის ერთეულზე იწარმოება მეტად მცირე ოდენობის სოფლის მეურნეობის პროდუქცია. თუ დავუშვებთ, რომ ფართობის ერთეულზე წარმოებული სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის საშუალოდ 15-20% წმინდა შემოსავალი (რაც ფრიად საეჭვოდ გვეჩვენება, რადგან ეკონომიკური მოგების მიღებისათვის დანახარჯებში

გასათვალისწინებელია ალტერნატიული დანახარჯებიც, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაში მნიშვნელოვანი მოცულობით არის წარმოდგენილი), მაშინაც კი უნდა ვივარაუდოთ, რომ მოგება ერთ ჰა-ზე საშუალოდ 150-200 ლარის ფარგლებში იქნება, რაც სრულიად არასაკმარისია მომგებიანი წარმოებისათვის.

ზემოაღნიშნული ნათლად მეტყველებს იმაზე, რომ საქართველოს რეგიონებში მიწის რესურსების გამოყენების მხრივ სერიოზული პრობლემები არსებობს, რომლებიც მცირემიწიანობასთან ერთად მიწების დამუშავებლობას, მინერალურ სასუქებზე ხელმიუწვდომლობას, მოუწესრიგებელ საირიგაციო და სადრენაჟო სისტემებს, მიწების ფრაგმენტაციას და სხვა სოფლად რეალურად არსებულ პრობლემებს უკავშირდება.

ყოველივე აღნიშნული განაპირობებს სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა მეტად დაბალ მოსავლიანობას. საკმარისია აღინიშნოს, რომ 2001-2005 წლებში ფერმერულ მეურნეობებში მარცვლეულ-პარკოსანი კულტურების მოსავლიანობა არ აღემატება 18-19 ცენტნერს, კარტოფილისა-100-110 ცენტნერს, ბოსტნეულ-ბალჩეულისა-110-135 ცენტნერს და ა.შ. დაბალია ასევე მრავალწლიანი კულტურების მოსავლიანობაც, კერძოდ ყურძნისა საშუალოდ შეადგენს 46 ცენტნერს, ხილისა 57, ხოლო ციტრუსებისა 71,8 ცენტნერს. ბუნებრივია, ასეთ პირობებში დამუშავებაში მყოფი მიწების პროდუქტიულობის მაჩვენებელიც დაბალი იქნება.

ფართობის ერთეულზე, სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის გამოსავლის სხვადასხვა დონეს, რეგიონებში, სასოფლო-სამეურნეო კულტურების დაბალმოსავლიანობასთან ერთად სასოფლო-სამეურნეო სავარგულთა სტრუქტურაში დამუშავებაში მყოფი მიწების ხვედრითი წონაც განაპირობებს, კერძოდ, როგორც აღვნიშნეთ, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ერთეულზე სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის წარმოების დონით ქვეყნის რეგიონებიდან აჭარის ა/რ-ის, იმერეთის და შიდა ქართლის მხარეები გამოირჩევიან, სადაც შესაბამისად 2004-2006 წლებში 1234, 1246 და 759

ლარის ღირებულების პროდუქცია იწარმოება. ეს რეგიონები სხვებისგან, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში დამუშავებაში მყოფი მიწების მაღალი ხვედრითი წილითაც გამოირჩევიან, კერძოდ, ეს მაჩვენებელი აჭარის ა/რ-ში 36%-ს, იმერეთის მხარეში 53%-ს, ხოლო შიდა ქართლში კი 52%-ს შეადგენს.

საწინააღმდეგო მდგომარეობასთან გვაქვს საქმე რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის, მცხეთა-მთიანეთის, კახეთის და სამცხე-ჯავახეთის მხარეებში, სადაც 1 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულზე სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის გამოსავალი 93–759 ლარის ფარგლებშია, ხოლო დამუშავებაში მყოფი მიწების წილი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში 8-დან 21 %-მდე დიაპაზონში.

ფაქტობრივად, იგივე დამოკიდებულებას გვიჩვენებს მიწის უკუგების მაჩვენებელიც, რომელიც გაანგარიშებული იქნა მიწათ-მოქმედების საერთო პროდუქციის შეფარდებით მიწის კადასტრულ ღირებულებასთან. კერძოდ იმ რეგიონებში, სადაც სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურაში შედარებით მაღალია დამუშავებაში მყოფი მიწების და ნათეს-ნარგავებში ინტენსიური კულტურების ხვედრითი წილი, შესაბამისად მიწის უკუგების მაჩვენებელიც მაღალია და პირიქით.

როგორც 2.2.1. ცხრილიდან ჩანს, ეს მაჩვენებელი მაღალია აჭარის ა/რ-ში, სადაც კადასტრული ღირებულების ყოველ 100 ლარზე მიღებულია 3,7 ლარი, შიდა ქართლში-2,4 ლარი, სამცხე-ჯავახეთის და იმერეთის მხარეებში – შესაბამისად 2,0 და 1,7 ლარი. როგორც მოსალოდნელი იყო ქვეყნის საშუალო მაჩვენებელზე (1,6) დაბლა აღმოჩნდნენ კახეთის (1,1 ლარი), მცხეთა-მთიანეთის (1,4 ლარი), სამეგრელო–ზემო სვანეთის (1,15 ლარი), გურიის (1,4 ლარი) რეგიონები.

გაანგარიშებული იქნა ასევე მიწის, როგორც აქტივის ფასი (სავარგულთა სახეების მიხედვის), ბანკის სესხზე წლიური სარგებლის 15%-ის პირობებში. მასალა გვიჩვენებს, თუ რამდენად არარეალურია „სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“

საქართველოს კანონით განსაზღვრული მიწის ნორმატიული ფასი, როგორც იჯარით გადაცემული მიწებისათვის (გადასახადის 10-მაგი მოცულობა), ასევე იჯარით და საკუთრებაში გადაცემული მიწებისათვის (გადასახადის 2-მაგი ოდენობა). პირველ შემთხვევაში ფასი საშუალოდ 16-ჯერ და მეტად, ხოლო მეორე შემთხვევაში 200 ჯერ და მეტად ნაკლებია მიწის, როგორც მუდმივად გამოსაყენებელი აქტივის ფასზე. ჩვენი აზრით, როგორც იჯარით გაცემული მიწების, ასევე ყველა სხვა დანარჩენი მიწისათვის პრივატიზების დროს გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო, როგორც მიწის კადასტრული ღირებულება, ასევე მიწის როგორც აქტივის ფასი.

ცხრილი 2.2.1.

მიწის უკუგების მაჩვენებელი რეგიონულ ჭრილში
2004-2005 წლებში

| რაიონების დასახელება | მიწათმოქმედების საერთოობროდუქცია -ათ. ლარი | დამუშავებაში მყოფი მიწა ათ. ჰა. | მიწათმოქმედების საერთო პროდუქცია 1 ჰა დამუშავებაში მყოფ მიწაზე-ლარი | მიწათმოქმედების საერთო პროდუქცია კადასტრული ღირებულების 100 ლარზე |
|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| იმერეთი | 130660 | 115,5 | 1131 | 1,70 |
| სამეგრელო-ზემო სვანეთი | 82770 | 109,8 | 754 | 1,15 |
| გურია | 42420 | 47,2 | 898 | 1,40 |
| რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი | 14350 | 12,1 | 1186 | 1,80 |
| შიდა ქართლი | 180130 | 117,6 | 1532 | 2,40 |
| მცხეთა-მთიანეთი | 41190 | 46,1 | 895 | 1,40 |
| კახეთი | 188970 | 264,2 | 715 | 1,1 |
| ქვემო ქართლი | 177160 | 149,0 | 1189 | 1,80 |
| სამცხე-ჯავახეთი | 112890 | 85,5 | 1320 | 2,00 |
| აჭარის ა/რ | 64400 | 26,7 | 2412 | 3,70 |
| საქართველო სულ | 1034640 | 973,7 | 1062 | 1,60 |

ზემოთ განხილული მასალების საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს რამდენიმე დასკვნა:

1) მიწის გამოყენების დონე მთლიანად საქართველოში და მის ცალკეულ მხარეებში არ შეესაბამება სოფლის მეურნეობის პოტენციალს (ნიადაგის ნაყოფიერების, კლიმატური პირობების და სხვა ფაქტორების თვალსაზრისით) და მის ინტერესებს სასურსათო უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მიღწევის საქმეში.

2) მიწის სავარგულების გამოყენების დაბალ დონეს ერთი მხრივ განაპირობებს ფერმერთა დაუხვარი მდგომარეობა (საკრედიტო რესურსებზე ხელმიუწვდენლობა, მისგან გამომდინარე ყველა ნეგატიური შედეგით, პროდუქციის რეალიზაციის პრობლემები, სამართლებრივი და მარკეტინგული სისტემის ხარვეზები და ა.შ.), ხოლო მეორე მხრივ კი საბჭოური სისტემის დროს დამკვიდრებული სასოფლო-სამეურნეო წარმოების მეტად ფართო სპეციალიზაციის პრაქტიკა. ფერმერული მეურნეობის აბსოლუტური უმრავლესობა კვლავაც ტრადიციული მეთოდებით და ხერხებით უძღვება მეურნეობას, უგულვებელყოფენ საბაზრო ეკონომიკის მოთხოვნებს, კულტურათა გაადგილების შეფარდებითი უპირატესობის პრინციპს (აწარმოებენ პრაქტიკულად ყველაფერს, რაც კი თვითუზრუნველყოფისათვის ესაჭიროებათ) და ა.შ. ყოველივე ეს, ბუნებრივია დაბლა სწევს მიწების ფაქტიურ პროდუქტიულობას.

ჰექტარი მიწის კადასტრული ღირებულების და აქტივების ფასის გაანგარიშება სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მიხედვის

| სავარ- გულის სახე | ფულად-მატერ. დანახვ. ლარი/ჰა | პროდუქციის ფასი ლარი/ჰა | პროდ. ღირებ. ტექნოლ. რუკით. ლარი/ჰა | დიფერ. რენტული შე- მოსავალი ლარი/ჰა | რენტული შემოს. დი- ფერ+აბს. რენტა | კაპიტალიზაციის კადა წელი | კადასტრული ღირებუ- ლება ლარი | სარგებ. ბაკის სესზე% | აქტივის ფასი-ლარი | ფაქტიურად 2001- 2005წ | |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | პროდ.დირ. ლარი/ჰა | პოტენც. გამოყ. % |
| სახნავი | 2910 | 3200 | 6340 | 2940 | 3440 | 25 | 6880 | 15 | 22900 | 2364 | 38,5 |
| მრავალწ. ნარგავები | 4447 | 4890 | 7500 | 2610 | 3110 | 25 | 62200 | 15 | 20730 | 2594 | 34,6 |
| სათიბი | 1455 | 1600 | 3070 | 1470 | 1720 | 25 | 34400 | 15 | 11470 | 1182 | 38,5 |
| სამოვარი | 582 | 640 | 1228 | 588 | 688 | 25 | 13760 | 15 | 4590 | 472 | 38,4 |
| საშუალ.1 ჰა-ზე | 2348 | 2582 | 4484 | 1903 | 2240 | 25 | 44800 | 15 | 14930 | 1653 | 36,8 |

აღნიშნულის საილუსტრაციოდ, კვლევაში მიწების გამოყენების ღონის ეკონომიკური შეფასებისთვის, ღირებულების მაჩვენებლებთან ერთად გამოყენებულ იქნა სასოფლო-სამეურნეო კულტურებით დაკავებული ფართობის და ამ ფართობზე მიღებული პროდუქციის ხვედრითი წონების თანაფარდობა შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების საერთო ფართობში და ამ ფართობზე წარმოებულ საერთო პროდუქციაში.

როგორც ირკვევა, საქართველოში 2001-2005 წლებში დამუშავებაში მყოფი ფართობების უდიდესი ნაწილი მარცვლეულ-პარკოსან კულტურებზე მოდიოდა. საშუალოდ მინდვრის კულტურებს ამ წლებში ეკავათ 418 ათასი ჰა. ანუ დამუშავებული მიწების 54,2%, მრავალწლიან კულტურებს—94 ათასი ჰა. და (14,4%), კარტოფილს, ბოსტნეულსა და ბალჩეულს—87 (13,3%). შედარებით მცირე ფართობები ეკავა ნათეს ბალახებს (43 ათასი ჰა. (8,1%). ასეთ ვითარებაში ყველაზე მაღალი ხვედრითი წილით მიწათმოქმედების საერთო პროდუქციაში წარმოდგენილია კარტოფილი და ბოსტნეულ-ბალჩეული კულტურები, რომლებზეც მოდის საერთო პროდუქციის 35,5%, მეორე ადგილს

იკავებს მრავალწლიანი ნარგავები (33,3%), ხოლო ყველაზე ბოლო ადგილს მინდვრის კულტურები (27,8%), რომლებსაც ფართობის ერთეულზე შექმნილი ღირებულების მიხედვით უსწრებს ნათესი ბალახები.

გაანგარიშებები უჩვენებს, რომ რომ ბოსტნეული, რომელსაც უკავია ხორბლის ნათესის დაახლოებით 1/3, ღირებულებაში, ფართობის ერთეულზე იძლევა 5,5 ჯერ მეტს ვიდრე ხორბალი, ხოლო ბალჩეული, რომელზედაც მოდის ხორბლის ფართობის ერთ მეათედზე ნაკლები, შესაბამისად იძლევა 5.0-ჯერ მეტ ღირებულებას, ვიდრე ხორბლის ნათესი. ანალოგიური მდგომარეობაა კარტოფილის მიხედვითაც.

ზემოაღნიშნულ მონაცემებზე დაყრდნობით რა თქმა უნდა, არ შეიძლება ვამტკიცოთ, რომ დამუშავებაში მყოფი მიწების მთელი ფართობი უნდა დაეთმოს ბოსტნეულს, ბალჩეულს და კარტოფილს, მაგრამ იმის თქმა თამამად შეიძლება, რომ ქვეყანაში მიწათმოქმედების დარგობრივი სტრუქტურა და კულტურათა გაადგილება საჭიროებს გადახედვას, შეფარდებითი უპირატესობის პრინციპის გამოყენებით.

შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ პრივატიზებული და იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების (სულ 957 ათ. ჰა) დაახლოებით 1/3 (306 ათასი ჰა) არ არის ჩართული წარმოებაში, რაც ქვეყნისათვის მნიშვნელოვან გამოუყენებელ რეზერვს (აქტივს) წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების გადიდების თვალსაზრისით.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მრავალ მართლზომიერ კითხვას ბადებს.

კერძოდ: რამდენად სწორადაა განაწილებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები კულტურათა შორის, მათი კონკურენტუნარიანობის გათვალისწინებით, რა პრინციპებს ემყარება დარგობრივი სტრუქტურა და კულტურათა გაადგილება-სპეციალიზაცია (ექსპორტის სტიმულირებას თუ იმპორტის ჩანაცვლებით სურსათის თვითუზრუნველყოფის დონის ამაღლებას). პასუხი, ეკონომიკური თვალსაზრისით ცალსახად ნათელია. კერძოდ, სასოფლო-სამეურნეო წარმოების დარგობრივი სტრუქტურა არ პასუხობს მარკეტინგულ

მოთხოვნებს. ფაქტია, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები დღეისათვის ძრითადად დაკავებული აქვს ისეთ კულტურებს, რომელთა პროდუქცია მსოფლიო ბაზარს ჭარბად მიეწოდება, მაშინ როცა ქვეყანაში არსებობს სხვა კულტურებიც, რომელთა მოვლა-მოყვანისათვის საკმაოდ ფართო შესაძლებლობებია და რომლის პროდუქციაზე მოთხოვნა მსოფლიო ბაზარზე დაუკმაყოფილებელია. მათ შორისაა კენკროვანი და ეთერზეთოვანი კულტურები, სამკურნალო მცენარეები, სხვადასხვა სახის სუნელების მომცემი კულტურები, მშრალი ხილი და ბოსტნეული, ცალკე აღნიშვნის ღირსია ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქციის წარმოება და ა.შ.

თავი III. სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების პროგნოზირება

უნდა ითქვას, რომ როგორც ახლო ისე შედარებით შორეულ პერსპექტივაში, მიწის გამოყენების პროგნოზული მაჩვენებლები დამოკიდებული იქნება ქვეყანაში განხორციელებული აგრარული პოლიტიკის ხასიათზე და ეკონომიკური მექანიზმის ქმედუნარიანობაზე. მხედველობაში გვაქვს ის ფაქტი, რომ თუ ქვეყანაში კვლავაც გაგრძელდება არსებული აგრარული პოლიტიკა, მაშინ რაიმე არსებით გაუმჯობესებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წარმოებაში ჩართვის და მისი პოტენციალის სრულად გამოყენების თვალსაზრისით არ უნდა ველოდოთ და პირიქით, აღნიშნული დასკვნის გაკეთების საშუალებას იძლევა უკანასკნელ წლებში ქვეყნის რეგიონებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების ეკონომიკური ეფექტიანობის მეტად დაბალი მაჩვენებლები, ასობით ათასი ჰექტარი დაუმუშავებელი მიწები, სოფლის მოსახლეობის გაძლიერებული მიგრაცია და სხვა არასასურველი ეკონომიკურ-სოციალური ტენდენციები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის გამოყენების პროგნოზი მარკეტინგული მოთხოვნების გათვალისწინებით მთლიანად აგრარულ პოლიტიკაზე იქნება დამოკიდებული, კერძოდ, თუ ქვეყნის აგრარული პოლიტიკა რეალურად იქნება მიმართული აგროსექტორის მხარდასაჭერად, მიწაზე, როგორც წარმოების აქტივზე, მოთხოვნა სხვა თანაბარ პირობებში, ბუნებრივია გაიზრდება. ეს კი, თავის მხრივ ნიშნავს სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში, არა მარტო დღეისათვის ქვეყანაში დაუმუშავებლად დარჩენილი მიწების ჩართვას, არამედ ეროზირებული, ბიცობი და მლაშე ნიადაგების გაჯანსაღებას და სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში ჩართვას. კერძოდ, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მონაცემებით, დღეისათვის, სულ ქვეყანაში, ეროზიულ პროცესებს განიცდის 1 მლნ. ჰა-ზე მეტი სავარგული, მათ შორის 300 ათას ჰა

ინტენსიური სავარგული. აქედან წყლისმიერი ეროზიის ზემოქმედებას აღმოსავლეთ საქართველოში განიცდის 143 ათასი ჰა, ქვემო ქართლში – 35,1 ათასი ჰა, კახეთში–42,5 ათასი ჰა. და სამცხე-ჯავახეთში – 3,5 ათასი ჰა.

ქარისმიერი ეროზიის შედეგები შეიმჩნევა კოლხეთის დაბლობზეც. ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებათა სრული კომპლექსის განხორციელება (მინდორსაცავი ტყის ზოლების გაშენება, მდინარეთა ნაპირსამაგრი სამუშაოების შესრულება და სხვა) ქვეყნის ბიუჯეტს დაახლოებით 142,3 მლნ ლარი დაუჯდება. ეს სამუშაოები, ფრაგმენტულად ქვეყნის ყველა რეგიონშია ჩასატარებელი, რადგან ეროზიისაგან გამოწვეული ზარალი ათეულ მილიონ ლარს შეადგენს (მარტო ქარისმიერი ეროზიის შედეგად სავარგული მიწებიდან ყოველწლიურად იკარგება 1 მლნ. დოლარის ღირებულების სასუქების ექვივალენტური რაოდენობის საკვები ელემენტები).

რაც შეეხება ბიცობ და მლაშე ნიადაგებს, რომლებიც ძირითადად კახეთის, შიდა ქართლის, ქვემო ქართლის და იმერეთის რეგიონებშია თავმოყრილი, ისინი ქიმიური მელიორაციის ჩატარებას მოითხოვენ, რომლის საერთო ღირებულება დაახლოებით 4,1 მლნ ლარს შეადგენს. აღსანიშნავია, რომ ბიცობი ნიადაგების მოთაბაშირებისათვის საჭირო ძირითადი მელიორანტი—ადგილობრივი მოპოვების თიხა-თაბაშირია, რის გამოც ამ სამუშაოთა ღირებულება დიდ ხარჯებთან არ იქნება დაკავშირებული. აღნიშნული მიწების გაჯანსაღება და სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში სრულფასოვანი ჩართვა გამოიწვევს როგორც სავარგულების გარკვეულ ზრდას, ასევე მიწის პროდუქტიულობის ამაღლებას (საშუალოდ 40-45%-ის ფარგლებში), რაც საბოლოო ანგარიშით ქვეყანაში სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების გადიდების მნიშვნელოვანი რეზერვაა.

ცალკე უნდა აღინიშნოს მჟავე ნიადაგების შესახებ, რომლებიც ძირითადად დასავლეთ საქართველოშია კონცენტრირებული. ასეთ ნიადაგებზე წარმატებულად მხოლოდ ჩაის კულტურა ხარობს. რაც შეეხება დანარჩენ კულტურებს, მათი მოსავლიანობა ასეთ ნიადაგებზე პოტენციური

მოსავლიანობის მხოლოდ 30-35 %-ს შეადგენს. მჟავე ნიადაგების გაკეთილშობილების სამუშაოები განსაკუთრებით დიდ მნიშვნელობას აჭარის ა/რ-ში, სამეგრელო-ზემო სვანეთის და იმერეთის მხარეში იძენს, სადაც მათი ფართობები საკმაოდ დიდი მასშტაბით არის წარმოდგენილი.

მჟავე ნიადაგების მოკირიანების სამუშაოები პირველ ეტაპზე ძლიერ მჟავე ნიადაგებზე უნდა ჩატარდეს, რაც სულ 35,6 ათას ჰა-ს შეადგენს. ამ მიწებზე დღეს გაადგილებული კულტურები (მარცვლეული, ბოსტნეული და საკვები კულტურები) უმნიშვნელო მოსავალს იძლევა და ფაქტობრივად მასზე გაწეულ დანახარჯებსაც კი ვერ ანაზღაურებს.

