

საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური
უნივერსიტეტი

სალექციო კურსი საგანში:

“მიწის რესურსების მართვა”

სამთო-გეოლოგიური ფაკულტეტის სტუდენტებისთვის

თბილისი 2011

შემდგენელი: პროფ. ნ.ტურაბელიძე

მასწ. ფ. ქვაცაბაია

შესავალი

მიწა მის ბუნებრივ სიმდიდრესთან ერთად—ნიადაგები, წყალი, ჰაერი და მზის სითბური ენერგია—სიცოცხლის არსებობის მთავარი პირობაა. თავისი გამოყენებისა და სარგებლობის თვალთახედვით, ის არის შეუნაცვლებელი ბუნებრივი სხეული, საგანი და ნივთი. მის რაოდენობასა და ხარისხზე ბევრადაა დამოკიდებული ცალკეული ადამიანების, ეთნიკური ჯგუფების და მთლიანი სახელმწიფოს ყოფა—ცხოვრება, ბედ—იღბალი და კეთილდღეობა. სწორედ ეს უნიკალური და ძვირფასი თვისებები განაპირობებდა და განაპირობებს დღესაც ადამიანის ლტოლვას დაიპყროს და ხელთ იგდოს რაც შეიძლება მეტი და ნაყოფიერი მიწა, გაუთავებელი დავით, ომებითა და სხვადასხვა საშუალებებით. მიწის საუკეთესო თვისება და ღირსება ისაა, რომ კარგი მოვლა—პატრონობით შეიძლება მისი ნაყოფიერების შენარჩუნება და გაზრდა, არ ექვემდებარება დროის გამანადგურებელ ქმედებას. თუმცა, როგორც სულმნათი ვაჟა ამბობდა “ბუნება ბრძანებელია”—უარყოფითი ბუნებრივი მოვლენები მნიშვნელოვნად ახასიათებს ბუნების გარემოს—წყალდიდობა, მეწყერი, ღვარცოფი, ქარბუქი და სხვა, რომლის მიმართ ადამიანი ხშირად უძლურია. ბუნებრივ მოვლენებთან ერთად მიწის რესურსებს დიდ ზიანს აყენებს ანტროპოგენული მოვლენები. ადამიანი თავისი უარყოფითი საქმიანობით დიდ ზიანს აყენებს მიწას და ნიადაგს. სხვადასხვა სახის მშენებლობები, საგზაო და სარწყავი ქსელის არასწორად გაადგილება, ნიადაგის უსისტემოდ დამუშავება, ეროზიასაწინააღმდეგო ღონისძიებების უარყოფა, უსისტემო ძოვება და სხვა.

დღეს მიწების დაცვისა და რაციონალურად გამოყენების ღონისძიებათა კომპლექსის დანერგვა მსოფლიო მასშტაბის ვალდებულებაა, რაზედაც მნიშვნელოვანი კაპიტალი იხარჯება და ბევრი ქვეყანა კიდევაც კარგ შედეგს ღებულობს. მაღალია მიწის პროდუქტიულობა, მშვენიერია ბუნებრივი და ხელოვნური ლანდშაფტები. აღნიშნულს ვერ ვიტყვით საქართველოს მიწა—წყალზე. განსაკუთრებით იმდღავრა უარყოფითმა ბუნებრივმა მოვლენებმა ამ ბოლო ათწლეულების მანძილზე—მეწყერი, ღვარცოფი, წყალდიდობა, მიწისძვრა და სხვა. რამაც განსაკუთრებით დააზიანა ქვეყნის მთის რეგიონის მიწები. ყველაფერს ამას ხელი შეუწყო ადამიანის არასწორმა საქმიანობამ—გაჩხეხეს ტყეები, ქარსაფრები, მოშლილია სარწყავი და დამშრობი არხები, საგზაო ქსელი, უსისტემოდ ძოვს პირუტყვი, აღარ ტარდება თესლბრუნვები, უსისტემოდ შეაქვთ სასუქები, ფართობებზე იღვრება ფაბრიკა—ქარხნებისა და დასახლებული პუნქტებიდან