ამდენად, აუცილებელია დამუშავდეს და ქვეყნის ბიუჯეტიდან დაფინანსდეს სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამები (მჟავე ნიადაგების გაკირიანების, ბიცობი ნიადაგების მოთაბაშირების, ქარსაფარი ზოლების გაშენების და ა.შ.), რომელთა განხორციელების შედეგად ქვეყანაში გაიზრდება ინტენსიური სავარგულების ფართობები, როგორც რაოდენობრივი, ასევე ხარისხობრივი კუთხით, ამასთან ერთად უნდა ვივარაუდოთ, რომ თუ ქვეყანაში ახლო მომავალში არ გამოიძებნა სათანადო სახსრები და ვერ მოხერხდა ბიცობი და მჟავე ნიადაგების, ასევე ეროზიას დაქვემდებარებული მიწების სათანადო გაჯანსაღება და სრულფასოვანი ჩართვა სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში, მაშინ ინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის სულ უფრო მზარდი რაოდენობა თანდათანობით გადავა დაბალნაყოფიერი და დეგრადირებული მიწების კატეგორიაში, რასაც ქვეყნის მასშტაბით მოჰყვება უფრო მეტი ნეგატიური სოციალური და ეკონომიკური შედეგები, ვიდრე ეს შეინიშნება დღეს.

როცა სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში არსებული ინტენსიური სავარგულის რაოდენობრივი შემცირების მიზეზებს ვიკვლევთ არ შეიძლება გვერდი ავუაროთ იმ ფაქტს, რომ უკანასკნელი 15 წლის მანძილზე მკვეთრად გაუარესდა დამუშავებაში მყოფი მიწების ხარისხობრივი მაჩვენებლებიც. შესაბამისი მასალების ანალიზი გვიჩვენებს, რომ ნიადაგების ხარისხობრივი მაჩვენებლების გაუარესება უფრო საშიში მოვლენაა ვიდრე მიწების

რაოდენობრივი შემცირება, ვინაიდან მიწის ნაყოფიერების დაქვეითება პირდაპირ აისახება მიწის პროდუქტიულობის ანუ მიწის უკუგების მაჩვენებელზე. კერძოდ, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მონაცემებით უკანასკნელ წლებში ნიადაგების ნაყოფიერების ამაღლების ღონისძიებათა გაუტარებლობის, მინერალური და ორგანული სასუქების გამოყენების მკვეთრი შემცირების გამო საქართველოს ნიადაგები ძალზე გაღარიბდა მასში საკვები ნივთიერებების (აზოტი- ფოსფორი, კალიუმი) შემცველობის თვალსაზრისით.

საკვები ელემენტების და ჰუმუსის ბალანსი პრაქტიკულად ყველა ნიადაგში უარყოფითია, რაც არ უნდა იყოს საეჭვო, თუ გავითვალისწინებთ, რომ ქვეყანაში უკანასკნელ პერიოდში შეწყდა ნიადაგების აგროქიმიური გამოკვლევები, ამასთან ერთად თუ 1980-იან წლებში საშუალოდ ერთ ჰექტარზე შეტანილი იყო 160-170 კგ მინერალური სასუქი (მოქმედ ნივთიერებაზე გადაყვანით) დღეს იგი მხოლოდ 12-14 კგ-ის ფარგლებში მერყეობს. გარდა ამისა, პრაქტიკიდან ამოვარდა თესლბრუნვები, მწვანე სასუქების და მიკრობიოლოგიური სასუქების გამოყენება, რაც ბუნებრივია, დაბლა სცემს ნიადაგის პროდუქტიულობას.

სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მონაცემებით ქვეყანაში ყოველწლიურად საჭიროა სულ 160 ათასი ტონა აზოტოვანი, ფოსფოროვანი და კალიუმოვანი სასუქები (მოქმედ ნივთიერებაზე გადაყვანით), რომლის საერთო ღირებულება მიმდინარე ფასებით 60 მლნ ლარს აჭარბებს. საქართველოს მასშტაბით, ყველა ტიპის ნიადაგებში ჰუმუსის უდეფიციტო ბალანსის მისაღწევად საჭიროა 12 მლნ. ტონამდე ორგანული სასუქი (ნაკელზე გადაანგარიშებით), რომლის მიღება მარტო ქვეყანაში არსებული პირუტყვისა და ფრინველის ხარჯზე შეუძლებელია. ამდენად, აუცილებელი ხდება აღდგენილ იქნას ტორფის მოპოვების და სასუქად გადამუშავების პრაქტიკა (რომელიც ჩვენს ქვეყანაში გასული საუკუნის 50-იან წლებში იღებს სათავეს). მით უფრო, რომ შავი ზღვის მიმდებარე რაიონებში გამოვლენილი ტორფის საბადოების საერთო მარაგი 1 მლრდ კუბურ მეტრამდე განისაზღვრება.

ორგანული სასუქების დეფიციტის ტორფით შევსების საკითხი აქტუალურია ასევე ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქციის წარმოების თვალსაზრისით, რამდენადაც ის, ნაკელთან შედარებით, ნიადაგის, წყლისა და ჰაერის ნაკლებ დამაბინძურებელია.

დასკვნის სახით შეიძლება აღინიშნოს, რომ ქვეყანაში, საერთო ჯამში 825 ათას ჰა-მდე ნაყოფიერებადაქვეითებული, ეროზირებული, ბიცობი და მჟავე ნიადაგებია, რომლებზეც ნიადაგის დაცვისა და ნაყოფიერების ამაღლების ღონისძიებათა მთელი კომპლექსის გატარების გარეშე მიწის პროდუქტიულობის ამაღლება პრაქტიკულად შეუძლებელია. ჩვენი აზრით აღნიშნული მიწების სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში სრულფასოვნად ჩართვა რამდენიმე ეტაპად შეიძლება განხორციელდეს. პირველ ეტაპზე, საჭირო იქნება ძლიერ ეროზირებულ და დაზიანებულ მიწებზე, აგრეთვე ძლიერ მჟავე და ბიცობ ნიადაგებზე საჭირო ღონისძიებათა განხორციელება, რაც დაახლოებით 100-120 მლნ ლარი დაჯდება. ამასთან, თუ გავითვალისწინებთ, რომ ეროზიის გავრცელების რეგიონებში მარტო მინდორსაცავი ტყის ზოლების გაშენება ხორბლის მოსავლიანობას მაღლა სწევს 15%-ით, სიმინდისას—22%-ით, ყურძნისას—21%-ით, ხილისას—28%-ით და ა.შ. მაშინ უეჭველია, რომ ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლების ღონისძიებათა მთელი კომპლექსის გატარება (მოთაბაშირება, მოკირიანება, მინერალური და ორგანული სასუქების გამოყენება და სხვა) საბოლოო ჯამში მნიშვნელოვნად აამაღლებს მიწის პროდუქტიულობას, რაც ახლო მომავალში სოფლის მეურნეობის პროდუქციისა და სურსათის წარმოების გადიდების ერთ-ერთი ძირითადი ფაქტორი იქნება.

ახლო და გრძელვადიან პერსპექტივაში მიწის გამოყენების პროგნოზის კვლევისას გაანალიზებული იქნა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ამოღების და ინტენსიური სავარგულების არაინტენსიურ სავარგულებში გადაყვანის ტენდენციები. როგორც სათანადო მასალების შესწავლამ გვიჩვენა ორივე მიმართულებით ქვეყანაში არასახარბიელო მდგომარეობა იკვეთება. კერძოდ, 1993 წლიდან 2003 წლამდე

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით სულ ამოღებული იქნა 300 ათას ჰა-მდე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, ამასთან ერთად, 1991-2003 წლებში ინტენსიური სავარგულის კატეგორიიდან დაბალინტენსიური სავარგულის კატეგორიაში გადავიდა 70 ათასი ჰა მიწა, აქედან, თუ პირველი შედარებით კანონზომიერი მოვლენაა (ქალაქმშენებლობის, გზების, ნავთობისა და გაზსადენების და სხვათა საჭიროებისათვის სასოფლო მიწების არასასოფლოში გადაყვანა მომავალშაც გაგრძელდება), ამას ვერ ვიტყვით მეორე ტენდენციაზე, რადგან ისეთ მცირემიწიან ქვეყანაში, როგორც საქართველოა, ინტენსიურ სავარგულზე მოთხოვნა ნორმალურ პირობებში ყოველთვის უნდა არსებობდეს, რაც ამ კატეგორიის მიწების არა შემცრებას, არამედ, პირიქით მათ მუდმივ ზრდას უნდა იწვევდეს. ამდენად, თუ გრძელვადიან პერიოდში არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ამოღების საშუალო წლიურ ტემპს (საშუალოდ 6000 ჰა წელიწადში), მომავალშიც გავითვალისწინებთ, მაშინ 2015 წელისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები 70-75 ათასი ჰექტრით, ანუ საშუალოდ 1,0 %-ით შემცირდება 2003 წელთან შედარებით.

ამასთან ერთად, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მომავალში, რაციონალური აგრარული პოლიტიკის განხორციელების პირობებში ჩამოყალიბდება არაინტენსიური სავარგულის (სათიბ-საძოვრის) ინტენსიურ სავარგულში გადაყვანის ტენდენცია, სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში ჩართული იქნება დღეისათვის ქვეყანაში რეალურად არსებული 300 ათასი ჰექტარი დაუმუშავებელი ინტენსიური სავარგული, 50 ჰექტრამდე დეგრადირებული მიწები (პირველ ეტაპზე), რაც საბოლოო ანგარიშით დაუმუშავებაში მყოფი მიწების ფართობს გაზრდის 1115 ათას ჰექტრამდე (აღსანიშნავია, რომ 2005 წელს ფაქტობრივად დაუმუშავებაში მყოფი მიწის ფართობი სულ შეადგენდა 765 ათას ჰა-ს).

შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ბრუნვიდან ამოღების ტემპი მომავალში პრაქტიკულად იგივე დარჩება, რაც 2001-2005

წლებში იყო (ანუ საშუალოდ ყოველ წელს შემცირდება 4-5 ათასი ჰექტრით). ამ ანგარიშით, 2015 საპროგნოზო წლისათვის სასოფლო-სამეურნეო სავარგული 2003 წელთან შედარებით საერთო ჯამში დაახლოებით 40-45 ათასი ჰა-ით შემცირდება.

უკანასკნელ პერიოდში სასურსათო პრობლემის გამწვავება მსოფლიოში (მსოფლიო ბაზარზე სურსათის მიწოდების შემცირება, მასზე ფასების პერმანენტული ზრდა) და მეტად არასახარბიელო პროგნოზი ამ მიმართულებით ჩვენი ქვეყნის აგრარულ პოლიტიკას ორიენტირებულს გახდის სურსათის თვითუზრუნველყოფის დონის ამაღლებაზე (ანუ იმპორტული სურსათის ადგილობრივი სურსათით ჩანაცვლებაზე), რისთვისაც საჭირო იქნება სათანადო ინვესტიციები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარი-სხობრივი მონაცემების გასაუმჯობესებლად (ქიმიური მელიორაცია, ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებების გატარება და ა.შ.) და მიწის პოტენციალის სრულად გამოსაყენებლად. ამ შემთხვევაში მიწების კატეგორიის შეცვლა, მათი ხარისხობრივი მაჩვენებლების (ჰუმუსის შემცირება, კიდევ უფრო დამარილიანება, ეროზირება და ა.შ.) გაუარესების გამო, შეწყდება და უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ მიზეზით ადრე მწყობრიდან გამოსული მიწები ისევ სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში მოექცევა, რაც ამ კატეგორიის მიწების საერთო ფართობის გარკვეულ ზრდას გამოიწვევს.

რაც შეეხება სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენებისა და აგრარული სექტორის განვითარების პროგნოზს უახლოეს ათწლეულში, ის, შეიძლება პესიმისტური და ოპტიმისტური სცენარით (ვარიანტით) წარმოვიდგინოთ.

კერძოდ, პესიმისტური სცენარით, რაც შეიძლება განხორციელდეს ქვეყანაში დღეს არსებული არაქმედუნარიანი აგრარული პოლიტიკის გაგრძელების პირობებში უახლოეს წლებში კვლავაც გაგრძელდება მრავალწლიანი ნარგავების (ძირითადად ვაზისა და ხეხილის) და სახნავ-სათესი ფართობების შემცირების ტენდენცია, შესაბამისად გაიზრდება სათიბ-საძოვრების ფართობი, რაც კიდევ

უფრო შეამცირებს ქვეყნის მოსახლეობის სურსათით თვითუზრუნველყოფისა და სასურსათო უსაფრთხოების ღონეს. აღნიშნული სცენარი არ შეესაბამება ქვეყნის განვითარების სტრატეგიულ ინტერესებს, თუმცა განვლილი 15 წლიანი პერიოდის გათვალისწინებით ეს ვერსიაც დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული (განსაკუთრებით ახლო პერსპექტივაში).

აგრარული სექტორის, ოპტიმისტური სცენარით განვითარების პირობებში, არსებითად გაიზრდება მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული ფართობები (ანუ გაშენდება ახალი ნარგავები მათთვის ნიადაგურ-კლიმატური თვალსაზრისით ხელსაყრელ რაიონებში, გაიზრდება ასევე სახნავ-სათესი მიწის რეალური ფართობებიც (გასულ წლებში დაუმუშავებლად მიტოვებული და სათიბ-საძოვრის კატეგორიაში გადასული მიწების ხარჯზე). ეს სცენარი, რომელიც მთლიანად შეესაბამება ქვეყნის განვითარების როგორც მოკლევადიან ასევე გრძელვადიან მიზნებს, მოითხოვს აგრარული პოლიტიკის გააქტიურებას სოფლად საქონელმწარმოებელთა მხარდაჭერის მიმართულებით, აგრარულ სექტორში მოქმედი ეკონომიკური მექანიზმის ორიენტირებას სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოების გადიდებაზე, სურსათის იმპორტის ჩანაცვლებასა და ექსპორტის გადიდებაზე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების დინამიკა და ტრანსფორმირების პროგნოზი 2015 წლისათვის შემდეგნაირად შეიძლება წარმოვიდგინოთ:

პესიმიისტური სცენარის მიხედვით 2015 წლისათვის სახნავ-სათესი ფართობი 64 ათასი, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავების ფართობები 23,1 ათასი ჰექტრით შემცირდება, ანუ შენარჩუნდება დამუშავებაში მყოფი მიწების შემცირების ტენდენცია, რაც შეეხება ოპტიმისტურ სცენარს, რომელიც მხოლოდ ქმედუნარიანი აგრარული პოლიტიკის განხორციელების შედეგი შეიძლება იყოს—2015 წლისთვის შესაძლებელია სახნავი მიწების ზრდა 802 ათასი ჰა-დან 810 ათას ჰა-მდე, ანუ უახლოესი 8 წლის განმავლობაში ქვეყანაში დამუშავებაში მყოფი მიწის საერთო ფონდი შესაძლებელია

გაიზარდოს როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში ჩართვის (სულ 12 ათასი ჰა), ასევე არსებული სავარგული მიწების ხარჯზე. ძირითადი წყარო დამუშავებაში მყოფი მიწების შვესებისა მაინც არსებული სათიბ-საძოვრებია, რაც სრულიად შესაძლებელია, თუ გავითვალისწინებთ, რომ ათიოდე წლის უკან სათიბ-საძოვრებს, მთლიან სავარგულებში, სულ ეკავა 1,866 ათა-სი ჰა, ნაცვლად დღევანდელი 1,887 ათასი ჰა-სა, ანუ კიდევ არსებობს არაინტენსიური სავარგულიდან ინტენსიურ სავარგულებში მიწების გადაყვანის რეზერვი (21 ათასი ჰა), რაც მომავალში თანდათან უნდა იქნეს ათვისებული.

**თავი IV. მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო
სავარგულების მართვის სისტემა და მისი სრულყოფის
ღონისძიებები**

**4.1. მიწის რესურსების რეგისტრაციისა და მართვის არსებული
მდგომარეობის შეფასება.**

მიწის რესურსების მართვა უნდა დაეფუძნოს რეალურ ინფორმაციას მის ფართობზე, კონფიგურაციაზე, ნიადაგის ნაყოფიერებაზე და სხვა მიზნობრივ მაჩვენებლებს. ამ თვალსაზრისით, მიწის მართვის სტრატეგიაში ერთ-ერთი ძირითადი სფეროა მიწის კონსოლიდაცია.

მართვის სტრატეგიაში უნდა გამოიყოს:

- მიწების ფრაგმენტაციის არსებული ღონის გაუმჯობესება, მიწის კონსოლიდაციის გზით;
- მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის არსებული სისტემების დანერგვა;
- სასოფლო-სამეურნეო განვითარების სივრცითი გადგმარების შემოღება;
- მიწის ბაზრის სრულყოფა და რეგულირება;

მიწის კონსოლიდაციისათვის სატანადო ჩარჩო/პირობების, ნორმატიული დოკუმენტებისა და სახელმძღვანელოების შექმნა და სხვა.

ამჟამად, საქართველოში გარკვეული სამთავრობო უწყებების, ისე როგორც დონორი ორგანიზაციების მიერ, ინტენსიურად განიხილება გაუმჯობესებული მიწის მართვის საკითხი. უკანასკნელ ხანს გაკეთდა მიმართვა დონორთა დახმარებისთვის და შესაბამისად, განხორციელდა აღნიშნული საკითხის შესწავლა. ბოლო პერიოდში მომზადდა გარკვეული რაოდენობის მოხსენებები, რომლებიც, ძირითადად, განსაკუთრებულ სექტორებზე ფოკუსირდებიან. წინამდებარე შესაძლებლობების წინასწარი შესწავლა წარმოადგენს მიწის მართვასთან დაკავშირებით, ინტეგრირებული სასოფლო განვითარების

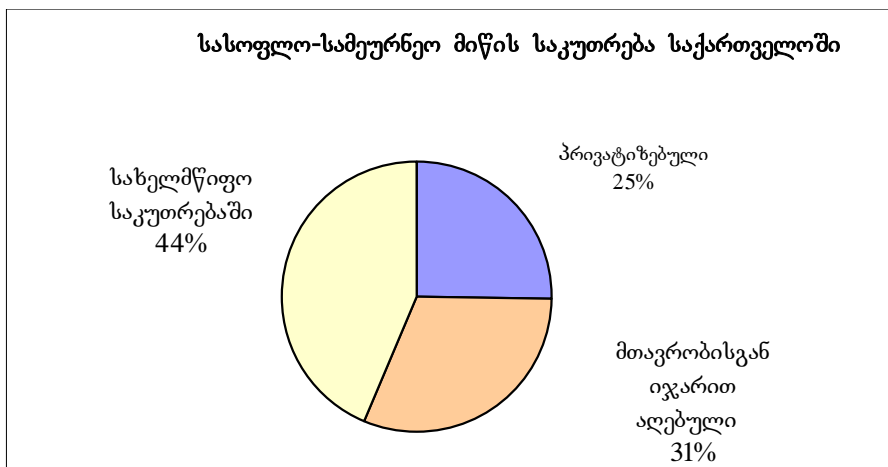
პირობებში საქართველოსთვის გრძელვადიანი სტრატეგიის განვითარების დასახმარებლად FAO-ს მიერ გაწეულ ძალისხმევას.

1992 წლის იანვარიდან საქართველოს მთავრობამ მოქალაქეებისთვის საპრივატიზაციოდ გამოყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის დაახლოებით 25%, რაც გადაუდებელი ღონისძიება იყო სილატაკისა და შიმშილის დასაძლევად. მოქალაქეებს, რომლებიც უშუალოდ იყვნენ ჩართულნი ფერმერულ მეურნეობაში, უფლება ჰქონდათ კომლზე 1.25 ჰექტრამდე მიწა მიეღოთ. მიწის რეფორმის შედეგად, 1 მილიონი კომლი – რაც დაახლოებით 4 მილიონ საქართველოს მოქალაქეს წარმოადგენს – მიწის პატარა ნაკვეთების მესაკუთრე გახდა, საშუალოდ, საკარმიდამო 0.9 ჰექტრით. ეს პრივატიზაცია იყო უსასყიდლო – უნიკალური რეფორმის პროცესი, რომლის ანალოგიც მხოლოდ სომხეთში გვხვდება.

სხვადასხვა მიმღებზე მიწა ერთ ნაკვეთად არ იყო გამოყოფილი. პირიქით, გამოყოფის არჩეული ვარიანტით, თითოეულ ოჯახს დაახლოებით 4-5 მიწის ნაკვეთი დაურიგდა, რომლებიც სხვადასხვა ტერიტორიებზეა განლაგებული. ამან გამოიწვია პრივატიზებული მიწის ფრაგმენტაცია მთელი საქართველოს მასშტაბით.

საქართველოს ტერიტორია 6949 ათას ჰექტარს მოიცავს, საიდანაც 3020 ათასი ჰექტარი (44%) სასოფლო-სამეურნეო მიწას წარმოადგენს. დარჩენილი ტერიტორია (57%) დაფარულია ტყით, ურბანული დასახლებებით და სარგებლობის სხვადასხვა ტიპით. კერძო საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 942 ათასი ჰექტარი მიწა. პრივატიზებული მიწის 762 ათასი ჰა სასოფლო სამეურნეო სავარგულებია, რაც ქვეყნის სრული სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის დაახლოებით 25% შეადგენს. სასოფლო-სამეურნეო მიწის 2256 ათასი ჰექტარი (75%) სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩა, საიდანაც 940 (31%) ათასი ჰექტარი.

სურათი: 1



სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზაცია საქართველოში

ცხრილი 4.1.1.

| მიწათსარგებლობის ტიპი | ფართობი | პრივატიზებული მიწა | | მთავრობის მიერ იჯარით გაცემული | | სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული | |
|-----------------------------|---------|--------------------|----|--------------------------------|----|---------------------------------|----|
| | | ათასი ჰა | % | ათასი ჰა | % | ათასი ჰა | % |
| სასოფლო-სამეურნეო მიწა სულ: | 3020 | 762 | 25 | 940 | 31 | 1318 | 44 |
| სახნავი | 793 | 434 | 55 | 258 | 33 | 101 | 12 |
| მარადმწვანე სათიბი | 269 | 183 | 68 | 32 | 12 | 54 | 20 |
| საძოვარი | 142 | 42 | 29 | 57 | 40 | 43 | 31 |
| საძოვარი | 1796 | 85 | 5 | 594 | 33 | 1117 | 62 |

ამჟამად, იჯარითაა გაცემული პრივატიზებული მიწის უმეტესობა დასახლებული ადგილების მიმდებარედ და საქართველოს მეტად მნიშვნელოვან აგრო-ეკოლოგიურ ზონებში მდებარეობს. სახნავი ან მრავალწლიანი ნარგავების დანიშნულებით გამოყენებული მიწის დიდი ოდენობა პრივატიზებულ იქნა. სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი მიწა, ძირითადად, მოშორებით მდებარეობს, ხშირად მთიან ტერიტორიებზე, სადაც საძოვრები მკვეთრად დომინირებს. სათესლე წარმოების, მეცხოველეობის, საცდელი და სხვა ექსპერიმენტული დანიშნულების ფერმერული მიწა ჯერ-ჯერობით არ არის პრივატიზებული

მიწა, რომელზედაც დიდი მოთხოვნილებაა კვლავ სახელმწიფო საკუთრებაშია და უმეტესობა გრძელვადიანი საიჯარო კონტრაქტებით იჯარითაა გაცემული. ეს მიწა, ხშირ შემთხვევებში, ფართო მონაკვეთებადაა (ყოფილი კოლმეურნეობების საზღვრების მიხედვით) კერძო ან იურიდიულ პირებზე იჯარით გაცემული.