ჩამონადენი ფეკალური წყლები. დიდია მანქანების გამონაბოლქვები, ჭუჭყიანდება მიწა-წყალი და ჰაერი. აღრიცხულია 1000 მეტი სელური აუზი, 2000 მდე მასაში შემავალი წყალგარდნილი. მეწყერის გამო სოფლად დეფორმირებულია 25 ათასამდე სახლი, დაშლილია 25 000 ჰა ფართობი. მათგან ციტრუსებისა და ჩაის პლანტაციები 2 277 ჰა, სახნავი 6 621 ჰა, სათიბ-საძოვარი 7 300 ჰა, ტყეებუჩქნარი 3 750 ჰა და სხვა მიწები 2 620 ჰა. წყლისმიერი და ქარისმიერი ეროზია გავრცელებულია საქართველოს დიდ ტერიტორიაზე-ეროზიასაშიში ფართობი შეადგენს 3 მლნ. ჰა-ს, ეროზირებულია 1 მლნ. ფექტრამდე. მათგან ქარისმიერია 105 ათასი ჰექტარი.

სოციალიზმის დროს მიწა საერთო ანუ სახელმწიფო საკუთრება იყო. სახელმწიფო მიწას გამოსაყენებლად გასცემდა მხოლოდ სარგებლობის უფლებით. განსაკუთრებით ბოლო წლებში მცირედი იყო მშრომელი კაცის ინტერესი მიწის მოვლა-პატრონობისადმი, ღებულობდა თავისი შრომის საფასურის მცირედ ნაწილს-მიწა იყო ყველასი და ფაქტობრივად არავისი. სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ გამოიწვია ბოლო დროს მიწის პროდუქტიულობისა და ნაყოფიერების შემცირება. თუ კაპიტალისტურ ქვეყნებში ფერმერები ხორბლის საჰექტარო მოსავლიანობის 8-9 ტონას ღებულობდნენ, ჩვენთან 2 ტონას არ სცილდებოდა. ქვეყანაში პოლიტიკური და ეკონომიკური ცვლილებების წყალობით, მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებით ქართველმა კაცმა ისევ დაიბრუნა მიწის სიყვარული და მისი მოვლა-პატრონობისადმი ინტერესი. თითქმის განკერძოებულია მაღალპროდუქტიული მიწის სავარგულები (სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავები) გრძელდება პრივატიზების პროცესი. ბევრი საზღვარგარეთელი ინვესტორი ჩაერთო ქართული მიწის მოვლა-პატრონობისა და უფრო რაციონალურად გამოყენების საქმეში. დღეს მთავარია ყოვლად გაუმჯობესდეს და ხელშეწყობა პოვოს ქვეყნის მიწის ფონდის მართვის მექანიზმმა და მთელმა სისტემამ. შექმნილია და ყოველდღე უმჯობესდება მიწის საკუთრების, მფლობელობის და სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოების პროცესი, ჩამოყალიბდა მიწის ბაზარი, შეიქმნა მრავალი სახის გარიგებათა მექანიზმი მიწაზე. მეტად ჩამორჩენილია და ყურადღებას საჭიროებს მიწის ფონდის დაცვისა და გამოყენების პრაქტიკული ღონისძიებების გატარების საქმე. საჭიროა მიწის სარგებლობის ზუსტად აღრიცხვის, ხარისხის დადგენის და შეფასების საკითხების გადაწყვეტის წინა პლანზე წამოწვევა. ასევე სავარგულების ტერიტორიის ორგანიზაციის უზრუნველყოფა- თესლბრუნვების მოწყობა, სათიბ-საძოვრების გამოყენების რაციონალური წესების