თუმცა, ის ფაქტი, რომ მიწის 44% სახელმწიფო საკუთრებაშია, ერთი შეხედვით, იმაზე მიგვანიშნებს, რომ მიწა ხელმისაწვდომია, რეალურად, „ღირებული“ მიწა, რომელიც სოფლების გარშემო მდებარეობს პრივატიზებულია, ან იჯარით გაცემული, ამრიგად, სასოფლო-სამეურნეო მნიშვნელობის ტერიტორიებზე არცთუ დიდი მიწის რეზერვია. აგრეთვე, უნდა გვახსოვდეს, რომ ქვეყნის 60%-ზე მეტი მთიანი რეგიონებისგან შედგება, რაც იმაში გამოიხატება, რომ ფართო ტერიტორიები საძოვარი დანიშნულებისაა.

მიწის რეფორმის პირველი ეტაპი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, პოლიტიკურ და ეკონომიკურ კრიზისს, სამოქალაქო ომს და რთულ კრიმინალურ მდგომარეობას დაემთხვა, საკანონმდებლო ბაზის არსებობის გარეშე. მხოლოდ 1996 წლის მარტში დაამტკიცა პარლამენტმა კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ. ძირითადად, კანონმა ქვეყანაში მიწის პრივატიზაციის მიზნით, ყველა უწინდელი აქტი დააკანონა.

ამის შემდეგ, წარმატებით განხორციელდა გარკვეული ღონისძიებები მიწის რეგისტრაციისა და მიწის კადასტრის მიმართულებით. ეს მოიცავს 1997 წლის იანვრის კანონს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ და „პრეზიდენტის პრძანებულებას სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლებათა პირველადი რეგისტრაციისა და საქართველოს მოქალაქეებზე სარეგისტრაციო სერთიფიკატების გაცემის გადაუდებელი ღონისძიებათა შესახებ“. შედეგად, გარკვეული რაოდენობით დონორებთან პროექტების დაფინანსებამ პროგრესი განვლო აერო ფოტოგადაღებებში, რუკათწარმოებაში, საკადასტრო პროგრამულ უზრუნველყოფაში, მონაცემთა ბაზის განვითარებასა და მიწის ტიტულების რეგისტრაციაში, რამაც ხელი შეუწყო საქართველოში მიწათსარგებლობის შედარებით მეტ

უსაფრთხოებას. ამის მიუხედავად, პირველადი რეგისტრაციის პროცესი ჯერ არ დასრულებულა (40-50%). მოსალოდნელია, რომ საკადასტრო მონაცემებით მეტი ტერიტორიების დაფარვა და მისი მონაცემთა ბაზის ერთიან სისტემაში ინტეგრირება გაზრდის საკადასტრო სისტემის ეფექტურობას და რომ, პირველადი რეგისტრაცია 4-5 წელიწადში დასრულდება.

ამ პროექტების მიღწევებმა, ესე, როგორც დანერგილმა კანონმდებლობამ, მნიშვნელოვანი საფუძველი შექმნა მიწის მართვის გასაუმჯობესებელი შემდგომი საქმიანობებისათვის. ამასთან, საქართველოს მთავრობის მხრიდან იგრძნობა ამ მიმართულებით მოქმედების საჭიროება. თუმცა, ადგილი აქვს საქმიანობათა შემდგომი განხორციელებისა და საჭირო ნაბიჯების ფორმის სტრატეგიის ნაკლებობას და ბუნდოვანია პასუხისმგებლობების განაწილება.

მიწის რეფორმის პროცესი, ამჟამად, უკვე სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი მიწის პროვატიზების მეორე ფაზის მოსამზადებელ ეტაპადღე მივიდა. 2001 წლის ნოემბერში დასრულდა კანონპროექტი „სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზაციის შესახებ“. ამ კანონის მიზანია არ გაზარდოს ფრაგმენტაცია, რომელსაც პრივატიზაციის პირველ ფაზაში ჰქონდა ადგილი. კანონი აღნიშნავს, რომ ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (3 ჰა) და ნაკვეთის საშუალო ფართობი (5-10 ჰა) პრივატიზებულ უნდა იქნეს მიწის აუქციონის საშუალებით. მისი სხვა დადგენილებები მოიცავს არსებული საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებას (გაყიდვისას პრიორიტეტი ენიჭება ამჟამინდელ მიწათმოსარგებლეს), პრივატიზაციაში მონაწილეობის მიღების მიდგომას ყველაზე ქვემო, ადგილობრივ დონეზე (საკრებულო/კომუნა) და გარკვეული რაოდენობით სხვა შტრიხებს, რაც მიწის მართვის გაცილებით მდგრადი სტრატეგიის ნაწილს აყალიბებს.

საქართველოში დიდი კამათია პრივატიზაციის სამომავლო სტრატეგიასთან დაკავშირებით. სტრატეგია, მიწის კონსოლიდაციის შესახებ, მჭიდროდ იქნება დაკავშირებული ამ დისკუსიის შედეგებთან. ამრიგად, მოცემული

შესაძლებლობების წინასწარი შესწავლის დასკვნები ასევე დამოკიდებულია ამ საკითხის გადაჭრის გარკვეულ ხარისხზე.

ამჟამად, საქართველოში არც იურიდიული და არც ინსტიტუციური სათანადო სტრუქტურა/ჩარჩო არსებობს, რომელიც მიმართული იქნებოდა მიწის კონსოლიდაციისა თუ სასოფლო განვითარებისკენ. ჯერ-ჯერობით სასოფლო განვითარების ხელშესაწყობად არავითარი კანონ-პროექტის მონახაზი არ არსებობს, რომელიც შეეხება მიწის კონსოლიდაციას და ფრაგმენტირებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს. მიწის კონსოლიდაციის აქტების/დადგენილებების არარსებობის გამო, მიწის კონსოლიდაციის ნებისმიერი პროცედურა, დღესდღეობით არსებული საკანონმდებლო ბაზის საფუძველზე უნდა შესრულდეს. გამარტივებული მიწის კონსოლიდაციის პროცედურის ჩვეულებრივი უპირატესობა, რომელიც, მაგალითად არ მოითხოვს ნოტარიუსის მიერ ხელმოწერილ კონტრაქტს, საქართველოს პრაქტიკაში მიღებული არ არის. მიწის კონსოლიდაციის დადგენილების ჩარჩოს (ან დროებითი ბრძანებულების) მომზადება აუცილებელი წინაპირობა იქნებოდა მიწის კონსოლიდაციის ღონისძიებათა განსახორციელებლად, მაგ: პილოტ მასშტაბში. სხვაგვარად, კონსოლიდაციისა და მიწის გამოყოფის პროცესი გაცილებით რთული და ხარჯიანი იქნება.

1995 წლის ახალი კონსტიტუციით, ასევე დიდი პროგრესი გაკეთდა მიწის კანონმდებლობასთან მიმართებაში. მიწათსარგებლობის უსაფრთხოება და ქონების უფლებები დაცულია კონსტიტუციის 21 მუხლით. ქონება მიჩნეულია ხელშეუხებლად. უნივერსალური უფლებები მოიცავს საკუთრებას, შესყიდვას, ტრანსფერს/გადაცემას და მემკვიდრეობას. კონსტიტუცია, უზრუნველყოფს იმასაც, რომ საზოგადოების საჭიროებების გამო ამგვარი უფლებები შეიძლება შეიზღუდოს. რასაც კანონი შესაბამისი პროცესის მეშვეობით და სათანადო კონპენსაციის გადახდით უზრუნველყოფს: „აღნიშნული უფლებათა შეზღუდვები.. დასაშვებია საზოგადოებრივი საჭიროებებისთვის, კანონით განსაზღვრულის მიხედვით და დადგენილი უფლებით. კონფისკაცია საზოგადოებრივი

საჭიროებისთვის დასაშვებია კანონით განსაზღვრულ ვითარებებში, სასამართლოს დადგენილებით ან ორგანული კანონის თანახმად გადაუდებელი საჭიროებისთვის, მაგრამ, მხოლოდ სრული კომპენსაციის გზით.“

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი მიწის მესაკუთრეობისა და მიწის გადაცემის ფუნდამენტური უზრუნველყოფაა.

სამოქალაქო კოდექსი ასევე შეიცავს რეგულაციებს, რომლებიც საკუთრებას და საკუთრების უფლებებს ასახავენ. სამოქალაქო კოდექსი უზრუნველყოფს მნიშვნელოვან საკანონმდებლო ბაზას მიწის კონსოლიდაციასთან და მიწის მართვასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტი ელემენტებისათვის. ზემოხსენებული რეგულაციები ეხება საკუთრებაზე იურიდიულ უფლებებს. აღნიშნულია, რომ „უძრავი ქონების შესყიდვისთვის აუცილებელია ნოტარიუსის მიერ დოკუმენტების დამტკიცება და შემსყიდველის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. რეესტრში განაცხადის წარდგენა შეუძლია როგორც გამსხვისებელს, ისე შემსყიდველს. დოკუმენტი ზუსტად უნდა აღნიშნავდეს უძრავი ქონების მდებარეობას.“

გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსი აღწერს საჯარო რეესტრის ფუნდამენტურ მნიშვნელობას: „საჯარო რეესტრი ხელმისაწვდომია ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის. რეესტრი გულისხმობს უფლებას უძრავ ქონებაზე და სხვა უფლებებს ობიექტებზე,“ „მოძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლებისა და სხვა უფლებების“ ჩათვლით.

სამოქალაქო კოდექსის ამასთან დაკავშირებული სხვა ნაწილი მოიძებნება 1460 მუხლში, სადაც სასოფლო-სამეურნეო მიწის განაწილება მემკვიდრეთა შორის რეგულირდება შემდეგნაირად: „თუ მესაკუთრე მის კუთვნილ სასოფლო-სამეურნეო მიწას გადასცემს რამოდენიმე მემკვიდრეს ანდერძით, ან ანდერძის არ არსებობის შემთხვევაში, რამოდენიმე მემკვიდრეს კანონი უზრუნველყოფს, ასეთ შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო მიწა შეიძლება დაიყოს მემკვიდრეთა შორის, თუ ამგვარი დაყოფის შედეგად მიწის განაწილებული ნაკვეთი

თითოეული მემკვიდრისათვის შეუქცევადი ფერმერული საქმიანობისთვის საკმარისად დიდი ფართისაა..“

ეს უძრავი ქონების გაყოფის იმგვარ საშუალებას იძლევა, რომ ანდერძის არ არსებობის შემხვევაში ჩნდება თითოეული ნაკვეთის გარკვეული რაოდენობით მემკვიდრეებზე განაწილების შესაძლებლობის საშიშროება, რაც მომავალში მიგვიყვანს მიმდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის სახელმწიფო მასშტაბის ფრაგმენტაციამდე.

რეფორმის დროს, მიწა განაწილდა კომლებზე. თუმცა, საქართველოს კანონმდებლობაში არ არსებობს „კომლის“ ზუსტი განსაზღვრება. ზოგიერი შემოთავაზებული განმარტება მოიცავს კომლის თავკაცს/უფროსს, მის მეუღლეს, 16 წლამდე ბავშვებს, პლუს ნებისმიერ სხვა პირს, ვინც შესაძლოა განცხადებული იყოს კომლის წევრად, იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სისხლით არ ენათესავება. ეს რთულად მოსაგვარებელი სიტუაციაა, ვინაიდან: კომლი მუდმივად იცვლება და მისი გაკონტროლება ადვილი არ არის. აგრეთვე, თითოეულ ტრანსაქციას სავარაუდოდ კომლის ყველა წევრის თანხმობა დასჭირდება. მხოლოდ რამოდენიმე წელიწადში, შესაძლოა წარმოიქმნას პიროვნებათა დიდი რაოდენობა, რომელთა მონაწილეობა სავალდებულო იქნება ნებისმიერი ყიდვა-გაყიდვის, იჯარის, გირავნობისა თუ სხვა ტრანსაქციის დროს. ეს მიწის ბაზრის განვითარებას სერიოზულად შეაფერხებს. საკითხის გადაწყვეტის ერთი გზა ტიტულის კომლის უფროსის (და არსებობის შემთხვევაში მისი მეუღლის) სახელზე დარეგისტრირებაა, იმგვარად, რომ კომლის სხვა წევრები მესაკუთრეობაში ჩართულნი არ იყვნენ. ეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსთან შესაბამისობაში იქნება. ამ საკითხის გადასაჭრელად საჭიროა კანონმდებლობის უფრო საფუძვლიანი გამოკვლევა.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ კანონის მიზანია სოფლის მეურნეობის სტრუქტურის გასაუმჯობესებლად უზრუნველყოს მიწის რაციონალური გამოყენება და აღკვეთოს მიწის ნაკვეთების ფრაგმენტაცია და არაეფექტური გამოყენება. კანონი განსაზღვრავს სასოფლო-სამეურნეო მიწის

ნაკვეთების შესყიდვის წესებს და მათი რეგულირებისთვის მთავრობის ინტერვენციას. კანონი მიუთითებს, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწა შეიძლება მიეკუთვნებოდეს მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებს ან საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს. მთიან ფართობებზე არსებული მიწა შეიძლება იმყოფებოდეს კერძო, კომუნალურ ან სახელმწიფო საკუთრებაში. კანონი, აგრეთვე აღნიშნავს სამომხმარებლო მიწათსარგებლობას, მიწის მფლობელებად აღიარებს რა სოფლის კომუნებს/გაერთიანებებს იმ ტერიტორიებზე, სადაც მიწის კერძო მესაკუთრეობა ადგილობრივ ტრადიციებს ეწინააღმდეგება. კანონი მთიან ტერიტორიებს ტოვებს სოფლის და კომუნის/გაერთიანების საერთო საკუთრებაში (თანამესაკურეობაში).

კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ განსაზღვრავს, რომ მესაკუთრის უფლებების აღიარება ხდება, მხოლოდ ამ უფლებების დარეგისტრირების შემდეგ. ამრიგად, სარგებლობის უსაფრთხოებაზე პრეტენზია შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მიწა რეგისტრირებულია. იჯარის შემთხვევაშიც კი, სარგებლობა უსაფრთხოა, თუ კონტრაქტი/ხელშეკრულება საჯარო რეესტრშია დარეგისტრირებული.

ეს, აგრეთვე, ყველა მეორად რეგისტრაციას მოიცავს (იჯარა, ყიდვა-გაყიდვა, გირავნობა), კერძოდ კი – მიწის ტრანსაქციათა რეგისტრაციის რეგულირების პროცედურები – რეესტრის შესწორებების, საკომპენსაციო გადასახადების და მოთხოვნათა შეუსრულებლობისთვის პროცედურების ჩათვლით. ამ იურიდიულ საფუძველზე მიწის მართვის საქმიანობა დაცულად და გარანტირებულად შესაძლებელია, როგორც კერძო მესაკუთრეთა და სახელმწიფოს შორის, აგრეთვე ტრანსაქციულ პროცესებში.

კანონის შესავალი აღწერს ზოგად დებულებებს და მნიშვნელოვან განსაზღვრებებს მიწის საკითხებთან, დაგეგმვასთან და რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რომლებიც მიწის კონსოლიდაციისთვის, ცხადია, დიდ ინტერესს წარმოადგენს. ამასთან, განმარტებულია მიწის რეგისტრაციის სისტემა და მისი

ორგანიზაცია და დადგენილია, რომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია უსაყიდლოა (სარეგისტრაციო მოსაკრებელი).

კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი საფუძველია მიწის კონსოლიდაციის პროცედურებთან დაკავშირებული ღონისძიებებისთვის, ვინაიდან ცალკეული საკანონმდებლო აქტი მიწის კონსოლიდაციის შესახებ არ არსებობს.

არსებული სისტემა ასახულია სხვადასხვა საგადასახადო განაკვეთით სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე. წლიური საგადასახადო განაკვეთი ფიქსირებულია და იგი დამოკიდებულია მიწათსარგებლობის მახასიათებლებზე (სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავები, სათიბი თუ საძოვრები), ნიადაგის ხარისხზე (კარგი, საშუალო, დაბალი) და რაიონში მის ადგილმდებარეობაზე. ყველაზე დაბალი განაკვეთი ჰექტარზე 2 ლარია, უმაღლესი კი - 57 ლარი წელიწადში. ჩვეულებრივ, მიწის საიჯარო განაკვეთი საგადასახადო განაკვეთის ექვივალენტურია. არსებული დამატებითი ღირებულების გადასახადის სისტემას, ასევე გავლენა აქვს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზარზე. 20% დღგ, სასოფლო პროდუქციის 20, 000 ლარს ზევით (მოსავლის) შემოსავალზე, ხელს უწყობს ფერმერებს გვერდი აუარონ გადასახადებს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის სხვადასხვა პირებზე დანაწილება-დაყოფით.

საქართველოში განხორციელდა პრივატიზაცია. დიდი რაოდენობით მიწა და სხვა ქონება კერძო მესაკუთრეთა ხელში გადავიდა. მიუხედავად ამისა, სახელმწიფო ყოველთვის დარჩება გარკვეული მიწის აქტივების მესაკუთრე, ვინაიდან, სხვადასხვა მიზეზის გამო, მიწის გარკვეული ფართობი არ იქნება კერძო საკუთრებაში გადაცემული. მუნიციპალური და კომუნალური მიწის არ არსებობა სერიოზულ ნაკლოვანებას წარმოადგენს სამომავლო მიწის კონსოლიდაციასთან დაკავშირებით. არსებული საკანონმდებლო ჩარჩო საკუთრების მხოლოდ ორ ტიპს ითვალისწინებს, კერძოსა და სახელმწიფო საკუთრებას. თუმცა, სასურველი იქნებოდა, რომ მუნიციპალიტეტებს გარკვეული როლი ეთამაშათ მომავალ მიწის კონსოლიდაციაში, რაც არა მხოლოდ მიწის

მაკლერობით იქნებოდა შემოფარგლული. მუნიციპალიტეტებს ინფრასტრუქტურის განვითარების, კომპენსაციისა და სხვა კომუნალური ამოცანებისთვის გარკვეული მიწის რეზერვები ესაჭიროებათ. ამრიგად, სამომავლო კანონები პრივატიზაციისა და/ან მიწის კონსოლიდაციის შესახებ ამ ასპექტებს უნდა ითვალისწინებდნენ. საკვირველია, მაგრამ შესაძლებლობების წინასწარი შესწავლის მისიის დისკუსიების პერიოდში, ბევრი მონაწილე ამის თაობაზე ინფორმირებული არ ჩანდა.

ამჟამად, საქართველოში, მძაფრი დებატების საკითხს წარმოადგენს რაიონულ და მუნიციპალურ დონეებზე თვითმმართველობის საკითხი. აქამდე, მუნიციპალიტეტები ფუნქციონირებდნენ, როგორც დემოკრატიული თვითმმართველობის ადგილობრივი ხელისუფლება. მათი ძალაუფლება და ვალდებულებები არ არის მკაფიოდ განსაზღვრული სახელმწიფო/რეგიონულ მმართველობასთან და რაიონულ დონეზე თვითმმართველობასთან მიმართებაში. თვით ფაქტი, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკითხი საქართველოში საბოლოოდ გადაწყვეტილი არ არის, ასუსტებს მუნიციპალიტეტების სამომავლო როლს მიწის აქტიურ მმართველობასა და სივრცით დაგეგმარებაში. ეს სისუსტე გამძაფრებულია მძიმე ფინანსური მდგომარეობით და მათ მიერ მიწის საკუთრების არ არსებობით (როგორც ზემოთ აღინიშნა).

4.2. მიწის რესურსების მართვის მარეგულირებელი ფაქტორები და მისი ანალიზი.

ყოფილ საქართველოს საბჭოთა რესპუბლიკაში არსებობდა 1,750 დიდი ფერმერული მეურნეობა, საიდანაც კულტივირდებოდა ყველა სასოფლო-სამეურნეო მიწა, 1,100 კოლმეურნეობაში და 650 კი - სახელმწიფო მეურნეობაში. დღეს-დღეობით, მხოლოდ 200-დან 300-მდე გერთიანებული სააქციო კოოპერატივია, ძირითადად, იჯარით აღებულ მიწაზე. სხვა მიწის მესაკუთრენი ძირითადად ნატურალურ მეურნეობაში მუშაობენ. მიწის რეფორმამ საპრივატიზაციოდ გამოყო სრული სასოფლო-სამეურნეო მიწის 25%. მიწის რეფორმის პროცესი სამი კატეგორიის მიხედვით განხორციელდა:

- მოქალაქეებს, რომლებიც უშუალოდ იყვნენ ჩართულნი ფერმერულ მეურნეობაში, უფლება ჰქონდათ კომლზე 1,25 ჰა მიწა მიეღოთ.
- სასოფლო ტერიტორიებზე მცხოვრები, მაგრამ სოფლის მეურნეობაში არამონაწილე პირებს (განათლების, კულტურის, საზოგადოებრივ სამედიცინო სფეროში მოღვაწენი) 0.75 ჰა მიწის მიღების უფლება ჰქონდათ.
- ურბანული ტერიტორიის მკვიდრ მოქალაქეებს უფლება ჰქონდათ 0,25 ჰა-ზე.

გარკვეულ პირთა მფლობელობაში მიწის დარიგებამდე არსებული მიწა (სუბსიდირებული საკარმიდამო ნაკვეთები) 1.25 ჰეტარში ჩაითვალა. ზოგ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებით დასავლეთ საქართველოში, ზემოთ ჩამოთვლილი კატეგორიების მიხედვით მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად დასახლებების შემოგარენში ხელმისაწვდომი მიწა საკმარისი არ იყო. ამგვარად, ბევრმა კომლმა, ფაქტიურად, მითითებულ 1.25 ჰექტარზე ნაკლები მიიღო. ზოგ ტერიტორიაზე, მიწის დარიგება გართულებული იყო იმის გამო, რომ მთავრობას არ შეეძლო მიწის განაწილების პროცესის კონტროლი და შესაბამის წესებისა და რეგულაციების აღსრულება.

ამ მასიური ტრანსფორმაციის პროცესის შედეგად, 1,055,200 ქართული ოჯახი - დაახლოებით 4 მილიონი მოქალაქე - მცირე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრე გახდა, კომლზე საშუალოდ 0,9 ჰა.

ეს რაოდენობა (ქვოტა) არ ნიშნავდა, რომ მიწა გამოყოფილი იყო ერთ ნაკვეთად, პირიქით, შერჩეული ადგილმდებარეობისა და სხვადასხვა ტიპის მიწათსარგებლობის (სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავები, სათიბი და საძოვარი) გამო, თითოეულ ოჯახს 4-დან 5 ნაკვეთამდე მიწის ნაკვეთი სხვადასხვა ტერიტორიაზე დაურიგდა. აქედან გამომდინარე, ნაკვეთის საშუალო ზომა მხოლოდ 0,25 ჰა-ს წარმოადგენს და დისტანცია ერთი მესაკუთრის სხვადასხვა ნაკვეთებსა და მის სახლს შორის შეიძლება 1 კმ-ზე მეტიც იყოს. ნაკვეთებს შორის დისტანცია, ხშირად, განსხვავებულ შემთხვევებში მერყეობს.

საქართველოში პრივატიზებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფრაგმენტაცია -დიდი რაოდენობით მცირე ზომის, დახლოებით 1.25 ჰა ნაკვეთების მესაკუთრეების-ეკონომიკურად სიცოცხლისუნარიანი ფერმერული მეურნეობისთვის ძირითად დაბრკოლებას წარმოადგენს. ეს ფერმერები გამოიყენებენ ურისკო სტრატეგიებს და მათი განვითარების პოტენციალი ფრიად ლიმიტირებულია. ისინი მიწას აღიქვამენ, ისე, როგორც სოციალური უსაფრთხოებას და არა როგორც, ეკონომიკურ აქტივს. ფაქტიურად, ამ ფერმერთა უმრავლესობა ფერმერულ მეურნეობაში გრძელვადიან პერსპექტივას ვერ ხედავს და დღესდღეობით, ლიმიტირებული ინტერესი აქვთ მიწის კონსოლიდაციასთან დაკავშირებით.

არსებობს დაახლოებით 32,000 ფერმერის მეორე ტიპი, რომლებსაც 10 ჰექტარამდე მიწა აქვთ. ეს ფერმეები ან ნათესავთა, მეგობართა და მეზობელთა საერთო მიწას წარმოადგენს, ან სახელმწიფოსგან დამატებით იჯარითა აღებული, ან კი - გამოყენებულია ორივე სტრატეგია მათი ფერმერული საქმიანობის ზომისა და ხარისხის გაუმჯობესების მიზნით. ამ ჯგუფს განვითარებისთვის გარკვეული პოტენცია და ფართო ინტერესები აქვს

ნაკვეთების ხელახალ გამოყოფასთან დაკავშირებულ პოტენციური ღონისძიებების მიმართ.

არსებობს, დაახლოებით 6,300-იანი კომერციული ფერმის მესამე ჯგუფი, საშუალოდ, 90 ჰექტრამდე ზომის ნაკვეთებით. ეს ფერმები (ხშირად ისინი, კოოპერატივების სახით წარმოადგენენ იურიდიული პირს) იჯარით აღებული ყოფილი კოლმეურნეობების კუთვნილი და მიმდებარე მიწებია. ამ ჯგუფს განვითარების კარგი პერსპექტივები და ძლიერი ინტერესები აქვს შემდგომი ფრაგმენტაციის აღკვეთაში.

ფრაგმენტაცია ასევე მოქმედებს ფერმერული მეურნეობის სტრუქტურასა და ინფრასტრუქტურაზე განსაკუთრებით—ირიგაციაზე. ბევრი ყოფილი საირიგაციო სქემა გამოუსადეგარია და არ ასახავს რეფორმის შემდგომ, ახალ ფერმერული სტრუქტურის მოთხოვნებს.

სასოფლო დასახლებების გაბნეული განლაგება მნიშვნელოვან დაბრკოლებას წარმოადგენს მიწის კონსოლიდაციისთვის, განსაკუთრებით დასავლეთ საქართველოში. აქ არა მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფრაგმენტირების პრობლემა დგას, არამედ სასოფლო სტრუქტურისაც, რომელიც თავის მხრივ დასახლების სტრუქტურას მოიცავს. დასავლეთ საქართველოში, მდინარე რიონის სანაპიროს გასწვრივ, ძირითადი დასახლებების ტერიტორიებზე, სოფლის ცენტრები ძლივს არსებობს. ამის მაგივრად, ლანდშაფტი დომინირებს მიმოფანტულ დასახლებულ ადგილებში, სახლებს შორის მცირე სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთებით.

მიწის ბაზარი საქართველოში ძალზე სუსტია, განსაკუთრებით სასოფლო ტერიტორიებზე. რეგისტრირებული მეორადი ტრანსაქცია იშვიათია. მიუხედავად იმისა, რომ ციფრები ბოლო სამი წლის განმავლობაში მიწის ტრანსაქციის ყოველწლიურ გაორმაგებაზე მიგვითითებს, ტრანსაქციების საერთო რაოდენობა 2001 წლისთვის 8 000-ზე მეტი არ ყოფილა. ამ ტრანსაქციებიდან სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე მხოლოდ 10%-მდე მოდის. ეს გვიჩვენებს, რომ მიწის ბაზარი ძალზე სუსტადაა განვითარებული სასოფლო ტერიტორიებზე. ეს არის ზოგადი

ეკონომიკური პირობების, ისე, როგორც გარკვეულ სპეციფიურ მიზეზთა შედეგი:

1. არსებული საკრედიტო სისტემა სოფლის მეურნეობისადმი არაკეთილგანწყობილია. ხელმისაწვდომია ერთწლიანი კრედიტები მხოლოდ მაღალი საპროცენტო განაკვეთით (მინიმუმ 18%). გარდა ამისა, ფერმერის საკუთრებაში არსებული მიწა და არც სახლი, მათი დაბალი ღირებულების გამო, ჩვეულებრივ, ბანკის მიერ გირაოდ არ მიიღება. ამასთან, არც სასოფლო-სამეურნეო ბანკები და სასოფლო-სამეურნეო დაზღვევის სისტემა არსებობს. უძრავი ქონებისა და მიწის სააგენტოებმა ურბანულ ტერიტორიებზე დაიწყეს განვითარება. სასოფლო ტერიტორიებზე გარკვეული საბირჟო გარიგებები და მარკეტინგი ამოქმედებულია, მაგრამ, მოთხოვნილება მხოლოდ თბილისის მახლობლად, სააგარაკე ტერიტორიებზე, ან უკვე დამკვიდრებულ კურორტებზეა.
2. არსებული საგადასახადო სისტემა არ შეიძლება მივიჩნიოთ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზრის ხელშემწყობად. 20% დღგ სასოფლო პროდუქციის 20, 000 ლარს ზევით (მოსავლის) შემოსავალზე, ფერმერებს მეტი მიწის შეძენის სურვილს უკარგავს და სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის დანაწევრებით (ფრაგმენტაციით) მივყავართ გადასახადების თავის არიდებამდე. ამჟამად, მიწის ბეგარა თითქმის საიჯარო განაკვეთების იდენტურია. ამასთან, იჯარა ხშირად დაკავშირებულია კორუფციასთან, რაც იჯარასთან მიმართებაში იწვევს შემდგომში მიწის მესაკუთრეთა დაბრკოლებას.
3. მიწის შეფასება ხორციელდება ძველი საკლასიფიკაციო სისტემის მიხედვით, რომელიც ადგილმდებარეობას, მაგ. ხელმისაწვდომობა-მისადგომობას ეფუძნება და არა უფრო რეალისტური პარამეტრების კომბინაციას, როგორცაა ნიადაგის ხარისხი და მიწის გამოყენების სათანადობა. ამჟამინდელი სისტემა ასახულია, სასოფლო-სამეურნეო

მიწაზე, სამ სხვადასხვა საგადასახადო განაკვეთში. მიწის შეფასების სათანადო მექანიზმის არ არსებობა აფერხებს მიწის ბაზრის განვითარებას, განსაკუთრებით - მიწის გაყიდვასთან მიმართებაში. საერთოდ, მიწის ფასი სასოფლო ტერიტორიებზე ექსტრემალურად დაბალია (ვენახების გამოკლებით). ფასები ჰექტარზე 1000-დან 20,000 ლარამდე მერყეობს. აქედან გამომდინარე, მიწის მესაკუთრენი ამჯობინებენ თავის მიწა შეინარჩუნონ, როგორც სოციალური უსაფრთხოების გარკვეული სახეობა იმ შემთხვევაშიც, კი, როდესაც მის კულტივირებას თვითონ არ ეწევიან. ნიადაგის ფერტილიზების (განოყიერების), ეროზირების საწინააღმდეგო ღონისძიებებისა და ა. შ. არ არსებობის გამო, ამჟამად, მიწის ღირებულება ეცემა.

4. მიწის ტრანსაქციები მოიცავს სარეგისტრაციო გადასახადებს და ვინაიდან, მცირე ნაკვეთების მფლობელთა უმეტესობა სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ ცხოვრობს, ისინი გვერდს უვლიან სარეგისტრაციო მოსაკრებლის გადასახადს ხოლო, ტრანსაქციების შემთხვევები კი საერთოდ, მეზობელ მიწის მესაკუთრეებთან ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ხდება.

მიწის ბაზრის განვითარებისთვის ნეგატიური გარემოს მიუხედავად, სასოფლო ტერიტორიებზე მიწის ტრანსაქციებთან დაკავშირებით შეინიშნება გარკვეული ინიციატივები:

არსებობს კერძო იჯარის მაგალითები. გარკვეული კერძო მიწის მესაკუთრენი არ კმაყოფილდებიან მცირე ნაკვეთებით და შეძლებისდაგვარად, ეძებენ უფრო ფართო ტერიტორიებს. ეს დადებით მიდგომას წარმოადგენს, რაც შემდგომში წახალისებულ უნდა იქნეს. აგრეთვე, აღინიშნება გარკვეული მიწის ნაკვეთების ნებაყოფლობითი გაცვლა. ნაკვეთზე სარეგისტრაციო მოსაკრებლის 7 ლარამდე შემცირებას შეუძლია ტრანსაქციების ოფიციალურად დარეგისტრირებისთვის მიწის მესაკუთრეთა წახალისება და ამგვარად, მათი გრძელ ვადიანი საკუთრების უფლებათა უსაფრთხოების უზრუნველყოფა.

არსებობს თანამესაკუთრების და ფერმერთა გაერთიანების მაგალითებიც, რომლებიც ნაკვეთებში ერთობლივად მუშაობენ, განსაკუთრებით ისეთი მიწათსარგებლობის ტიპის შემთხვევაში, მაგ. მევენახეობა, რომელიც ერთობლივ მოქმედებას მოითხოვს. მიუხედავად ამისა, ფერმერთა ასოციაციები და ფერმერთა საკრედიტო გაერთიანებები - რომლებიც შესაძლოა ზემოაღნიშნული პრობლემების მოსაგვარებლად ყველაზე სათანადო გზაა - ჯერ კიდევ განუვითარებელია.

საქართველოში ისეთი დემოგრაფიული მოცულობაა, რასაც მიწის კონსოლიდაციის შემდგომი ძალისხმევის ხელშეწყობა შეუძლია. ბევრი მიწის მესაკუთრე საპენსიო ასაკშია. ამრიგად, მიწის ტრანსაქციები მოიცავს მემკვიდრეობას და უახლოეს მომავალში გაზრდის მათ როლს. აგრეთვე, შესაძლებელია, ხელმისაწვდომი გახდეს გაცილებით მეტი მიწა, ვინაიდან დიდი რაოდენობით პირები, რომლებიც ბოლო წლების განმავლობაში წარუმატებელნი იყვნენ ფერმერულ მეურნეობაში, შესაბამისად, შესაძლოა მისი თავის დანებება მოისურვონ, ისევე, როგორც მიწის მესაკუთრეებმა, რომელნიც ფერმერულ მეურნეობაში დაინტერესებულნი არ არიან, რადგან სხვა სახის განათლება აქვთ მიღებული. მიუხედავად ამისა, საჭიროა ანდერძის არ არსებობის შემთხვევაში მემკვიდრეობის თანაბრად გაყოფის საკითხზე ყურადღების გამახვილება. სხვაგვარად, მემკვიდრეობა სასოფლო-სამეურნეო მიწის შემდგომ ფრაგმენტაციამდე მიგვიყვანს.

საქართველოში სახელმწიფო ადმინისტრაციას, დღემდე, არანაირი მიწის კონსოლიდაციის საქმიანობა არ განუხორციელებია. მიწის ფრაგმენტაციისთან დაკავშირებით არსებული პრობლემების თაობაზე ადგილი აქვს პოლიტიკურ ინფორმირებულობას, მაგრამ, ჯერჯერობით, რაიმე განსაზღვრული ან დეტალური სტრატეგია არ არსებობს.

საქართველოში შეიძლება აღინიშნოს მიწის ფრაგმენტაციის შესამცირებელი თუ ხელშემშლელი შემდეგი მცდელობები:

- ძირითადი ძალისხმევაა სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზაციის შესახებ კანონპროექტის შედგენა და პრივატიზაციის მოსალოდნელი მეორე ფაზა. მიწის ამ მეორე რეფორმის მიზანია ხელი შეუშალოს მზარდ ფრაგმენტაციას რასაც ადგილი ჰქონდა პრივატიზაციის პირველ ფაზაში. თუმცა, კანონი ჯერ განხილვის პროცესშია და სამომავლო სტრატეგია კვლავაც ბუნდოვანია.
- გარკვეული რაოდენობის ფერმერებს აქვთ მიწის კონსოლიდირების მცდელობა ნებაყოფლობით საფუძველზე. ამას აფერხებს სანოტარო და სარეგისტრაციო გადასახადები და სხვა ფერმერთა არაკეთილგანწყობა.
- ფერმერები ცდილობენ მიწა იჯარით აიღონ არა მხოლოდ სახელმწიფოსგან, არამედ კერძო პირებისგანაც.
- სახელმწიფო მიწაზე საიჯარო ხელშეკრულებები ოფიციალურად დაკავშირებულია ნაკვეთის მინიმალურ ზომასთან და მცირე ნაკვეთების იჯარით გაცემა ნებადართული არ არის. კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესაკუთრების შესახებ მიზნად ისახავს ფრაგმენტაციის და მიწის არაეფექტური სარგებლობის ხელშეშლას.
- საქართველოში მიწის მართვის გასაუმჯობესებლად გარკვეულ ძალისხმევას ადგილი აქვს საერთაშორისო დონორი ორგანიზაციების მხრიდან.

გვიანი 90-იანი წლების პერიოდში დონორთა საქმიანობების კოორდინაციაში თავდაპირველი არსებული პრობლემების მიუხედავად, დღესდღეობით დონორთა კოორდინაციის საკითხი მოგვარებულია მმსდ-ს საგარეო ურთიერთობათა სამმართველოს მიერ. ზემოაღნიშნულ პროექტთა უმეტესობის მიზანია საქართველოში სარეგისტრაციო და საკადასტრო სისტემების გაუმჯობესება, რაც მნიშვნელოვანი წინაპირობაა მიწის კონსოლიდაციის შემდგომი ღონისძიებებისთვის. ამჟამად, KfW იკვლევს ნიადაგის ატლასის შექმნის შესაძლებლობებს, რაც შემდგომი ნაბიჯია გაუმჯობესებული მიწის

შეფასებისთვის, ხოლო USAID ყურადღებას მიწის ბაზრის განვითარებაზე ამახვილებს.

გარდა ამისა, სოფლის მეურნეობის სფეროში მრავალგვარი პროექტი არსებობს, ვინაიდან ეს სექტორი ქვეყანაში დონორთა ყურადღების ცენტრშია. ბევრი ამ პროექტთაგანი კომუნების დონეზე მუშაობს, ზოგი მათგანი არასამთავრობო ორგანიზაციებთან ერთად თანამშრომლობს. არასამთავრობო ორგანიზაციების წარმომადგენელთა შეხედულების თანახმად, ამგვარი გამოცდილება კომუნების მობილიზაციის თვალსაზრისით პოზიტიურია.

ევროკავშირის სასურსათო უზრუნველყოფის პროგრამა და ევროკავშირის საკანონმდებლო კონსულტაციის ცენტრი შესაძლოა გახდნენ შესატყვისი პარტნიორები FAO-ს ღონისძიებებში, განსაკუთრებით საკანონმდებლო საკითხების კოორდინირებაში. შემდეგი საინტერესო პარტნიორი შესაძლოა გახდეს მთიან ფართობებზე სასოფლო განვითარების პროგრამა, რომელიც ამჟამად მზადდება და ფინანსდება მსოფლიო ბანკის IFAD-ის მიერ.

სიტუაციის ანალიზი აჩვენებს, რომ დღეისათვის საქართველოში სასოფლო განვითარებას აფერხებს რიგი ინტეგრირებული პრობლემები. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ფრაგმენტაცია, ზოგად ფრაგმენტირებული დასახლების სტრუქტურასთან ერთად, უპირობოდ სერიოზული პრობლემაა, განსაკუთრებით კომერციული მეურნეობისთვის. ამასთან, არსებობს რიგი სხვა პრობლემები და სტრუქტურული პირობები, რომლებიც ხელს უშლის სოფლის მეურნეობის განვითარებას. ქვემოთ მოცემულია რამდენიმე უმნიშვნელოვანესი პრობლემა:

- სასოფლო ტერიტორიებზე სიღარიბე და დაბალი შემოსავლები
- არადამაკმაყოფილებელი ფიზიკური და სოციალური ინფრასტრუქტურა
- ირიგაციისა და დრენაჟის სისტემების მძიმე მდგომარეობა
- სასოფლო სამეურნეო კრედიტებისა და დაზღვევის სისტემების უქონლობა

- სასოფლო სამეურნეო ინდუსტრიის დაბალი დატვირთვა და არასამეურნეო დასაქმების საშუალებების არ არსებობა
- მწირი ადგილობრივი ბაზრები და უცხოური ბაზრების ძლიერი კონკურენცია
- რამდენიმე კომერციული მეურნეობის საწარმო და დიდი რაოდენობის ნატურალური მეურნეობები
- კერძო ფერმერთათვის მომსახურებისა და დახმარების არაადამაკმაყოფილებელი უზრუნველყოფა.

ასეთ ფონზე აუცილებელია გადაიჭრას საკითხი, თუ მიწის კონსოლიდაციის რომელი მიღებული პროცედურა შეუწყობს ხელს საქართველოს ფერმერების წინაშე არსებული ამ მრავალი პრობლემის გადაჭრას. მძიმე ზოგადი ეკონომიკური პირობების გათვალისწინებით, მიწის კონსოლიდაცია ვერ შეცვლის მთლიან სურათს, თუმცა ხელს შეუწყობს:

- სასოფლო ინფრასტრუქტურისა და დასახლების ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებას
- პრივატიზებულ მიწაზე არსებული ფრაგმენტაციის შემცირებას
- პრივატიზაციისა და მემკვიდრეობით გადაცემის შედეგად შემდგომი ფრაგმენტაციის თავიდან აცილებას.

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის კონსოლიდაციის მიერ შეტანილი წვლილი საწყის ეტაპზე შესაძლოა არცთუ ისე მნიშვნელოვნად გამოიყურებოდეს მთლიანი ქვეყნისთვის, უნდა აღინიშნოს, რომ დაკავშირებულ ტერიტორიებზე და მის მახლობლად სტრუქტურა და მოქალაქეთა საცხოვრებელი პირობები მნიშვნელოვანწილად გაუმჯობესდება. განვითარების შედეგები ნათელი გახდება გრძელვადიან ბაზაზე.

არსებობს ქვეყანაში მიწის კონსოლიდაციის წარმოდგენის სტრატეგიის დადებითი მხარეების დამადასტრებელი არგუმენტების გარკვეული რაოდენობა:

1. ყველაზე “მაღალი ხარისხის” სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების ფართობები უკვე პრივატიზებული ან იჯარით გაცემულია. მიწის მესაკუთრეობის პერსპექტივები ნათელია.
2. სამოქალაქო კოდექსი და რამდენიმე კანონი წარმატებით განხორციელდა. ისინი ქმნიან საფუძველს შემდგომი პრივატიზაციის სტრატეგიების განვითარებისთვის და არეგულირებენ მიმდინარე საქმიანობებს მიწის მართვის სფეროში (მაგ.: მიწის რეგისტრაცია, კადასტრი). მიწათმოწყობა და საკუთრების უფლებები დაცულია კანონით და უსაფრთხოა ოფიციალური გადაცემის შემთხვევაში.
3. ხელმისაწვდომია საქართველოს სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების ფართობებისთვის ახლახანს დამზადებული რუკები და ორთოფოტოები.
4. ამჟამად კადასტრისა და მიწის რეგისტრაციის პროცესი წარმატებით მიმდინარეობს, სადაც ჩართულია პროგრამული უზრუნველყოფა და მონაცემთა ბაზის განვითარება. პირველადი რეგისტრაციის დაახლოებით 40% დასრულებულია; დარჩენილი პრივატიზებული ფართობები სავარაუდოდ დარეგისტრირდება 2004-2005 წწ.
5. დონორთა მიერ დაფინანსებული რამდენიმე პროექტი წარმატებით მუშაობს მიწის კონსოლიდაციისთვის მნიშვნელოვან საკითხებზე, მაგ.: კადასტრი და მიწის რეგისტრაცია, ნიადაგის/მიწის შეფასება, მიწის ბაზრის განვითარება.
6. სამთავრობო სააგენტოებსა და ზოგიერთ არასამთავრობო ორგანიზაციები აცნობიერებენ მიწის კონსოლიდაციის საჭიროებას.
7. საქართველოში არსებობს დემოგრაფიული საკითხი, რომელიც განხილული უნდა იქნეს სასოფლო განვითარების სტრატეგიაში. სასოფლო (მთიან) ტერიტორიებზე მოსახლეობა შემცირდება. მიწის მესაკუთრეთა უმეტესობა მოხუცებულია და არ მიიღებს მონაწილეობას მომავალში მეურნეობაში. მრავალი ადამიანი არ თვლის მეურნეობის

წარმოებას გრძელვადიან პერსპექტივად. ამასთან, არსებობს სოფლიდან - ქალაქში მიგრაცია, რომელიც თავის მხრივ ხელს უწყობს სასოფლო მოსახლეობის შემცირებას.