დანერგვა და სხვა. სწორედ მიწის მართვის ორგანიზაციის საკითხებსა და სრულყოფილი მექანიზმების შექმნას ემსახურება დისციპლინა მიწის მართვა, რათა სტუდენტს სრული წარმოდგენა ქონდეს მიწის ფონდის რაციონალურად მართვის საკითხების ირგვლივ, პრაქტიკულად შეძლოს ცხოვრებაში დანერგოს და გაატაროს მიწების დაცვის, სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების ყველა ღონისძიება და შექმნას მიწის პროდუქტიულობისა და ნაყოფიერების ამაღლების წინამძღვრები, ამით ხელი შეუწყოს ქვეყნის სასურსათო უზრუნველყოფის და ქართველი კაცის კეთილდღეობის ამაღლების საქმეს.

თავი 1. მიწა, როგორც ეროვნული სიმდიდრე და წარმოების ძირითადი საშუალება.

მიწა, ფართო გაგებით, ფლორისა და ფაუნის არსებობის მთავარი ფაქტორი და საფუძველთა საფუძველია. კ. მარქსის თქმით: “დედამიწა (ეკონომიკური თვალსაზრისით, წყალიც მას მიეკუთვნება), იმ სახით რა სახითაც იგი, თავდაპირველად შეიქმნა, ადამიანს ამარაგებს საზრდოთი, მზა საარსებო საშუალებებით, არსებობს სრულად მის დაუხმარებლად, როგორც ადამიანის შრომის საყოველთაო საგანი”.

წყალთან ერთად მიწის, როგორც ძვირფასი საგნის, ფასეულობა გამოუსადეგარია სხვა დანარჩენი მისი ბუნებრივი სიმდიდრის–ნიადაგის, ჰაერის, მზის სინათლისა და სითბური ენერჯის არსებობის გარეშე. მიწის, როგორც ძვირფასი ნივთის (საგნის), სარგებლიანობის ხარისხი განიხილება სხვა მის ბუნებრივ სიმდიდრესთან კომპლექსში. ალბათ, სადავო არ არის ის, რომ მიწა მუდამ იყო ადამიანის საცხოვრისის ძირითადი წყარო. ადამიანი იბრძოდა მიწისათვის, ოცნებობდა რაც შეიძლება უკეთესი გეოგრაფიული მდებარეობის და ნაყოფიერი მიწის დაპყრობასა და მისაკუთრებაზე. ძირითადი უთანხმოებები და გაუთავებელი ომები დასაბამიდან მიმდინარეობს მიწების დაპყრობისათვის. მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსული პოტენციალის მადლი თავს იჩენს ადამიანის ცხოვრების ნებისმიერ სფეროში–ეკონომიკა, პოლიტიკა, კულტურა, ხელოვნება, ჯანმრთელობა

და სხვა. მიწის როლი, მისი გამოყენების ხასიათი, ფორმა და მასშტაბი განსხვავებულია ეროვნული მეურნეობი ცალკეული დარგების მიხედვით. მომპოვებელ მრეწველობაში მიწა არის არა მარტო სივრცობრივი საოპერაციო ბაზისი, არამედ თავისებური საწყობიც, საკუჭნაო, საიდანაც მიიღება საზოგადოებისათვის საჭირო მატერიალური დოვლათი. ამ შემთხვევაში ნიადაგი ნაყოფიერებას რაიმე მნიშვნელობა არა აქვს. გადამამუშავებელ მრეწველობაში მიწა თამაშობს პასიურ როლს, იგი მოქმედებს როგორც ფუნდამენტი (საძირკველი), სივრცობრივი საოპერაციო ბაზისი, ადგილი, რომერლზედაც ხდება შრომის პროცესი. პროდუქცია მიიღება იმის მიუხედავად, კარგია თუ ცუდი ნიადაგის ხარისხი და ნაყოფიერება. მთავარია, გრუნტი და მისი შედგენილობა ხელსაყრელი იყოს შენობა-ნაგებობის ასაშენებლად.