მეორეს მხრივ, არსებობს ძირითადი პირობები, რომლებიც ხელს შეუშლის მიწის კონსოლიდაციის წარმატებით წარმოდგენას.

1. მიწის ბაზარი გაყინულია. მიწის შეფასების არ არსებობა, არასასურველი საგადასახადო სისტემის და კრედიტების ხელმიუწვდომლობა მნიშვნელოვან პრობლემებს უქმნის მიწის ბაზრის განვითარებას. სასოფლო ტერიტორიებზე მიწაზე გარიგებები იშვიათად ხორციელდება და მხოლოდ სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე, ოფიციალური დარეგისტრირების გარეშე. თუმცა, მიწის ბაზარი შესაძლოა ნელი ტემპით დაიძრას მომავალ რამდენიმე წელში. ამასთან, ამ სფეროში ფუნქციონირებს SAI -ის მიერ დაფინანსებული მიწის ბაზრის განვითარების პროექტი.
2. სასოფლო მოსახლეობა უიმედოდ არის განწყობილი. სოფლის მაცხოვრებლებს შორის უმეტესად უიმედობა დომინირებს მათ წინაშე არსებულ გადაუდებელ პრობლემებთან, სიღარიბესა და შიმშილთან დაკავშირებით. სოფლის მოსახლეობის უმეტესობა არ მიიჩნევს მეურნეობას სიცოცხლისუნარიან ალტერნატივად და ასევე არ იხრებიან მიწის კონსოლიდაციის პროცესში ჩართვისკენ. ამასთან, სოფლებში არსებობს რამდენიმე თვითდახმარების ინიციატივა და ნაკლებად განვითარებული საზოგადოებრივი მოწოდება.
3. მიწის კონსოლიდაცია უნდა განხორციელდეს საკრებულოს დონეზე. საკრებულოში ზემოთ აღწერილი პრობლემებთან ერთად, სუსტია ადგილობრივი თვითმმართველობა. სახელმწიფო ადმინისტრირება ამჟამად ფერხდება საქართველოში არსებული ბუნდოვანი პოლიტიკური სიტუაციით, არაეფექტური მმართველობითა და მწირი სახელმწიფო ბიუჯეტით. ამ სიტუაციამ, წარსული მთავრობის საქმიანობებთან ერთად

მთავრობის მიერ გატარებული ღონისძიებების მიმართ მოსახლეობა უნდობლობის განწყობით დატოვა.

4. მიწის კონსოლიდაცია უნდა ჩაითვალოს სასოფლო განვითარების საშუალებად. ეს საშუალება ჩასმული უნდა იქნეს სივრცითი-ტერიტორიული განვითარების/დაგეგმარების მთლიან სტრატეგიაში. მიწის გამოყენების დაგეგმარების სისტემა და რეგიონული დაგეგმარება საქართველოში დანგრეულია. სუსტად ჩამოყალიბებული და სხვადასხვა სამინისტროებს შორის დუბლირებული ამოცანები არ არის შესაბამისად კოორდინირებული და სივრცითი-ტერიტორიული დაგეგმარებისთვის ბიუჯეტი არ ითვალისწინებს დაფინანსებას. არსებული საბჭოთა პერიოდის გენერალური გეგმები არ განახლებულა. ეს ხელს უშლის სასოფლო რეგიონული განვითარების პოლიტიკის, სტრატეგიების, პროგრამებისა და პროექტების განხორციელებას, რომლებიც მიზნად ისახავენ სასოფლო ცხოვრების გაუმჯობესებას.
5. საქართველოს სასოფლო დასახლებებში სიტუაცია და ზოგადი პირობები ფართოდ განსხვავებულია. განსხვავება თვალსაჩინოა ტენიან დასავლეთ სახარტველოსა და შედარებით უფრო მშრალი კლიმატის მქონე აღმოსავლეთ საქართველოს შორის. ამასთან, საქართველოს ძირითადი ნაწილი 5000 მ-ზე მეტი სიმაღლის მთებისგან შედგება. ეს ასევე აისახება სასოფლო სამეურნეო სტრუქტურასა და დასახლების სტრუქტურაში. მაგალითად, დასავლეთ საქართველოს დიდი ნაწილი ხასიათდება სოფლის ფართობების გაბნეული განლაგებით, მიმოფანტული საცხოვრებელი სახლებითა და მეურნეობებით. ასეთ ტერიტორიებზე მიწის კონსოლიდაციის ღონისძიებების გატარება ნაკვეთების ხელახალი განაწილების თვალსაზრისით ძალზე რთული იქნება. თუმცა, ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება და სასოფლო ცენტრების შექმნა ხელს შეუწყობს გარკვეული კონცენტრირების ძვრებსა და თავიდან აგვაცილებს სასოფლო დასახლებების განლაგების შემდგომ გაბნევას.

მეორეს მხრივ, აღმოსავლეთ საქართველოში სიტუაცია შესაძლოა უფრო ხელშემწყობი იყოს ნაკვეთების ხელახალი განაწილებისთვის განსხვავებული სასოფლო სტრუქტურის გამო.

6. ამჟამად იხილება კანონპროექტი “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ”. თუმცა, ჯერჯერობით ნათლად არ არის გამოკვეთილი თუ რომელი სტრატეგია იქნება საქართველოში გამოყენებული შემდგომი პრივატიზაციისთვის. ნებისმიერ შემთხვევაში, შემდგომი პრივატიზაციის სტრატეგია მიმართული უნდა იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდგომი ფრაგმენტაციის თავიდან აცილებისკენ. ამ კანონმა ასევე უნდა გაითვალსწინოს საკრებულოს/მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიწის რეზერვის შექმნის შესაძლებლობა. ეს, ერთის მხრივ გააძლიერებს საკრებულოს, და მეორეს მხრივ, საშუალებას მისცემს მათ უფრო მოქნილად იმოქმედონ მიწის კონსოლიდაციასთან დაკავშირებული სამომავლო ღონისძიებების დაგეგმარებასა და განხორციელებაში.
7. მიწის კონსოლიდაციის შესახებ კანონპროექტი არ მომზადებულა მიწის ფრაგმენტაციის საკითხის გადასაჭრელად.

საქართველოში მიწის კონსოლიდაციისთვის ზემოთ ჩამოთვლილი დადებითი და უარყოფითი წინაპირობების შეფასებისას შესაძლებელია დასკვნის გამოტანა, რომ მიწის კონსოლიდაცია სასოფლო ტერიტორიებზე ხელს შეუწყობს სიტუაციის გამოსწორებას, რადგან ის ჩამოაყალიბებს სექტორთაშორისი სტრუქტურის ჩამოყალიბებას სოფლის საზოგადოების წინაშე არსებული პრობლემის გადასაჭრელად. სოფლად არსებული სიღარიბე და მოსახლეობის ძირითადი საჭიროებები უზრუნველყოფს საქმიანობების ფართო სპექტრს მიწის კონსოლიდაციისთვის, რაც ლიმიტირებულია, მხოლოდ შეზღუდული რესურსებით, როგორცაა ფინანსები და მუშახელი.

4.3. მიწის კონსოლიდაცია, როგორც მისი მართვის განმსაზღვრელი პირობა, მისი ძირითადი პროცედურები და პრიორიტეტები.

საქართველოსთვის მიწის კონსოლიდაცია გრძელვადიანი დაგეგმარების ინსტრუმენტს წარმოადგენს. არსებული სიტუაციის გათვალისწინებით – პირველი მიწის რეფორმის შემდეგ და პრივატიზაციის მეორე ფაზის დაწყებამდე – მიწის კონსოლიდაციის წარმოდგენის სტრატეგია ძალზე ფრთხილი, დროში კარგად გათვლილი და მოქნილი უნდა იქნეს. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის კონსოლიდაციის საჭიროება ამჟერად დასაბუთებულია, არ უნდა ვეცადოთ მთელი ქვეყნისთვის მიწის კონსოლიდაციის ფიქსირებული პროცედურების შექმნას. ეს არც მიზანშეწონილია და არც შესაბამისი დღევანდელობაში. მიდგომა ზემოდან-ქვემოთ, მაგ.: სავალდებულო კონსოლიდაციის სქემა, ვერ იქნება მისაღები, ვინაიდან მოსახლეობა არ ენდობა მთავრობის მიერ განხორციელებულ საქმიანობებს. ამგვარად, გათვალისწინებული უნდა იქნეს ეტაპობრივი მიდგომა, სადაც ყურადღება განსაკუთრებულად გამახვილდება საზოგადოებასა და მოქალაქეთა მონაწილეობაზე. პირველ რიგში უნდა გადაიჭრას რამდენიმე ძირითადი საკითხი, რომლებიც მიწის კონსოლიდაციის სტრატეგიის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენენ. ესენია:

ამჟამად, ვერც სოფლის მოსახლეობა და ვერც სხვადასხვა დონის გადაწყვეტილების მიმღები პირები ვერ აცნობიერებენ მიწის კონსოლიდაციის პოტენციურ კონტრიბუციას. მიწის კონსოლიდაციის მნიშვნელობა ერთნაირად გააზრებული და გაცნობიერებული უნდა იქნეს სხვადასხვა დაინტერესებული მხარეების მიერ. საჭიროა ბევრად მაღალი დონის საჯარო ინფორმირება, განსაკუთრებით პოლიტიკოსებისთვის, თუ მიწის კონსოლიდაცია ჩაითვლება საქართველოში სასოფლო განვითარების შესაძლო სტრატეგიად. საჯარო ინფორმირებისთვის უმნიშვნელოვანესი კონტრიბუცია იქნება შეტანილი საცდელი პროექტების საშუალებით.

მიწის მართვის გაუმჯობესებისთვის არსებული ინტრუმენტი, მაგ: იჯარის პროცედურები და საკუთრების გადაცემის რეგულაციები ამჟამად ვერ უზრუნველყოფენ მიწის ბაზრის განვითარებას. არსებული პროცედურებისა და კანონმდებლობის გამარტივებას შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდეს მიწის ბაზრის განვითარებაზე, რაც სასიცოცხლო მნიშვნელობის ელემენტს წარმოადგენს მიწის კონსოლიდაციაში. კანონმდებლობის საკითხი ჩასმული უნდა იქნეს გრძელვადიან სტრატეგიაში სასოფლო ფართობების გაუმჯობესების მიზნით. საქართველოში უნდა შეიქმნას და წარმოდგინდეს მიწის კონსოლიდაციის შესახებ სამართლებრივი აქტი. სამართლებრივი ჩარჩოები აუცილებელ საფუძველს წარმოადგენს მიწის კონსოლიდაციის პროცედურების განსახორციელებლად. ეს ასევე უზრუნველყოფს ფერმერთა სტიმულირებას სასოფლო განვითარების მცდელობებში მონაწილეების მისაღებად. მიწის კონსოლიდაცია აუცილებელი არ არის განხორციელდეს საჯარო სექტორი მიერ. შესაძლებელი კერძო სექტორის ჩართვა განხორციელების პროცედურებში კონტრაქტის საფუძველზე. თუმცა მიწის კონსოლიდაციის კოორდინირება და ზედამხედველობა საჯარო სექტორის პასუხისმგებლობის ფარგლებში უნდა დარჩეს. უნდა შეიქმნას შესაბამისი ინსტიტუციური მოწყობა და სამართლებრივი ჩარჩოების ფარგლებში უნდა განისაზღვროს საზოგადოების, სახელმწიფოსა და კერძო სექტორის როლი და პასუხისმგებლობები.

მიწის კონსოლიდაციის ყველა სქემა ჩასმული უნდა იქნეს სივრცითი-ტერიტორიული დაგეგმარების საქმიანობაში. ამჟამად დაგეგმარება არ ხორციელდება და პასუხისმგებლობები ბუნდოვან არის გადანაწილებული სამინისტროებს შორის. საქართველოში სასოფლო განვითარებაში სივრცითი-ტერიტორიული დაგეგმარების ხელახალი წარმოდგენისთვის საჭიროა სტარტეგის შემუშავება. ეროვნულ დონეზე შესაძლო მიდგომა შეიძლება გახდეს მაკოორდინირებელი ორგანოს წარმოდგენა. ეს ორგანო შეიძლება წარმოდგენილი იქნეს სამუშაო ჯგუფით, რომელიც დაკომპლექტდება შესაბამისი სამთავრობო სააგენტოების წევრებით, ისე როგორც სპეციალისტებით, მაგ.:

შესაბამისი არასამთავრობო ორგანიზაციებიდან. ადგილობრივი საკრებულოს ღონეზე სივრცითი-ტერიტორიული დაგეგმარება წარმოადგენს მიწის კონსოლიდაციის პროცედურის განუყოფელ ნაწილს. სივრცითი-ტერიტორიული გეგმა ასევე უნდა უზრუნველყოფდეს საფუძველს გადაწყვეტილებების მისაღებად იმ ტიპის ჩარევებისთვის, რომელიც გადაუდებად აუცილებელია ადგილობრივი მოსახლეობის საცხოვრებელი პირობების, სასოფლო ეკონომიკისა და ლოკალიზებული ეკონომიკური ბრუნვის გასაუმჯობესებლად. მიწის გამოყენების დაგეგმარების პროცესში ნათელი გახდება, თუ რა ტიპის მიწის კონსოლიდაცია იქნება შესაფერისი მოცემულ სიტუაციაში.

მიწის კონსოლიდაცია ზოგადად ითვლება ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ღონისძიებად სასოფლო სამეურნეო წარმოების გასაუმჯობესებლად, მიწის ფრაგმენტაციის შემცირების საშუალებით, რაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების ხელახალი განაწილებისა და ფერმერული მეურნეობების ხელახალი მოწყობით. თუმცა, ეს არ წარმოადგენს მიწის კონსოლიდაციის ერთადერთ ინსტრუმენტს. საქართველოში მიწის კონსოლიდაციის პროცედურაში ღონისძიებათა პრიორიტეტი გასხვავდება სხვა მრავალი ევროპული ქვეყნებისგან. როგორც აღმოჩნდა, საქართველოს სასოფლო ტერიტორიებზე გადაუდებელ საჭიროებებს სასოფლო ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება წარმოადგენს. ძირითად პრიორიტეტად შეიძლება ჩაითვალოს სასოფლო განახლება – ანუ, ყველაზე გადაუდებელი ღონისძიებები სოფლებში უნდა განხორციელდეს (ფართობების გაშენება) და არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების საველე ტერიტორიებზე:

- საავტომობილო ან მისადგომი გზების, ჰიდრაულიკური სტრუქტურების, წყალმომარაგების, ელექტრო მომარაგების საკანალიზაციო გაყვანილობის აშენება ან შეკეთება
- ძველი შენობების აღება, საკრებულოს შენობების, როგორცაა სკოლები, სპორტული მოედნების, საბავშვო ბაღების და სხვ. განახლება
- გაუნჯობესებული მომარეგების, ტრასპორტიტებისა და მარკეტინგის ანუ ბაზრების, მაღაზიების დაფუძნება

- სოციალური კავშირებისა და ორგანიზაციების გაძლიერება
- ფერმერებისა და მიწის მესაკუთრეების მომზადება შესაძლებლობების გაძლიერებისა და თვითდახმარების საქმიანობებში
- საკრებულოსა და მუნიციპალიტეტებში თვითმმართველობის გაუმჯობესება
- შესაძლებლობების გაძლიერება სოფლებში დაგეგმარების პროცესებში
- მიწის გაცვლისა და საზღვრების გაუმჯობესება სოფლებში.

სასოფლო სტრუქტურებში (სამეურნეო ველზე) დამატებითი ღონისძიებები/ჩარევები:

- საველე გზების, ირიგაციისა და დრენაჟის სტრუქტურის მშენებლობა რეაბილიტაცია ან შეკეთება
- ნაკვეთების კონსოლიდაცია, ოპტიმალური ფორმის, ზომისა და მდებარეობის მქონე ნაკვეთების ხელახალი განაწილება
- წყლითა და ქარით გამოწვეული ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებები
- ლანჩაფტის დაცვის ღონისძიებები, მაგ.: ხეების დარგვა.

მიწის კონსოლიდაციის პროცედურები საჭიროებს შერჩეულ მცირე ფართობებზე საცდელი მასშტაბებით შემუშავებას და ტესტირებას, რათა დადგინდეს საუკეთესო პრაქტიკული გამოყენების მოდელები. მიწის კონსოლიდაციის პროცესისთვის შემოთავაზებულია სამი ალტერნატიული მოდელი, გამომდინარე დასახული ამოცანის ხასიათიდან და შესაბამისი ფართობის ზომიდან:

- პირველია მიწის ნებაყოფლობითი გაცვლის პროცედურა, რომელიც ფოკუსირებული იქნება მიწის ნაკვეთების ხელახალ გამოყოფაზე ნებაყოფლობით ბაზაზე და რომელიც ეცდება ხელი შეუწყოს იჯარას საზოგადოების შიგნით.
- მეორე ალტერნატივას წარმოადგენს გამარტივებული პროცედურა, რომელიც კონცენტრირდება არსებული სასოფლო ინფრასტრუქტურის

რეაბილიტაციასა და მიწის ნაკვეთების ხელახალ განაწილებაზე. გამარტივებულ პროცედურას არ დასჭირდება ყოვლისმომცველი დაგეგმარების ფაზები.

- მესამე ალტერნატივას წარმოადგენს ყოვლისმომცველი პროცედურა, რომელიც გააერთიანებს სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების გზების, ახალი ინფრასტრუქტურის ქსელების მშენებლობას, სასოფლო განახლების ღონისძიებებს და ნაკვეთების ხელახალ განაწილებას. ყოვლისმომცველი პროცედურა საჭიროებს კომპლექსური დაგეგმარების პროცედურებს, მაგ.: როგორც ახალი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის წინაპირობა.

ყველა ზემოაღნიშნული მოდელები გათვალისწინებული უნდა იქნეს, ისევე როგორც ადგილობრივი ღონის მიდგომები, რომელთა განხორციელებისთვის აუცილებელია მიწის მესაკუთრეთა და ადგილობრივი თვითმმართველობის მონაწილეობა.

მიწის ნებაყოფლობითი გაცვლის პროცედურა მიზნად ისახავს აგრარული ნაკვეთების სტრუქტურის გაუმჯობესებას მცირე ფართობებზე, სადაც ჩართული იქნება მხოლოდ 2-10 მომეზობელი მესაკუთრე და ისინი თავად შეადენენ მიწის გაცვლის გეგმას. დაკავშირებულმა ფერმერებმა (მესაკუთრეები) უნდა გადაწყვიტონ კონსოლიდაციის პროექტთან დაკავშირებული საკითხები და ყველა მონაწილე უნდა შეთანხმდეს მიწის ხელახალი განაწილების მომავალ სცენარეზე. ეს პროცედურა არ შედგება ყველა მესაკუთრეების შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში. ამ პროცედურული ღონისძიებები გულისხმობს მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეობის უფლების გაცვლას ან იჯარით გაცემას.

მიწის გაცვლის უმთავრესი პრინციპი მდგომარეობს თანაბარი ღირებულების მიწის გაცვლაში. მიწის განსხვავებული გამოყენება და ნაკვეთის განსხვავებული ფასი გათვალისწინებული უნდა იქნეს გაცვლის პროცესში. ამასთან შეფასება

უნდა მოხდეს ერთობლივად პროცედურაში ჩართული მიწის მესაკუთრეების მიერ.

მიწის გაცვლა შეიძლება ასევე დაკავშირებული იქნეს იჯარასთან. იჯარა წარმოადგენს ალტერნატივას, რომელიც საშუალებას იძლევა შედარებით მოქნილი გზით იქნეს გამოყენებული ნაკვეთების ან ნაკვეთის ნაწილები. იჯარის პირობების გაუმჯობესება და გამჭვირვალე და ადვილად გამოსაყენებელი იჯარის პროცედურების გაუმჯობესება საქართველოში მიწის კონსოლიდაციის პროცესის მნიშვნელოვან საფეხურად ითვლება.

მიწის ნებაყოფლობითი გაცვლის უპირატესობას წარმოადგენს მცირემას-შტაბიანი მიდგომა. მცირე ფართობებთან და მცირე რაოდენობის მიწის მესაკუთრეებთან მუშაობა საშუალებას იძლევა პროგრესი ადვილად და სწრაფად იქნეს მიღწეული.

საჭირო არ არის საბჭოების ან კომიტეტების შექმნა. საჭიროა მხოლოდ ახალი კანონმდებლობა ხარჯების შემცირების ან საერთოდ გაუქმების მიზნით. თუმცა ნაკვეთების მოხალისეობრივი გაცვლა საჭიროებს ინიციატივას, ხელშეწყობას და კარგ მმართველობას. ამასთან, მიწის მოხალისეობრივი გაცვლა განხორციელდება საზოგადოების ინფორმირებითა და შესაძლო კონფლიქტებში შუამავლობით.

მიწის ნებაყოფლობითი გაცვლა წარუმატებელი იქნება იმ შემთხვევაში, თუ მიწის მესაკუთრეებს მოუხდებათ გადასახადების და სარეგისტრაციო ხარჯების დაფარვა. ამგვარად, საჭიროა გამოსავლის ძიება, თუ როგორ უნდა იქნეს ეს ხარჯები დაფარული ალტერნატიული წყაროებით. ერთ-ერთ მიდგომად შეიძლება ჩაითვალოს მათი დაფარვა პროექტის ფარგლებში ჩართული დონორის მიერ. შემდეგი მიდგომა შესაძლო იქნეს მათი დაფარვა რეგისტრაციის სხვა ტიპის გადასახადების გაზრდის ხარჯზე მაგ.: ურბანულ ცენტრებში ან სხვა დანიშნულების რეგისტრაციის გადასახადები, მაგ. დასასვენებელი სახლების გადასახადები, რათა დაფარული იქნეს მიწის მოხალისეობრივი გაცვლის პროცესის რეგისტრაციის ხარჯების დაფარვა.

4.4. მიწის ბაზრის რეგულირების კონცეპტუალური პოზიციები და ღონისძიებები.

თანამედროვე ეტაპზე, საადგილმამულო ურთიერთობები მოითხოვს დარეგულირებასა და ოპტიმალური ფორმების შერჩევას. ამ მხრივ ერთ-ერთი მნიშვნელოვანია მიწის ბაზრის ჩამოყალიბება. მისი განსაკუთრებული როლი, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მიწის პრივატიზებამ და ამ პროცესში დაშვებულმა შეცდომებმაც განსაზღვრა.

ამ მხრივ აღსანიშნავია:

- რომ მიწები, განსაზღვრული ნორმების მიხედვით გადაეცა მოსახლეობას საკუთრებაში. ბევრ შემთხვევაში ის მიიღო სოფლის ყოფილმა მკვიდრმა, რომელსაც მიწასთან კავშირი აღარ ჰქონდა და შედეგად გარკვეული ფართობები დაუშუშავებელი დარჩა, მრავალწლიანი ნარგავები კი განადგურდა;
- გარკვეული ფართობები ადგილობრივმა მოსახლეობამ და ფინანსურად უზრუნველყოფილმა პირებმა იჯარით გაიფორმეს, შემდეგ კი ქვეიჯარით გასცეს;
- უკვე დაიწყო მიწების გაყიდვა, ქაოსურად, რასაც იწვევს მოსახლეობის ცუდი სოციალური პირობები.

მიწის მართვის სრულყოფის ერთ-ერთ ღონისძიებად გვესახება მიწის ბაზრის ჩამოყალიბების, მისი სამართლებრივი უზრუნველყოფისა და სახელმწიფო რეგულირების საკითხების სასწრაფოდ გადაჭრა.

მიწის ბაზრის წინამძღვრები უკვე ჩამოყალიბებულია, დაშვებულია საფინანსო ოპერაციები, ფართოდ დაინერგა იჯარა, გირავნობა და მემკვიდრეობა. ამასთან, დამუშავებასა და გადაჭრას მოითხოვს მიწის ბაზრის ობიექტებისა და სუბიექტების ურთიერთმოქმედების მექანიზმები, ორგანიზაციული საკითხები, მასში მონაწილეთა ვინაობის გარკვევა, სახელმწიფოს მიერ ყოველგვარი გარიგებების რეგულირება და სხვ პროცედურების ჩატარების ძირითადი ფორმების შერჩევა-განხორციელების მრავალი საკითხი.

ამჟამად, უკვე არსებობს ყველა ძირითადი პირობა, რომ მიწის ბაზრის ფუნქციონირება განხორციელდეს მსოფლიოში დამკვიდრებული ფორმებითა და მეთოდებით, მითუმეტეს, რომ იგი უკვე მოქმედებს კერძო ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვის ფორმით, თუმცა მას აკლია სისტემურობა, შესაბამისი საკანონმდებლო აქტებით დარეგულირება.

მიწის ბაზარი მიგვაჩნია ეკონომიკური გარემოს ფრაგმენტად, რაც უზრუნველყოფს როგორც მიწის რესურსების რაციონალურ განაწილებას, ისე სახელმწიფო ბიუჯეტში მნიშვნელოვანი თანხების მოზიდვას, ყიდვა-გაყიდვის პროცესში გარიგებების დაბეგვრისა და ბაჟის აკრეფას გზით.

პრაქტიკა გვიჩვენებს, რომ იმ ქვეყნებშიც კი, სადაც მიწის ბაზარი ათეულ წლებს ითვლის, ჩამოყალიბებულია ერთიანი, სრულყოფილი სისტემა, თუმცა მასაც სდევს ხარვეზები, რაც ძირითადად გასაყიდი ობიექტის ფასის ხელოვნურ შემცირებასთან არის დაკავშირებული, რათა თავი აარიდონ ბიუჯეტში თანხების საჭირო მოცულობებით შეტანას. ეს, ლოგიკურად უკავშირდება მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრას, მიწის კადასტრის მონაცემებზე დაყრდნობით.

მიუხედავად იმისა, რომ არსებული მეთოდოლოგიური მიდგომაცა და დადგენილი ნორმატიული ფასიც ერთგვარ რეალურ სურათს ასახავს, ჩვენი აზრით აუცილებელია ამ მეთოდის დაზუსტება, მიწის ეკონომიკური შეფასების მაჩვენებლებზე დაყრდნობით. ამასთან, მიგვაჩნია, რომ უნდა შეიცვალოს ნორმატიული ფასის განსაზღვრის ორგანიზაციული მხარეც, რაც მეტისმეტად ცენტრალიზებულია. ჩვენ ვთვლით, რომ ნორმატიული ფასი უნდა დადგინდეს რაიონების მიხედვით, რაც უნდა ეფუძნებოდეს ნორმატიულ-სამართლებრივ დოკუმენტებს, რაშიც განისაზღვრება დასაშვები მინიმალური და მაქსიმალური დონეები. ამ დროს გათვალისწინებული უნდა იქნას მიწის ფაქტობრივი ბაზრის ფასი. აქაც საჭიროა რეგიონული მიდგომა. მიგვაჩნია, რომ როდესაც საქმე ეხება მემკვიდრეობას მიწის ნორმატიული ფასის სიდიდე მინიმალური და თანაც სტაბილური უნდა დარჩეს.

განსაკუთრებით რთული და მნიშვნელოვანია ნორმატიული ფასის განსაზღვრისადმი მიდგომა ქალაქების საზღვრებში მოქცეულ მიწებზე. ცნობილია, რომ ქალაქებში მიწა 30-50 ჯერ ძვირად იყიდება და ფარული გარიგებებით სახელმწიფო ბიუჯეტი დიდ თანხებს კარგავს. სხვა ფაქტორებთან ერთად ეს გახდა ძირითადი მიზეზი მიწის ყიდვა-გაყიდვაში სპეკულაციის დამკვიდრებისა და ქალაქების იერსახის დამახინჯებისა. ძალიან დაბალი ფასებია დაწესებული პრივატიზებულ საწარმოთა მიწებზე, რომელთა ხელახალი გაყიდვის შეზღუდვა ვერ ხორციელდება. განსაკუთრებით თვალშისაცემია ბინათმშენებლობაში სწრაფი ათვისების ტემპები, რაც ოლოგარქებს დიდი მოგების გარანტიას უქმნის, ქვეყნისა და ხალხის ინტერესების საწინააღმდეგოდ. აღნიშნულს ნათლად ადასტურებს 1999-2002 წლებში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კერძო საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემა. ამ პერიოდში სულ გაცემული იყო 2542.4 ჰა მიწა, ერთი ჰექტრიდან ამოგებულმა თანხამ შეადგინა 21.8 ათასი ლარი. ეს მაშინ როცა თბილისის პრესტიჟულ უბნებში 1მ მიწა 300 დოლარზე მეტად იყიდება.

ეს პროცესი რაიმე კანონზომიერებას არ ექვემდებარება და აშკარად იკვეთება კერძო გარიგებების არაობიექტურად შეფასების სურათი. ანალოგიური სიტუაციაა ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში გადაცემული მიწებიდან ერთჯერადი თანხების ამოგებაში. მონაცემები გვიჩვენებს, რომ მათი რაოდენობა მნიშვნელოვნად ჩამორჩება ბაზარზე ფაქტობრივად დამკვიდრებული ფასებიდან რეალურად მისაღებ თანხებს. როგორც ირკვევა, შემოსული თანხებიც და შესაკუთრებაც ზრდადი ტენდენციით ხასიათდება. ამასთან, იზრდება ყოველი ჰექტარიდან ამოგებული თანხები. მაგ. 2002 წელს, 1999 წელთან შედარებით 1 ჰექტარიდან ამოგებული თანხა გაიზარდა 364 ლარით ანუ 19 %-ით (იხ. ცხრილი 4.4.1.).

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე კერძო საკუთრებად გამოცხადებისა და ერთჯერადი თანხების ამოგების დინამიკა

ცხრილი 4.4.1.

| წლები | მესაკუთრე თა რაოდენობა | ფართობი | სულ ამონაგები(ა თასი ლარი) | ამონაგები 1ჰა-დან (ლარი) |
|-------------------------------------|------------------------------|---------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1999 | 4459 | 2075.0 | 3886.0 | 1872 |
| 2000 | 6987 | 2745.4 | 5908.9 | 2150 |
| 2001 | 8942 | 3119.1 | 6684.9 | 2095 |
| 2002 | 10485 | 3353.9 | 7497.4 | 2236 |
| 2002წ 1999წ-თან (კოეფიციენტი) | 2.35 | 1.62 | 1.93 | 1.19 |

მსოფლიო პრაქტიკაში ფართოდ არის დამკვიდრებული მიწის იჯარა, როგორც მიწათმოსარგებლებისათვის მიწის ნაკლებობის შევსებისა და მისი ბაზრის რეგულირების მნიშვნელოვანი ელემენტი. იგი აგრეთვე წარმოადგენს მიწაზე საკუთრების რეალიზაციის, რაციონალური მიწათსარგებლობის უზრუნველყოფის, მიწის რესურსების ოპტიმიზაციის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან მექანიზმსაც. ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ საიჯარო ურთიერთობებში რთულ საკითხად რჩება მოიჯარის დაინტერესება მიწის კეთილსიდისიერად გამოყენებაში.

ჩვენი აზრით, მიწის ბაზრის რეგულირების პროცესში ძირითად ხერხებად მიჩნეული უნდა იქნას:

1. მიწის გარკვეული ფართობების ბრუნვიდან ამოღება (ისტორიული და კულტურული ძეგლები, ნაკრძალები, დასვენების ზონები, ტყე-პარკები, გამწვანების ზონები, ქარსაფარები და სხვა);
2. მიწის მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენება და მისი მკაცრად დაცვის უზრუნველყოფა;

3. მიწის მესაკუთრის მიერ ნაკვეთის შეძენის დროს აღებული ვალდებულებების აუცილებელი დაცვა;
4. სახელმწიფო კონტროლი ყიდვა-გაყიდვისა და გამოყენების პროცესში, კანონმდებლობის სრული დაცვით;
5. მიწის კერძო ნაკვეთის ბრუნვიდან ამოღება, როდესაც ეს სახელმწიფოებრივი ინტერესებით არის ნაკარნახევი;
6. მიწაზე საფინანსო ოპერაციების პროცედურის განსაზღვრა და მისი შესრულების სახელმწიფო რეგისტრაცია;
7. რეგისტრაციის დაბლოკვა, როდესაც ყიდვა-გაყიდვის დროს ფაქტობრივ საბაზრო ფასთან შედარებით შეუსაბამოდ დაბალი ფასია გადახდილი.

მიწის ბაზრის რეგულირების მნიშვნელოვან ღონისძიებად მიგვაჩნია საკუთრებაში გასაცემი ნაკვეთის ზღვრული ნორმის განსაზღვრა, რაც, ჩვენთან, სახელმწიფო მიწის უფასო დარიგების პროცესით არის ნაკარნახევი.

წმინდა ეკონომიკური თვალსაზრისით დასაშვებია ერთი მესაკუთრიდან მეორეზე მიწის გადაცემის შეზღუდვაც, რომელშიც ძირითადია დაბეგვრა და ბიუჯეტში შესატანი თანხების მოცულობა.

იმ შემთხვევებისათვის როდესაც მესაკუთრეს კანონის დარღვევით აქვს მითვისებული ზღვრულ ნორმაზე მეტი მიწა, შეიძლება განხორციელდეს სხვადასხვა მოდგომა.

მიწის ბაზრის უმნიშვნელოვანესი ელემენტი მაინც ყიდვა-გაყიდვის დაბეგვრაა. ამისათვის საჭიროა შემდეგი ღონისძიებების გატარება:

1. გარიგებების დროს გადასახადის მოცულობის დადგენის საფუძვლად აღებული უნდა იქნას იმ პერიოდში ბაზარზე ფაქტობრივად ჩამოყალიბებული მიწის ფასები;
2. მიწის ყიდვა-გაყიდვის პირველადი და შემდგომი ოპერაციები უნდა წარმოადგენდეს სახელმწიფოს პრიორიტეტს;
3. გარიგებები უნდა იბეგრებოდეს მიწის ხარისხის და ეკონომიკური ფაქტორების გათვალისწინებით.

შესამუშავებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ბრუნვიდან ამოღების შეზღუდვისა და მიწის გადასახადის სხვა სახის გადასახადებთან და მოსაკრებლებთან დაკავშირების მექანიზმი. ამ მხრივ აუცილებლად გვეჩვენება შემდეგი ღონისძიებების გატარება:

1. მიწის დაბეგვრის პროგრესული ფორმების შემოღება, რომელშიც იგულისხმება პირველადი გაყიდვების ფასზე შემდგომი ოპერაციების დროს ბაზარზე დაწესებულ ფასთან სხვაობის მიმატებაც.
2. ფერმერულ მეურნეობებსა და სხვა მიწათმოსარგებლებთან ობიექტების მშენებლობის ნორმების განსაზღვრა, რათა დაცული იქნას ზემოქმედი ფართობების ამოვარდნა ბრუნვიდან;
3. მიწის კატეგორიების მიზნობრივი გამოყენების დაცვისა და შესაძლო ცვლილებების კანონმდებლობით განსაზღვრული ფორმით მკაცრი სახელმწიფო კონტროლი.

მისი განვითარების ძირითად მიმართულებებად უნდა მივიჩნიოთ:

- მიწის ბაზრის მონაწილეთა დაზუსტება, ანუ იმის განსაზღვრა თუ ვის აქვს მისი გაყიდვის უფლება;
- მიწის ბაზრის ნორმატიულ-სამართლებრივი ბაზის უზრუნველყოფა, რამაც უნდა ჩამოაყალიბოს ოპერაციების პროცესუალური ფორმა და მონაწილეთა უფლებები;
- სახელმწიფოს მიერ მიწის ბაზრის რეგულირება და ზოგიერთი ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის აკრძალვა, რეგისტრაციის, დაბეგვრისა და სხვა პროცესების კონტროლი;
- მიწის ბაზრის განვითარების სისტემური შესწავლა. მოთხოვნა-მიწოდების თანაფარდობის შესაბამისად საბაზრო ფასების დონის კორექტირება.

ამ პროცესების რეგულირება შეუძლებელია მიწის კადასტრის გარეშე, რომლის მინაცემებიც უნდა აკმაყოფილებდეს პოტენციური მყიდველების მოთხოვნებს, სარგებლობდეს სათანადო ავტორიტეტით.

მიწის ყიდვა-გაყიდვა ყველა ქვეყანაში ობიექტურად აუცილებელი საკითხია და ინდივიდუალურ მიდგომას მოითხოვს, სახელმწიფო მმართველობის ინტერესების, სოციალური და ეკონომიკური პირობების, ხალხის კონსტიტუციური უფლებების გათვალისწინებით,

აღნიშნულის მიხედვით მიწის ყიდვა-გაყიდვა შეიძლება განხორციელდეს:

1. აუქციონზე, როდესაც გამარჯვებულს რაიმე ვალდებულებების აღება არ მოუწევს, თუმცა უნდა შესრულდეს ნაკვეთის მიზნობრივი გამოყენების პირობა;
2. კონკურსის წესით, როდესაც მიწის შემდგომ გამოყენებაზე გარკვეული პირობებია წაყენებული.
3. ღია წესით, კონკურსით—უპირატესად ქალაქებსა და მსხვილ დასახლებულ პუნქტებში.

ამჟამად, მიწის ყიდვა-გაყიდვის საქმეში არსებული ნაკლოვანებების დაძლევის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს მიწის ბაზრის ფუნქციონირება და მისი სახელმწიფო რეგულირება, მსოფლიოში აპრობირებული მეთოდებითა და სერხებით.

4.5. მიწის აღრიცხვის სისტემა და მისი გაუმჯობესების წინადადებები.

რომელი კუთხითაც არ უდა განვიხილოთ მიწა: იურიდიული, ეკონომიკური, სოციოლოგიური თუ გეოგრაფიული, მას, როგორც უძრავ ქონებას გააჩნია საერთო მახასიათებლები:

- უნიკალურია გაადგილებისა და შედგენილობის მიხედვით;
- ფიზიკურად უძრავია;
- მისი მარაგი შეზღუდულია;
- საზოგადოებისათვის სასარგებლოა.

უძრავი ქონების შეფასება უნდა განვიხილოთ როგორც მისი ღირებულების განსაზღვის საფუძველი.

იბადება კითხვა: არის თუ არა მიწა აღრიცხვის ობიექტი და როგორ აღვრიცხოთ იგი?

მიწა თავისი ბუნებრივი მდგომარეობით სრულად აკმაყოფილებს გრძელვადიანი, ისეთი მატერიალური აქტივის აღიარების მოთხოვნებს, როგორცაა:

- მოსალოდნელია ამ აქტივის გამოყენებით მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება;
- შესაძლებელია აქტივის ღირებულების საიმედო შეფასება.

ქვეყანაში გატარებულმა ეკონომიკურმა რეფორმამ განაპირობა საბუღალტრო აღრიცხვის სრულყოფა, რომელიც საბაზრო ეკონომიკის ჩამოყალიბების მნიშვნელოვანი ინსტრუმენტია.

ამ შემთხვევაში ჩვენ გვინტერესებს მიწის ღირებულებითი შეფასებისა და ბალანსში ასახვის საკითხი. ლოგიკურია ითქვას, რომ ამ კუთხით ჯერ კიდევ ბევრი საკითხია დასაზუსტებელი და გადასაწყვეტი.

მიწის, როგორც ძირითადი საშუალების ბუღალტრული აღრიცხვის თვისებრივი დახასიათება უნდა მოხდეს მიწათმფლობელობის სამი დანიშნულების მიხედვით:

1. ფერმერული მეურნეობის დონეზე;
2. იურიდიული პირის-საწარმოს დონეზე;
3. საქართველოს სახელწიფო იურიდიული საჯარო პირის დონეზე.

სამივე დონეზე განსაზღვრული უნდა იყოს მიწის დანიშნულება.

რა მდგომარეობაა დღეისათვის მიწის რესურსების აღრიცხვის კუთხით: ფერმერული მეურნეობების უმეტესობაში, გარდა მეწარმედ ჩამოყალიბებული და რეგისტრირებული მეურნეობებისა, მიწის ღირებულებითი შეფასება არ ხდება.

სოფლად მაცხოვრებელს თუ ეცოდინება რეალურად რა ქონების პატრონია ის უფრო მეტი შესაძლებლობებით ჩაერთვება ბიზნესურ საქმიანობაში.

იურიდიული პირის საწარმოს დონეზე (კომერციული სტრუქტურები), მიწა არის:

- გრძელვადიანი არამატერიალური აქტივი;
- ძირითადი საშუალება;
- ფასდება რეალური ღირებულებით.

მიწა ეკონომიკური ღირებულების მიხედვით წარმოდგენილია ორ ძირითად ჯგუფად: მიწა, მიწა და შენობა-ნაგებობები.

მიწის ნაკვეთების სინთეზური აღრიცხვა ეწყობა 2100 „ძირითადი საშუალებების“ სინთეზური ანგარიშის 2110 „მიწის ნაკვეთები“-მეორე რიგის ანგარიშზე.

ანალიზური აღრიცხვა შესაძლებელია მოეწყოს დანიშნულების მიხედვით.

მიწა არაამორტიზირებადი აქტივია, გააჩნია შეუზღუდავი მომსახურების ვადა და შესაბამისად არ სდება მისი ცვეთა.

აქტივის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯები შედის მის თვითღირებულებაში, საბოლოო ჯამით მის ღირებულებაში.

მიწის ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი დოკუმენტებია: პრივატიზაციის აქტი, საკუთრებაში გადაცემის მოწმობა, მემკვიდრების მიღების დოკუმენტები, მიწის რეგისტრაციის მოწმობა, მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის ტოპოგრაფიული რუკა.

მიწის თვითღირებულებაში შედის მიწის შეძენის ფასი, რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი.

მიწა როგორც აქტივი ექვემდებარება ყიდვა-გაყიდვას, გარუქებას.

რაც შეეხება საჯარო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწების აღრიცხვას, პერსპექტივაში დაგეგმილია რომ იგი დაუახლოვდეს კომერციულ სტრუქტურებში მიწის აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებს.

დასკვნები და წინადადებები

ჩვენს მიერ ჩატარებული გამოკვლევების საფუძველზე მიზანშეწონილია ჩამოვყალიბოთ შემდეგი დასკვნები და წინადადებები:

1. თანამედროვე პირობებში, საბაზრო ეკონომიკის მოთხოვნებისა და მოტივაციების შესაბამისად, აგრარული სექტორის განვითარების საერთო და პრიორიტეტულ პრობლემებს შორის განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მიწის რესურსებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ეფექტურ გამოყენებასა და რაციონალურ მართვას.

ამ, სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის სტრატეგიული პრობლემის გადაწყვეტამ საფუძველი უნდა შექმნას აგრარული სექტორის ეკონომიკურ-ტექნოლოგიური გარემოს, მთელი საწარმოო პოტენციალის გამოყენების რაციონალიზაციისათვის, მარკეტინგული წესრიგის დამყარებისა და ეკონომიკური ზრდის უზრუნველყოფისათვის. ამას, თან უნდა ახლდეს ეკონომიკური მექანიზმისა და ინსტიტუციონალური სისტემის სრულყოფა და მისი, მიწისა და სხვა სახის საწარმოო რესურსების ოპტიმალური გამოყენებისადმი მორგებულობა.

ამჟამად, ამ ამოცანების კარგად გააზრება და მეცნიერულ საფუძველზე გადაწყვეტა უაღრესად აქტუალურია და საბუთდება მისი დიდი სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობით, რითაც მიღწეული უნდა იქნას თანამედროვეობის ისეთი გლობალური და პრიორიტეტულ-სტრატეგიული პრობლემის გადაწყვეტა როგორცაა არჩევანის თავისუფლება და მოხმარების რაციონალიზაცია.