მიწის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფუნქციას მიეკუთვნება იშვიათი ტიპური და რელიქტური ლანდშაფტები და სხვა ობიექტები, რომლებიც წარმოადგენენ განსაკუთრებულ კულტურულ-საგანმანათლებლო, გამაჯანსაღებელ და ეკოლოგიურ სიმდიდრეს.

სულ სხვა მნიშვნელობა აქვს მიწას სოფლის მეურნეობაში, რადგან იგი არის არა მარტო ამ დარგის არსებობის მატერიალური პირობა, არამედ წარმოების აქტიური ფაქტორიც. სოფლის მეურნეობის წარმოების პროცესი უშუალოდაა დაკავშირებული მიწასთან, ნიადაგის ნაყოფიერებასთან, ბუნებრივ-ბიოლოგიურ პროცესთან. გარდა საყოველთაო პირობისა და სივრცობრივ-საოპერაციო ბაზისისა, მიწა ასრულებს კიდევ ორ ფუნქციას-ის არის შრომის საგანი, რომელზედაც ადამიანი მოქმედებს წარმოების პროცესში და წარმოების იარაღი, რომლის საშუალებითაც ადამიანი ზემოქმედებას ახდენს მის მიერ წარმოებულ კულტურებზე-ზრდის მოსავლიანობას და აუმჯობესებს პროდუქციის ხარისხს.

ეროვნული მეურნეობის სხვადასხვა დარგში, განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობაში, დიდი მნიშვნელობა აქვს ნიადაგის ნაყოფიერებას, რაზეც მთლიანადაა დამოკიდებული მოსავლიანობა. ნიადაგის ნაყოფიერების აღდგენა, შენარჩუნება და შექმნა დღეს მსოფლიო მნიშვნელობის უდიდესი პრობლემაა-მატულობს მოსახლეობის რიცხვი, იზრდება მოთხოვნილება სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტებზე, უარყოფითი ბუნებრივი მოვლენების შედეგად იკლებს ნიადაგის ნაყოფიერება და მიწის პროდუქტიულობა. ნიადაგის ნაყოფიერების შენარჩუნებისა და გაზრდის ეფექტური ღონისძიებების შემუშავება და დანერგვა დღეს დედამიწაზე მცხოვრები თითოეული ადამიანის წმინდათაწმინდა მოვალეობაა და გადაუდებელი ამოცანაა.

ნაყოფიერება, როგორც ნიადაგის უნარი უზრუნველყოს მცენარე წყლით, საკვები ნივთიერებებითა და მისი ზრდა-განვითარებისათვის საჭირო სხვა პირობებით, ძირფესვიანად განასხვავებს მიწას წარმოების სხვა საშუალებებისაგან.

განასხვავებენ ნიადაგის ნაყოფიერების წარმოქმნის ორ პროცესს—ბუნებრივს და ხელოვნურს. ნიადაგის ბუნებრივი ნაყოფიერება იქმნება ნიადაგწარმოქმნის ხანგრძლივი პროცესის შედეგად. დედამიწის ზედაპირზე ფიზიკური, ქიმიური, ბიოლოგიური მოვლენებისა და კლიმატური პირობების გავლენით, მიწის ზედა ფენაზე მოქმედებს სითბო, სიცივე, ქარი, ატმოსფერული ნალექები, იშლება ქანები, ერთი ადგილიდან მეორეზე გადადის და ილექება მიწის მცირედი ნაწილაკები, ღვება ცოცხალი ორგანიზმები და მცენარეები, —ნიადაგში გროვდება ჰუმუსი. მეცნიერები ამტკიცებენ, ერთი საუკუნის განმავლობაში შეიძლება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა ბუნებრივად გაიზარდოს ერთი, ერთ-ნახევარი სანტიმეტრით.