2. საქართველოში, მეცნიერული გამოკვლევები მიწის რესურსებისა და სასო-ფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების პრობლემების ირგვლივ

მრავალი ათეული წელია რაც ინტენსიურად და ფართომასშტაბურად მიმდინარეობს, თუმცა იგი არა თუ არ კარგავს აქტუალობას, არამედ, სრულიად ახლებური მიდგომით, დაკავშირებებითა და გააზრებით გადაწყვეტას ითხოვს. ეს გაპირობებულია იმით, რომ ახლა, ეკონომიკისადმი დამოკიდებულება უცილობლად მოითხოვს საბაზრო მოტივაციების, მარკეტინგული პოზიციების, საგარეო-ეკონომიკური ურთიერთობების გათვალისწინებას, წარმოების ოპტიმიზაციისა და რაციონალიზაციის უზრუნველყოფას.

ყოველივე ამას უნდა შეეთანაწილოს და მოერგოს მიწის რესურსების მართვის თანამედროვე სისტემა, როგორც, ზემოთ აღნიშნული პირობებისა და ამოცანების გადაწყვეტის საფუძველი და ფუძემდებლური ეკონომიკური პოზიცია.

3. საბაზრო ეკონომიკის პრობლემების შესწავლა ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებს იმას, რომ იგი ერთის მხრივ ხასიათდება დიდმასშტაბურობით, უნივერსალურობით, თანამედროვე ეკონომიკური გარემოსა და ფაქტორების გამოყენების დიდი ეფექტიანობით, მეორეს მხრივ კი მას ახასიათებს გარკვეული უთანასწორობა, ეკონომიკური მექანიზმის გამოყენებისადმი მედეგობა, რაც მოითხოვს იმას, რომ ამ წინააღმდეგობების აღმოფხვრაში სახელმწიფომ მიიღოს მონაწილეობა. ამიტომაც, დაგროვილი გამოცდილების საფუძველზე, მთელი მსოფლიოსათვის ყველაზე მისაღებ მოდელად გამოიკვეთა „სოციალურად ორიენტირებული საბაზრო ეკონომიკა“, რომელშიც საბაზრო ურთიერთობათა თვითრეგულირების მექანიზმი შერწყმულია სახელმწიფო რეგულირების მეთოდებთან იმ პირობით, რომ ეკონომიკა სოციალურად იყოს ორიენტირებული, რაც იმას ნიშნავს, რომ ხალხის ინტერესები იწვევს წინა პლანზე და სწორედ ხალხის მოტივაციები (მოთხოვნები და ა.შ.) განსაზღვრავს ეკონომიკის განვითარების მიმართულებებს, ფორმებს, სტიმულებს, პერსპექტივას.

4. ხაზგასმით უნდა ითქვას, რომ ეკონომიკის სხვადასხვა დარგისათვის მიწის სხვადასხვა თვისება იწვევს წინა პლანზე. გეოლოგებისათვის საინტერესოა წიაღისეული და მისი მარაგი, მშენებლებისათვის რელიეფი და გრუნტის ხასიათი. სოფლის მეურნეობაში წარმოების პროცესი უშუალოდ უკავშირდება

მიწის ისეთ ბიოლოგიურ თვისებას, როგორცაა მისი ნაყოფიერება. ნაყოფიერება შეიძლება გააჩნდეს არა მთლიანად მიწას, არამედ მის ზედა ჰორიზონტს, რომელსაც ნიადაგს უწოდებენ. მხოლოდ ნიადაგი, მისი განსაკუთრებული თვისებების გამო, აძლევს სოფლის მეურნეობისათვის წარმოების ძირითადი და შეუცვლელი საშუალებების ხასიათს. ნიადაგის ნაყოფიერება ეს არის იმის უნარი, რომ დააკმაყოფილოს სასოფლო-სამეურნეო მცენარე სიცოცხლისათვის საჭირო საკვები ელემენტებითა და შესაბამისი პირობებით.

5. საქართველოს სოფლის მეურნეობის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან თავისებურებას სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენების თვალსაზრისით, წარმოადგენს ის, რომ ამ დარგის სასაქონლო პროდუქციაში დიდი ადგილი უკავია არა პირველადი მოთხოვნი-ლების სასურსათო პროდუქციას, არამედ ტექნიკურ ნედლეულს კვებისა და მსუბუქი მრეწველობისათვის.

ეს გარემოება გარკვეულწილად აისახება ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოებაზე, რადგან ისეთი ძირითადი კვების პროდუქტების უზრუნველყოფის დონე როგორცაა მარცვლეული, მცენარეული ზეთი, შაქარი და კარაქი, სასურსათო უსაფრთხოების თვალსაზრისით დასაშვებ ზღვარს საკმაოდ ჩამორჩება.

სოფლის მეურნეობის განვითარების დღევანდელ დონეს უპირატესად განსაზღვრავს მიწის ფონდის საერთო მოცულობა, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა და გამოყენების ხარისხი.

7. როგორც გამოკვლევები გვიჩვენებს, 2005 წლის მონაცემებით, საქართველოს მიწის საერთო ფონდიდან (7,6 მლნ. ჰექტარი) სასოფლო-სამეურნეო სავარგული 3025,8 ათასი ჰექტარია, საიდანაც სახნავზე მოდის 26,5 % (802,1 ათ. ჰა), მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებულ მიწებზე 8,7% (263,5 ათ. ჰა). როგორც ვხედავთ, სავარგული მიწებიდან დამუშავებას ექვემდებარება მხოლოდ მასი 35,2%, რაც განაპირობებს ქვეყნის მცირემიწიანობას და გვიკარნახებს მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენების აუცილებლობაზე

8. არსებული სტატისტიკური მასალის შესწავლით ირკვევა, რომ: კოლხეთის დაბლობის მთელ რიგ რაიონებში (ხობი, სენაკი) ადგილი აქვს მიწების მეორად დაჭაობებას, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მთლიანი ფართობიდან განკერძოებულია მხოლოდ 25,4% (767,3 ათ. ჰა). ამას თუ დავუმატებთ იჯარით გაცემულ მიწებსაც (898,0 ათ. ჰა) აშკარაა, რომ სავარგულების 44,9% (1360,5 ათ. ჰა) არავისზე არ არის გაპროცენებული და დაუშუშავებელ-გამოუყენებელი რჩება, აქედან 14,5% (197,6 ათ. ჰა) ინტენსიური სავარგულია, დანარჩენი 85,5% (1163 ათ. ჰა) კი არაინტენსიური (სათიბ-საძოვარი), ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ეროზიას განიცდის სავარგულების 33-35%.

9. ყურადღებამისაქცევია ის, რომ ასეთი მიწების მფლობელები არ არიან ორიენტირებულნი მსხვილი ფერმერული მეურნეობის შექმნაზე, მათი ძირითადი ინტერესი კუთვნილი ფართობის წვრილ-წვრილ ნაკვეთებად, გლეხებზე ქვეიჯარის წესით გაცემაა. ეჭვს არ იწვევს, რომ ასეთი პრაქტიკა კიდევ უფრო გაამწვავებს მიწების გამოყენების პრობლემას, დაამკვიდრებს მიწისადმი მომხმარებლურ დამოკიდებულებას და დააჩქარებს მისი ნაყოფიერების დაქვეითებას, რაც საბოლოოდ უარყოფითად აისახება არა მარტო აგრარული სექტორის, არამედ მთელი ქვეყნის ეკონომიკაზე.

10. მეცნიერულ ინტერესს იმსახურებს საკითხი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ტრანსფორმაციის შესახებ. როგორც მოპოვებული მასალიდან ირკვევა 1999-2003 წლებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი გაიზარდა 8,2 ათ.ჰა-ით (3017,6 ათ. ჰა-დან 3025,8 ათ. ჰა-მდე), ამასთან, ზრდა აღინიშნება ყველა რეგიონში (გარდა გურიისა, სადაც ის, ამ პერიოდში შემცირდა 2,7 ათ. ჰა-ით).

გამოკვლევებით დგინდება ის ტენდენცია, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებიდან, რეგიონთა უმრავლესობაში სახნავი მიწები იზრდება, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული ფართობი მცირდება, აღინიშნება აგრეთვე სათიბ-საძოვრების ფართობების ზრდაც. ეს მიუთითებს იმაზე, რომ

ინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ხარჯზე იზრდება დაბალი-
ნტენსიური სავარგულები. ეს ფაქტი, აშკარად მიუთითებს სავარგულების
არაეფექტურ და არაინტენსიურ გამოყენებაზე. ასე მაგალითად. კახეთში
(რომელიც მიწის უზრუნველყოფის დონით გამოირჩევა სხვა რეგიონებს
შორის), უკანასკნელ წლებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი 5,6
ათ. ჰა-ით გაიზარდა. მათ შორის სახნავისა 7,2 ათ. ჰა-ით, ხოლო
მრავალწლიანი ნარგავებისა კი პირიქით. შემცირდა 5,4 ათ. ჰა-ით. რაც შეეხება
სათიბებს და საძოვრებს – ისინი შესაბამისად გაზრდილია 0,6 და 6,2 ათ. ჰა-
ით. რეგიონულ ჭრილში შედარებით უკეთესი მდგომა-რეობაა სამეგრელო-ზემო
სვანეთის მხარესა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში, სადაც სასოფლო-
სამეურნეო სავარგულის საერთო ფართობის ზრდის პირობებში ასევე იზრდება
ინტენსიური სავარგულების ფართობი.

ეს ცვლილებები მეტ-ნაკლებად განსხვავებულია რეგიონების მიხედვით,
კერძოდ: სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფართობი გაიზარდა აჭარაში
(0,8%), იმერეთში (0,3%), შიდა ქართლში (0,1%), კახეთში (0,9%), ქვემო
ქართლში (0,6%), სამეგრელო-ზემო სვანეთში (0,2%). შემცირდა გურიაში
(3,6%) და სამცხე-ჯავახეთში (0,1%). განსაკუთრებით აღინიშნება სახნავი
ფართობის შემცირება რაჭა-ლეჩხუმში (2,2%), მრავალწლიანი ნარგავებისა
იმერეთში (2%), რაჭა-ლეჩხუმში (5,6%), შიდა ქართლში (2,3%), მცხეთა-
მთიანეთში (1,3%), ქვემო ქართლში (4,4%), სამცხე-ჯავახეთში (6,2%)
(ცხრილი 2.1.2).

11. გამოიკვეთა ის ტენდენცია, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებიდან
რეგიონთა უმრავლესობაში იზრდება სახნავი მიწები, ხოლო მრავალწლიანი
ნარგავები რამდენადმე მცირდება, აღინიშნება სათიბ-საძოვრების ზრდაც. ეს
ფაქტი აშკარად მიუთითებს სავარგულების არაეფექტურ და არაინტენსიურ
გამოყენებაზე. ინტენსიური სავარგულების დაბალ-ინტენსიურში გადაყვანა
აიხსნება იმით, რომ მიწის მესაკუთრეების უმეტესობა არ, ანდა ვერ ამუშავებს
სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს, რის გამოც ის გადადის სათიბ-საძოვრების

კატეგორიაში. ვფიქრობთ, რომ საქართველოს კანონმდებლობა უნდა ითვალისწინებდეს გარკვეულ სანქციებს ამ თვალსაზრისით, რამეთუ ეროვნული ეკონომიკის 17-18% პირდაპირ არის დამოკიდებული აგრარულ ბაზარზე.

როგორც ირკვევა, ფერმერულ მეურნეობათა 39,3% ფლობს ნახევარ ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთს (საერთო ჯამში 67,0 ათ. ჰა), 0,5 ჰა-დან 1 ჰა-მდე ნაკვეთებს ფლობს ფერმერთა 29,5% (151 ათ.ჰა), 1 ჰა-დან 5 ჰა-მდე 29,6 % (381 ათ. ჰა), 5 ჰა-დან 50 ჰა-მდე- 14% (119 ათ.ჰა), 50 ჰა-დან 200 ჰა-მდე 0,1 5 (86,0 ათ.ჰა), ხოლო 200 ჰა-დან 500 ჰა-მდე 0,08 % (88,0 ათ.ჰა). მეურნეთა (ფერმერსა) რიცხვი, რომლებიც ფლობენ 500 ჰა-ზე მეტ მიწის ფართობს, ქვეყანაში სულ 92-ს შეადგენს (0,001%)- 56000 საერთო ფართობით.

12. თუ განვიხილავთ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურასა და მისი გამოყენების სურათს საქართველოს რეგიონების (მხარეების) მიხედვით, შეიძლება ჩამოუყალიბდეს შემდეგი ტენდენციები, მოსაზრებები და დასკვნები:

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი დონით რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის მხარე გამოირჩევა, სადაც სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე 3,1 ჰა სავარგული მოდის. შედარებით მაღალია ეს მაჩვენებელი მცხეთა-მთიანეთის და სამცხე-ჯავახეთის მხარეებში (შესაბამისად 2,6 და 2,3 ჰა). რაც ძირითადად სთობს-საძოვრების ხარჯზე მიიღწევა, ამასთან, ამ რეგიონებში შედარებით დაბალია მოსახლეობის სიმჭიდროვე და მაღალია მოსახლეობის მიგრაციის დონე. ირკვევა ისიც, რომ დამუშავებაში მყოფი მიწების მიხედვით მიწის უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი დაფიქსირებულია არა აღნიშნულ მხარეებში, არამედ კახეთში, სადაც ეს მაჩვენებელი 0,7 ჰა-ს შეადგენს. ეს მაჩვენებელი რამდენადმე მაღალია აგრეთვე შიდა ქართლის მხარეში (0,46 ჰა).

13. როგორც ცნობილია, მიწის გამოყენების ეკონომიკური შეფასებისათვის არანაკლებ მნიშვნელოვანია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა, კერძოდ, დამუშავებაში მყოფი მიწების ხვედრითი წონის მაჩვენებელი მთლიან

სავარგულებში. ამ მახასიათებლით გამოირჩევა გურიის მხარე (64,4%). შედარებით მაღალია ეს მაჩვენებელი აგრეთვე იმერეთის (53,4%) და კახეთის მხარეში (41,9%). იგი ყველაზე დაბალია სამაჩაბლოს (5,2%), რაჭა-ლეჩხუმსა და ქვემო სვანეთში (8,2%), აგრეთვე მცხეთა-მთიანეთის მხარეში (16,3%), რაც აქ, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში საძოვრების დიდი ხვედრითი წილით უნდა აიხსნას.

დასტურდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების საკმაოდ დიდი ნაწილი მოსახლეობის კერძო საკუთრებაშია. ამ მხრივ გამოირჩევა გურიის მხარე, სადაც სავარგული მიწების 58% განკერძოებულია, შემდეგ მოდის იმერეთი (52%) და სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარე (38%).

14. შესაბამისი გათვლები გვიჩვენებს, რომ საქართველოს რეგიონები ზემოაღნიშნული შესადარისი მაჩვენებლებით მნიშვნელოვნად განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან, კერძოდ, სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქცია, პირობით სახნავზე გაანგარიშებით ყველაზე მეტი ოდენობით იწარმოება აჭარის ა/რ-ში. სადაც ის საშუალოდ შეადგენს 2388 ლარს. ამ მხრივ, შედარებით კარგი მაჩვენებლები გააჩნიათ ასევე იმერეთის (შესაბამისად 1984 ლარი), სამეგრელო-ზემო სვანეთის (1492 ლარი) და შიდა ქართლის მხარეებს (1618 ლარი). ეს რეგიონები მნიშვნელოვნად უსწრებენ გურიის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის, მცხეთა-მთიანეთის და კახეთის მხარესაც კი, სადაც ფართობის ერთეულზე იწარმოება ბევრად ნაკლები სოფლის მეურნეობის პროდუქცია. აღნიშნულ რეგიონებთან შედარებით აბსოლუტურად განსხვავებულ და საპირისპირო სურათთან გვაქვს საქმე სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის წარმოების მიხედვით. კერძოდ, ამ შემთხვევაში ყველაზე მაღალი დონე ახასიათებს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონს, სადაც მოსახლეობის ერთ სულზე 1045 ლარის სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქცია იწარმოება. ამ მხრივ, შედარებით კარგი მაჩვენებლები გააჩნიათ ასევე ქვემო ქართლის (803 ლარი), შიდა ქართლის (795 ლარი) და კახეთის

(796 ლარი) მხარეებს. ყველაზე უარესი კი აჭარის ა/რ-ს, რაჭა-ლეჩხუმის და გურიის მხარეებს.

15. ფართობის ერთეულზე, სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის გამოსავლის სხვადასხვა დონეს, რეგიონებში, სასოფლო-სამეურნეო კულტურების დაბალ მოსავლიანობასთან ერთად სასოფლო-სამეურნეო სავარგულთა სტრუქტურაში დამუშავებაში მყოფი მიწების ხვედრითი წონაც განაპირობებს, კერძოდ, როგორც აღვნიშნეთ, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ერთეულზე სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის წარმოების დონით ქვეყნის რეგიონებიდან აჭარის ა/რ-ის, იმერეთის და შიდა ქართლის მხარეები გამოირჩევიან, სადაც შესაბამისად 1234, 1246 და 759 ლარის ღირებულების პროდუქცია იწარმოება. ეს რეგიონები სხვებისგან, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში დამუშავებაში მყოფი მიწების მაღალი ხვედრითი წილითაც გამოირჩევიან, კერძოდ, ეს მაჩვენებელი აჭარის ა/რ-ში 36%-ს, იმერეთის მხარეში 53%-ს, ხოლო შიდა ქართლში კი 52%-ს შეადგენს.

საწინააღმდეგო მდგომარეობასთან გვაქვს საქმე რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის, მცხეთა-მთიანეთის, კახეთის და სამცხე-ჯავახეთის მხარეებში, სადაც 1 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულზე სოფლის მეურნეობის მთლიანი პროდუქციის გამოსავალი 93–759 ლარის ფარგლებშია, ხოლო დამუშავებაში მყოფი მიწების წილი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში 8-დან 21 %-მდე დიაპაზონში.

16. ზემოთ განხილული მასალების საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს რამდენიმე დასკვნა:

1) მიწის გამოყენების დონე მთლიანად საქართველოში და მის ცალკეულ მხარეებში არ შეესაბამება სოფლის მეურნეობის პოტენციალს (ნიადაგის ნაყოფიერების, კლიმატური პირობების და სხვა ფაქტორების თვალსაზრისით) და მის ინტერესებს სასურსათო უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მიღწევის საქმეში.

2) მიწის სავარგულების გამოყენების დაბალ დონეს ერთი მხრივ განაპირობებს ფერმერთა ღუხჭირი მდგომარეობა (საკრედიტო რესურსებზე ხელმიუწვდენლობა, მისგან გამომდინარე ყველა ნეგატიური შედეგით, პროდუქციის რეალიზაციის პრობლემები, სამართლებრივი და მარკეტინგული სისტემის ხარვეზები და ა.შ.), ხოლო მეორე მხრივ კი საბჭოური სისტემის დროს დამკვიდრებული სასოფლო-სამეურნეო წარმოების მეტად ფართო სპეციალიზაციის პრაქტიკა. ფერმერული მეურნეობის აბსოლუტური უმრავლესობა კვლავაც ტრადიციული მეთოდებით და ხერხებით უძღვება მეურნეობას, უგულვებელყოფენ საბაზრო ეკონომიკის მოთხოვნებს, კულტურათა გაადგილების შეფარდებითი უპირატესობის პრინციპს (აწარმოებენ პრაქტიკულად ყველაფერს, რაც კი თვითუზრუნველყოფისათვის ესაჭიროებათ) და ა.შ. ყოველივე ეს, ბუნებრივია დაბლა სწევს მიწების ფაქტიურ პროდუქტიულობას.

17. უნდა ვივარაუდოთ, რომ მომავალში, რაციონალური აგრარული პოლიტიკის განხორციელების პირობებში ჩამოყალიბდება არაინტენსიური სავარგულის (სათიბ-საძოვრის) ინტენსიურ სავარგულში გადაყვანის ტენდენცია, სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში ჩართული იქნება დღეისათვის ქვეყანაში რეალურად არსებული 300 ათასი ჰექტარი დაუმუშავებელი ინტენსიური სავარგული, 50 ჰექტრამდე დეგრადირებული მიწები (პირველ ეტაპზე), რაც საბოლოო ანგარიშით დაუმუშავებაში მყოფი მიწების ფართობს გაზრდის 1115 ათას ჰექტრამდე. (აღსანიშნავია, რომ 2005 წელს ფაქტობრივად დაუმუშავებაში მყოფი მიწის ფართობი სულ შეადგენდა 765 ათას ჰა-ს).

18. რაც შეეხება სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გამოყენებისა და აგრარული სექტორის განვითარების პროგნოზს უახლოეს ათწლეულში, ის, შეიძლება პესიმისტური და ოპტიმისტური სცენარით (ვარიანტით) წარმოვიდგინოთ.

კერძოდ, პესიმისტური სცენარით, კვლავაც გაგრძელდება მრავალწლიანი ნარგავების (ძირითადად ვაზისა და ხეხილის) და სახნავ-სათესი ფართობების

შემცირების ტენდენცია, შესაბამისად გაიზრდება სათიბ-საძოვრების ფართობი, რაც კიდევ უფრო შეამცირებს ქვეყნის მოსახლეობის სურსათით თვითუზრუნველყოფისა და სასურსათო უსაფრთხოების დონეს. აღნიშნული სცენარი არ შეესაბამება ქვეყნის განვითარების სტრატეგიულ ინტერესებს, თუმცა განვლილი 15 წლიანი პერიოდის გათვალისწინებით ეს ვერსიაც დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული (განსაკუთრებით ახლო პერსპექტივაში).

აგრარული სექტორის, ოპტიმისტური სცენარით განვითარების პირობებში, არსებითად გაიზრდება მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული ფართობები (ანუ გაშენდება ახალი ნარგავები მათთვის ნიადაგურ-კლიმატური თვალსაზრისით ხელსაყრელ რაიონებში, გაიზრდება ასევე სახნავ-სათესი მიწის რეალური ფართობებიც (გასულ წლებში დაუშუშავებლად მიტოვებული და სათიბ-საძოვრის კატეგორიაში გადასული მიწების ხარჯზე). ეს სცენარი, რომელიც მთლიანად შეესაბამება ქვეყნის განვითარების როგორც მოკლევადიან ასევე გრძელვადიან მიზნებს, მოითხოვს აგრარული პოლიტიკის გააქტიურებას სოფლად საქონელმწარმოებელთა მხარდაჭერის მიმართულებით, აგრარულ სექტორში მოქმედი ეკონომიკური მექანიზმის ორიენტირებას სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოების გადიდებაზე, სურსათის იმპორტის ჩანაცვლებასა და ექსპორტის გადიდებაზე.

19. ამჟამად, საქართველოში არ არსებობს არც იურიდიული და არც ინსტიტუციური სათანადო სტრუქტურა/ჩარჩო რომელიც მიმართული იქნებოდა მიწის კონსოლიდაციის და სოფლის განვითარებისაკენ. ამისათვის ჯერ-ჯერობით არც არავითარი კანონპროექტიც კი არ არსებობს.

21. პრივატიზებული მიწების ფრაგმენტაცია—დიდი რაოდენობის მცირე ზომის, (1.25 ჰა.) ნაკვეთები, ფერმერულ მეურნეობებისათვის დიდ დაბრკოლებას წარმოადგენს. ეს მეურნეობები იყენებენ ურისკო სტრატეგიებს და მათი განვითარების პოტენციალი ფრიად ლიმიტირებულია.

22. მიწის ბაზარი საქართველოში ჯერ კიდევ სუსტია, განსაკუთრებით სასოფლო ტერიტორიებზე რეგისტრირებული მეორადი ტრანსაქცია იშვიათია.

23. მიწის კონსოლიდაცია უნდა ჩაითვალოს სოფლის განვითარების საშუალებად, რომელიც უნდა ჩაისვას სივრცით-ტერიტორიული განვითარების/დაგეგმარების მთლიან სტრუქტურაში.

24. მიწის კონსოლიდაციის პროცედურებში ერთ-ერთი მთავარია მიწის ნებაყოფლობითი გაცვლის პროცედურა, რომელიც მიზნად ისახავს მიწის ნაკვეთების სტრუქტურის გაუმჯობესებას მცირე ფართობებზე, სადაც ჩართული იქნება მხოლოდ 2-3 მეზობელი, მესაკუთრე და ისინი თვითონ შეათანხმებენ მიწის გაცვლის გერგმას. ამისათვის ძირითად პრინციპად უნდა მივიჩნიოთ მიწების თანაბარი ღირებულება. გაცვლის პროცესში გათვალისწინებული უნდა იქნას ნაკვეთების განსხვავებული ფასი და მათი განსხვავებული გამოყენება.

25. მიწის ბაზარი მიგვაჩნია ეკონომიკური გარემოს ფრაგმენტად, რაც უზრუნველყოფს როგორც მიწის რესურსების ნრაციონალურ გამოყენებას, ისე ყიდვა-გაყიდვის პროცესში გარიგებების დაბეგვრასა და ამით სახელმწიფო ბიუჯეტში მნიშვნელოვანი თანხების მოზიდვას, გარიგებების დაბეგვრისა და ბაჟის გადასახადების აკრეფის გზით.

26. ჩვენი აზრით, მიწის ბაზრის რეგულირების პროცესში ძირითად ხერხებად მიჩნეული უნდა იქნას:

- მიწის გარკვეული ფართობების ბრუნვიდან ამოღება (ისტორიული და კულტურული ძეგლები, ნაკრძალები, დასვენების ზონები, ტყე-პარკები, გამწვანების ზონები, ქარსაფარები და სხვა);
- მიწის მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენება და მისი მკაცრად დაცვის უზრუნველყოფა;
- მიწის მესაკუთრის მიერ ნაკვეთის შეძენის დროს აღებული ვალდებულებების აუცილებელი დაცვა;
- სახელმწიფო კონტროლი ყიდვა-გაყიდვისა და გამოყენების პროცესში, კანონმდებლობის სრული დაცვით;
- მიწის კერძო ნაკვეთის ბრუნვიდან ამოღება, როდესაც ეს სახელმწიფოებრივი ინტერესებით არის ნაკარნახევი;

- მიწაზე საფინანსო ოპერაციების პროცედურის განსაზღვრა და მისი შესრულების სახელმწიფო რეგისტრაცია;
- რეგისტრაციის დაბლოკვა, როდესაც ყიდვა-გაყიდვის დროს ფაქტობრივ საბაზრო ფასთან შედარებით შეუსაბამოდ დაბალი ფასია გადახდილი.

27. მიწის ბაზრის რეგულირების მნიშვნელოვან ღონისძიებად მიგვაჩნია საკუთრებაში გასაცემი ნაკვეთის ზღვრული ნორმის განსაზღვრა, რაც, ჩვენთან, სახელმწიფო მიწის უფასო დარიგების პროცესით არის ნაკარნახევი.

წმინდა ეკონომიკური თვალსაზრისით დასაშვებია ერთი მესაკუთრიდან მეორეზე მიწის გადაცემის შეზღუდვაც, რომელშიც ძირითადია დაბეგვრა და ბიუჯეტში შესატანი თანხების მოცულობა.

იმ შემთხვევებისათვის როდესაც მესაკუთრეს კანონის დარღვევით აქვს მითვისებული ზღვრულ ნორმაზე მეტი მიწა, შეიძლება განხორციელდეს სხვადასხვა მოდგომა.

28. მიწის ბაზრის უმნიშვნელოვანესი ელემენტი მაინც ყიდვა-გაყიდვის დაბეგვრაა. ამისათვის საჭიროა შემდეგი ღონისძიებების გატარება:

- გარიგებების დროს გადასახადის მოცულობის დადგენის საფუძვლად არებული უნდა იქნას იმ პერიოდში ბაზარზე ფაქტობრივად ჩამოყალიბებული მიწის ფასები;
- მიწის ყიდვა-გაყიდვის პირველადი და შემდგომი ოპერაციები უნდა წარმოადგენდეს სახელმწიფოს პრიორიტეტს;
- გარიგებები უნდა იბეგრებოდეს მიწის ხარისხის და ეკონომიკური ფაქტორების გათვალისწინებით.

შესამუშავებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ბრუნვიდან ამოღების შეზღუდვისა და მიწის გადასახადის სხვა სახის გადასახადებთან და მოსაკრებლებთან დაკავშირების მექანიზმი. ამ მხრივ აუცილებლად გვეჩვენება შემდეგი ღონისძიებების გატარება:

- მიწის დაბეგვრის პროგრესული ფორმების შემოღება, რომელშიც იგულისხმება პირველადი გაყიდვების ფასზე შემდგომი ოპერაციების დროს ბაზარზე დაწესებულ ფასთან სხვაობის მიმატებაც.
- ფერმერულ მეურნეობებსა და სხვა მიწათმოსარგებლებთან ობიექტების მშენებლობის ნორმების განსაზღვრა, რათა დაცული იქნას ზედმეტი ფართობების ამოვარდნა ბრუნვიდან;
- მიწის კატეგორიების მიზნობრივი გამოყენების დაცვისა და შესაძლო ცვლილებების კანონმდებლობით განსაზღვრული ფორმით მკაცრი სახელმწიფო კონტროლი.

მისი განვითარების ძირითად მიმართულებებად უნდა მივიჩნიოთ:

- მიწის ბაზრის მონაწილეთა დაზუსტება, ანუ იმის განსაზღვრა თუ ვის აქვს მისი გაყიდვის უფლება;
- მიწის ბაზრის ნორმატიულ-სამართლებრივი ბაზის უზრუნველყოფა, რამაც უნდა ჩამოაყალიბოს ოპერაციების პროცე-სუალური ფორმა და მონაწილეთა უფლებები;
- სახელმწიფოს მიერ მიწის ბაზრის რეგულირება და ზოგიერთი ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის აკრძალვა, რეგისტრაციის, დაბეგვრისა და სხვა პროცესების კონტროლი;
- მიწის ბაზრის განვითარების სისტემური შესწავლა. მოთხოვნა-მიწოდების თანაფარდობის შესაბამისად საბაზრო ფასების დონის კორექტირება.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებები, კანონები და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა დადგენილებები
2. საქართველოს კანონი “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ 22. III. 1996 წ. შეტანილია ცვლილებები საქართველოს 14. VI. 2000წ. № 389-III კანონით.
3. საქართველოს კანონი “სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ“ 24. V. 1994 წ (ძალადაკარგულად ჩაითვალია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებასთან დაკავშირებით) კანონში შეტანილია ცვლილებები საქართველოს 13. XII. 1996წ. № 538 კანონით და ამოქმედდა 1997 წლის 1 ივლისიდან.
4. საქართველოს კანონი “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ 28. X. 1998წ. შეტანილია ცვლილება: საქართველოს 14. III. 2001 წ. (გაზ. “საქ. რესპ. №77, 01. IV. 2001 წ.“) კანონით.
5. საქართველოს კანონი “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ 2. X. 1997 წ.
6. საქართველოს კანონი “მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14. XI. 1996 წ. შეტანილია ცვლილება საქართველოს 28. V. 1999წ. №202ი-II-ს კანონით.
7. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №48 (18. I. 1992 წ.)

8. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №128 (6.II.1992წ)

მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე.

9. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №290 (10. III. 1992 წ.)

1992 წლის 18 იანვრის №48 და 6 თებერვლის №128 დადგენილებაში ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ.

10. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №39 (16. I. 1993 წ.)

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის მიმდინარეობის შესახებ.

11. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №503 (28. VI. 1993 წ.)

მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ.

12. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №750 (20. X. 1993 წ.)

მოსახლეობისთვის მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემის შესახებ.

წიგნები და სტატიები

13. ანდლულაძე რ. საქართველოს სსრ მიწის რესურსების კომპლექსურად გამოყენების ძირითადი მომართულებანი (შრ. კრებული), ასკემსკი, თბ. 1989 წ. გვ. 4-10.

14. ანდლულაძე რ. დოლონაძე გ. საქართველოს მიწის ფონდების გამოყენების ძირითადი მიმართულებანი, თბ. ცოდნა, 1982 წ. გვ. 41-42.

15. ანდლულაძე რ. მიწათსარგებლობის თავისებურებანი და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ეფექტურად გამოყენება საქართველოში, თბ. საბჭ. საქართველო 1976 წ. გვ. 160-161

16. ალუღიშვილი ზ. სასოფლო მშენებლობა და მიწის რაციონალურად გამოყენების საკითხი, საქართველოს სოფ. მეურნეობა, 1977, №2

17. ანდლულაძე რ, ბალანჩიბაძე ც, ენდულიძე დ, დოლონაძე ძ. საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო წარმოებისთვის მიწის რესურსების გამოყენების პროგნოზირება (შრ. კრებული), სმეოსკი, თბ. 1976 წ. ტ. VIII, გვ 135-150

18. ანდლულაძე რ, დოლონაძე გ, საქართველოს სსრ მოწის ფონდები და მათი ინტენსიური გამოყენების გზები. თბ. საბჭ. საქართველო, 1987, გვ 154

19. ასათიანი რ, ბაჟუნიაშვილი ჯ. საწარმო პოტენციალის გამოყენების ეფექტურობა რეგიონალურ პროდუქციულ ქვეკომპლექსებში (შრ. კრებული), ასკემსკი, 1990 გვ. 81-85

20. ბენია შ. სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკური ეფექტიანობის ამაღლების რეზერვები (შრ. კრებული), სმეოსკი, თბ. 1987 წ. ტ XIX, გვ. 109-112.

21. ბურკაძე ვ. მიწის ეკონომიური შეფასების და მისი გამოყენება, თბ. საბჭ. საქართველო 1973 წ. გვ. 252

22. ბურკაძე ვ. მიწის რაციონალური გამოყენების და დაცვის სრულყოფის საკითხები (შრ.კრებული), სმეოსკი, თბ. 1984 წ. ტ XVI, გვ 20-27

23. ბურკაძე ვ. მიწის კადასტარი და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულთა ფასი, თბ. საბჭ. საქართველო 1985წ. გვ 78

24. ბურკაძე ვ. სასოფლო-სამეურნეო წარმოებიდან მიწის ამოღებით მიყენებული ზარალის კომპენსაციის საკითხებისათვის (შრ. კრებული), სმეოსკი, ტ. XVII, თბ. 1985 გვ 3-12

25. ბურკაძე ვ. დოლონაძე გ. მიწის ღირებულებით შეფასების არსი და კრიტერიუმები (მშ. კრებული), სმეოსკი, ტ XV, თბ. 1983 გვ 25-38
26. ბურკაძე ვ, ქეშელაშვილი ო. საქართველოს აგროსამრეწველო კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობა და მიმართულებები საბაზრო ეკონომიკის პირობებში (შრ. კრებული), ასკემსკი, თბ. 1990 წ. გვ. 13-15
27. ბურკაძე ვ, მიწის ფასი აგარლური რეფორმების ქვაკუთხედი (შრ. კრებული), ასკემსკი, თბ. 1991წ გვ 38
28. გიორგაძე ჰ. აგრარული სექტორის განვითარების ბერკეტებისა და სტიმულების შესახებ (შრ. კრებული), ასკემსკი, თბ. 1991წ. გვ. 158-160
29. გოგოხია რ. ეკონომიკური ინტერესები წარმოებით ურთიერთობათა სისტემაში, თბ. მეცნიერება 1980 წ. გვ 91
30. გოგოხია რ. სოფლის მეურნეობის წარმოების ინტენსიფიკაცია, თბ. მეცნიერება 1975 წ. გვ. 155.
31. დიასამიძე დ. აგრარული ეკონომიკა საბაზრო ურთიერთობის განვითარების პირობებში, ეკონომიკის ინსტიტუტი, 1992 წ. გვ 20-22.
- 32 დოლონაძე გ. მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენების ძირითადი გზები (შრ. კრებული), სმეოსკი, თბ. 1982 წ. ი. XIII გვ. 127-130.
33. დოლონაძე გ. ნორმატიული დაგეგმვა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების თანაზომადობის მეთოდით, ეკონომისტი, 1988 წ. №12. გვ. 72-78.
34. დოლონაძე გ. მიწის რესურსების გამოყენების ეფექტიანობის განსაზღვრის საკითხისათვის (შრ. კრებული), ასკემსკი, თბ. 1989 წ. გვ. 16-40.
35. ენდელაძე დ. მიწის რაციონალური გამოყენება თბ. საბჭ. საქართველოს, 1976 წ. გვ. 95-98
36. ვაშაკიძე ო. სამეცნიერ-ტექნიკური პროგრესი და საქართველოს სოფლის მეურნეობის წარმოების ეფექტურობა. თბ. საბჭ. საქართველო 1987წ. გვ. 95-98.

37. ვაშაკიძე ო. ჭკუასელი გ. რაციონალურად გამოვიყენოთ ყოველი ჰექტარი მიწა. საქ. სოფლის მეურნეობა. 1975 წ. № 1 გვ. 39-41.
38. ვახუშტი, აღწერა სამეფოსა საქართველოსა, თბ. 1941 წ. გვ. 252-254.
39. იაშვილი ნ. საქართველოს სსრ მიწის ფონდი, ტ. 1, თბ. 1961 წ. გვ. 325.
40. კანდელაკი თ. გარდამავალ პერიოდში სატყეო დარგის რეფორმირების პოლიტიკა და მისი განხორციელების სტრატეგია. თბილისი, დიოგენე 1997 წ.
41. კახეთელიძე გ. მიწის რენტა სოციალისტურ სოფლის მეურნეობაში, თბ. მეცნიერება 1975 წ. გვ. 122-128.
42. კაკულია რ. საწარმოს სამეურნეო საქმიანობის ეკონომიკური ანალიზი. თბ. 1999წ. გვ. 10-17.
43. კიკნაველიძე ა. წარმოების ორგანიზაცია სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებში, თბ. 1990 წ.
44. კიკნაველიძე ა. სოფლის-მეურნეობის აღმავლობის გრძელვადიანი პროგრამა, ეკონომისტი 1975 წ. №10.
45. კომახიძე ე. საქართველოს ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენება თბ. ცოდნა 1980 წ. გვ. 30-33.
46. კორძაზია ნ. საქართველოს ჰავა, თბ. 1961 წ. გვ. 220 221.
47. კუნჭულია თ. საქართველოს სოფლის-მეურნეობის საბაზრო ეკონომიკაზე გადაყვანის პრობლემები, თბ. მეცნიერება, 1997 წ.
48. ლემონჯავა პ. ეკოლოგიის ეკონომიკური პრობლემები, თბ. თსუ 1998 წ.
49. მესხია ი. პერსპექტიული ეკონომიკური ანალიზი (ძირითადი პრინციპები, ფუნქციები, მეთოდები), თბ. 1995 წ.
50. მახარაძე ჯ. დაშრობითი მელორაციის ეკონომიკური ეფექტიანობის საკითხები საქართველოში, თბ. საბჭ.საქართველო, 1982 წ. გვ. 138-141.

51. მაჭავარიანი ვ. ნიადაგის ეროზია და დაცვის ღონისძიებანი, თბ. მეცნიერება, 1987 წ. გვ 100-108.
52. მდინარაძე ლ. მიწათმოწყობა საქართველოში, თბ. საბჭ. საქართველო, 1971 წ.
53. მდინარაძე ლ. ჭინჭარაული ნ. მიწის ფონდების რაოდენობრივი აღრიცხვა და შეფასება. თბ. საბჭ. საქართველო 1974 წ.
54. მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრისათვის მეთოდური მითითებანი, თბ. 1986 წ.
55. ნაკაიძე ე. მახარაძე ქ. მიწა საერთო-სახალხო სიმდიდრეა. თბ. სამეცნიერო და საინჟინრო საზოგადოება, 1990 წ. გვ. 45-48.
56. ჟღენტაძე პ. ქეშელაშვილი ო. ბურკაძე ვ. და სხვა. წარმოების ეკონომიკური-ორგანიზაციული ბერკეტების სრულყოფა, თბ. საბჭ. საქართველო, 1986 წ. გვ. 83-90.
57. რეკომენდაციები სოფლის მეურნეობის გაძროლის სისტემების შესახებ, თბ. 1986 წ.
58. რეკომენდაციები საქართველოს სსრ მიწის ფონდის კომპლექსურად გამოყენების შესახებ, თბ. 1980 წ.
59. საბაშვილი მ. ნიადაგმცოდნეობა, თბ. 1970 წ.
60. სალარეიშვილი ო. ქეშელაშვილი ო. ჯაბიძე დ. აგროსამრეწველო ინტეგრაცია და მისი განვითარების პერსპექტივები საქართველოში. თსუ, 1986 წ. გვ. 222-226.
61. ტურბელიძე ნ. გ. სამიწათმოწყობო დაპროექტება, თბილისი, განათლება, 1989 წ.
62. ტურაბელიძე ნ. გ. მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდოლოგია თბ., ს.ა.უ. 1998 წ.
63. ფალავანდიშვილი და სხვა გონივრულად გამოვიყენოთ მიწა საქ. სოფლის მეურნეობა, 1989 წ. №1 გვ. 31-35.

64. ქეშელაშვილი ო. საქართველოს სსრ აგროსამრეწველო კომპლექსის ეკონომიკური პოტენციალი. თბ. ცოდნა, 1989 წ.
65. ქეშელაშვილი ო. სოფლის მეურნეობა აგროსამრეწველო კომპლექსის სისტემაში. თბ. საქართველო, 1991 წ.
66. ქეშელაშვილი ო. ბიზნესის ორგანიზაცია, გამოცემლობა „მნათე“, თბ. 1995 წ.
67. ქეშელაშვილი ო. ვინ იცის ეკონომიკა?, გამომცემლობა „არეალი“ თბ. 2004 წ.
68. ქეშელაშვილი ო. ეგიაშვილი დ. მიწია რესურსების გამოყენების თავისებურებანი და ძირითადი მიმართულებები. გამომცემლობა „არეალი“ თბ. 2004 წ.
69. ქეშელაშვილი ო. ეგიაშვილი დ. მიწია რესურსების გამოყენებისა და მართვის პრობლემური პოზიციები, გამომცემლობა „არეალი“, თბ. 2005 წ.
70. ჩარსქელიანი ა. პეტრიაშვილი რ. ყიფიანი მ. საქართველოს სსრ მიწის კადასტრი, თბ. 1988 წ.
71. ჭინჭარაშვილი ნ. ეკოლოგიური მდგომარეობის შენარჩუნება-განმტკიცების საკითხისათვის. მოხსენება თეზისები, ასკემსკი, 1991 წ. გვ. 40-52.
72. ჭინჭარაული ნ. მიწის კადასტრი, თბ. განათლება 1987 წ.
73. ჭინჭარაული ნ. სალუქვაძე ი. მიწის სარესურსო პოტენციალის გამოყენების საკითხები, შრომათა კრებული, ასკემსკი, თბ. 1990 წ.
74. ჭითანავა ნ. საბაზრო ეკონომიკა და აგროსამრეწველო კომპლექსის განვითარების პრობლემები, თბ. საქართველო, 1993 წ.
75. ხარაიშვილი გ. ნიადაგის ერიზიასთან ბრძოლის სატყეო-სამელიორაციო ღონისძიებანი. თბ. საბჭ. საქართველო, 1971წ. გვ. 195-199.
76. ხარაბაძე ე. ბულალტრული აღრიცხვა საერთაშორისო სტანდარტებით, თბ. 1998 წ. გვ. 64-70.

77. ძაძაძია რ. ფინანსური აღრიცხვა და ანგარიშება. ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით, თბ. 2002 წ. გვ. 89-91.

78. Андгуладзе Р.В. Пути рационального использования земельных ресурсов Грузинской ССР в условиях совершенствования экономического механизма хозяйствования в АПК, Автореферат дисс. д-ра экон. наук. Тб. 1998. ст. 58-60.

79. Броштейн М.Л. Дифференциальная рента и механизм хозяйствования, вопросы экономики, 1987 № 7, ст. 60-65.

80. Важанин П.Г. Проблема повышения эффективности использования земли в сельском хозяйстве, М.ГИЗР, 1984 ст. 11-18.

81. Вопросы регионального использования земель и организации работ по землеустройству (сб.науч.тр.) М.ГИЗР, 1979 ст. 137-138.

82. Волков С.Н. Экономика землеустройства, учебник, М. Колос, 1996

83. Догондзе Г.Г. Некоторые вопросы комплексного использования земельных ресурсов (тез.докл.) НЭОЦЛ, М. 1985 ст. 115-116

84. Догондзе Г.Г. Оценка сельскохозяйственных угодий при нормативном планировании (тез.докл.) ВАСХНИЛ. 1988 г, Рига.

85. Догондзе Г.Г. Некоторые вопросы денежной оценки земли (тез.докл.) ВАСХНИЛ, 1990 Курск.