ნიადაგის ნაყოფიერების წარმოქმნის მეორე პროცესი ხელოვნურია. ადამიანი ხარჯავს შრომასა და კაპიტალს—შედეგად, ქმნის ნიადაგის ნაყოფიერ ფენას, თანამედროვე ტექნიკისა და ტექნოლოგიების გამოყენებით ამუშავებს ნიადაგს, ნერგავს თესვბრუნვებს, ნიადაგში შეაქვს ორგანული და მინერალური სასუქები, ატარებს მორწყვით და დაშრობით ღონისძიებებს, ასუფთავებს ნაკვეთს ქვებისგან, კოლბოხებისგან, სარეველებისგან, ატარებს მიწის რეკულტივაციას, გამიწიანებას. ამ ღონისძიებებით მოკლე ხანში აღწევს ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლებას და მიწის პროდუქტიულობის ზრდას.

თავის მხრივ, ნიადაგის ბუნებრივი ნაყოფიერება ჯერ კიდევ სრულად ვერ ახასიათებს მიწის ნამდვილ ხარისხს. ნიადაგში შეიძლება მრავლად იყოს საკვები ნივთიერება, მაგრამ, სხვადასხვა მიზეზის გამო (ტენის უკმარისობა, სითბოს ნაკლებობა და ა. შ.) ისინი მცენარის მიერ შეუთვისებელ ან ნაკლებად შეთვისებად ფორმაში იყოს. საჭიროა ისეთი კომპლექსური ღონისძიებების განხორციელება, რომელთა შედეგადაც ნიადაგში არსებული საკვები ნივთიერებები გადავა მცენარის მიერ შეთვისებად ფორმაში. აღნიშნული პროცესი ხორციელდება ნიადაგის ხელოვნური განოყიერების ღონისძიებების ჩატარების შედეგად. ბუნებრივი ნაყოფიერება არის ეკონომიკური ნაყოფიერების საფუძველი—ერთი მეორესთან მჭიდრო კავშირშია. ეფექტიანი ანუ ეკონომიკური ნაყოფიერება არის ბუნებრივი და ხელოვნური ნაყოფიერებების ერთიანობა და გულისხმობს ამ ორი სახის ნაყოფიერების სარგებლიანობის ჯამს. ნიადაგის აბსოლუტური ნაყოფიერება განისაზღვრება სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა

მოსავლიანობით, ხოლო შეფარდებითი-დანახარჯების ერთეულზე მიღებული პროდუქტის რაოდენობით. კარგი მეურნის მთავარი ამოცანაა ფართობის ერთეულზე მცირედი დანახარჯებით, რაც შეიძლება, მეტი პროდუქციის მიღება. ეკონომიკურ ნაყოფიერებას ქმნის ადამიანის შრომა. მიწის მოსავლიანობა შეიძლება უსაზღვროდ იქნეს გადიდებული კაპიტალის, შრომის და მეცნიერების გამოყენების გზით. ადამიანის საცხოვრისის, მატერიალური დოვლათის შექმნის წყარო მიწა და შრომაა. “შრომა არ არის ერთადერთი წყარო მის მიერ წარმოებული სახმარი ღირებულებისა, ნივთიერი სიმდიდრისა,–როგორც უილიამს პეტი ამბობს,–შრომა სიმდიდრის მამაა და მიწა–მისი დედა”–ამბობდა კ.მარქსი. ანდა: “მიწათმოქმედებაში შეიძლება პროდუქტიულად იქნეს მოხმარებული კაპიტალის თანმიმდევრული დანახარჯები, იმიტომ, რომ მიწა თვითონ მოქმედებს, როგორც წარმოების იარაღი”.

მიწას, როგორც წარმოების ძირითად საშუალებას, გააჩნია რიგი სპეციფიკური თავისებურებანი, რაც გასათვალისწინებელია მისი გამოყენების პროცესში:

– მიწა ბუნების პროდუქტია, იგი, როგორც ბუნებრივ-ისტორიული სხეული, არსებობს ადამიანის ყოველგვარი ჩარევის გარეშე. წარმოების საშუალება გახდა მას შემდეგ, რაც შრომის პროცესში შევიდა სამუშაო ძალასა და შრომის იარაღებთან ერთად, ადგილი დაიკავა როგორც შრომის საყოველთაო პირობამ და შრომის საგანმა.

– მიწის რაოდენობა (მოცულობა) განსაზღვრულია, ფართო გაგებით, მისი გადიდება ან შემცირება შეუძლებელია. საწარმოო ძალების განვითარებასთან ერთად, წარმოების სხვა საშუალებები შეიძლება გაიზარდოს რაოდენობრივად, ძველი შეიცვალოს ახლით–უფრო სრულყოფილით, ერთი შეიცვალოს მეორით. მიწა კი შეუნაცვლებელი საწარმოო საშუალებაა. მიწის, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალების, ეს თავისებურება სრულიად არ ნიშნავს სოფლის მეურნეობაში გამოსაყენებელი მიწის რაოდენობის შეზღუდულობას. დადგენილია, რომ დედამიწის ზედაპირზე არსებული 10.5 მილიარდი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისათვის ვარგისი მიწიდან ათვისებულია მხოლოდ ერთი მილიარდი ჰექტარი ანუ 10 %. რეზერვი საკმაოდ დიდია, საჭიროა გარკვეული ხარჯების გაღება და ფართობების სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში ჩართვა.

– მიწის გამოყენება დაკავშირებულია მუდმივ ადგილთან. საწარმოო თვალსაზრისით, შეუძლებელია მისი ერთი ადგილიდან მეორეზე გადატანა, მაშინ, როდესაც წარმოების საშუალებათა უმეტესობა (ტრაქტორი, მანქანა, კომბაინი და სხვა) შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სხვადასხვა ადგილზე.

– წარმოების ბევრი საშუალება ცვდება, იმტვრევა, კარგავს თავის სასარგებლო თვისებას და წყობიდან გამოდის. მიწა არ ექვემდებარება დროის გამანადგურებელ მოქმედებას, – პირიქით, რაც უფრო კარგად იქნება დამუშავებული, მით უფრო მატულობს მისი მწარმოებლურობა, იზრდება მისი ნაყოფიერება.

– მიწის ზედაპირის ფორმა და კონფიგურაცია გამოყენების ყველა პერიოდში მუდმივია (მთები, მთისწინები, გორაკები, ბორცვები, ვაკეები, ტაფობები, ღვარცოფები და სხვა). ადამიანი უნდა შეეგუოს მას, მოარგოს და მიუსადაგოს ყველა საწარმოო და საყოფაცხოვრებო საშუალება. წარმოების ბევრ სხვა საშუალებას შეიძლება შეეცვალოს ფორმა და კონფიგურაცია (მანქანა გაკეთდეს დაბალი, მაღალი, გრძელი, განიერი და სხვა).

– სხვადასხვა ბუნებრივი პირობების გამო, მიწის ნაკვეთებს გააჩნიათ არაერთგვაროვანი ნაყოფიერება, მათი გათანაბრება შეუძლებელია, ამიტომ საჭიროა მათი გამოყენება დიფერენცირებულად, პროდუქციის ერთეულის წარმოებაზე სხვადასხვა სიდიდის ხარჯების გაღება. ამგვარად, სოფლის მეურნეობაში მიწა მუდმივი და შეუნაცვლებელი საწარმოო საშუალებაა – საოპერაციო ბაზისი, შრომის იარაღი და საგანი. კ.მარქსი წერდა: “მთელი საზოგადოებაც კი, ერი და ერთ და იმავე დროს არსებული საზოგადოებანი, ერთად აღებული, არ არიან მიწის მესაკუთრენი. ისინი მხოლოდ მისი მფლობელები არიან, სარგებლობენ მით, როგორც ოჯახის კეთილი მამები, ისინი ვალდებულნი არიან დაუტოვონ იგი მომავალ თაობას გაუმჯობესებული”. დიდი ხნის წინათ ნათქვამი ეს სიტყვები დღესაც მოქმედებს, ასახავს მიწის რესურსების მოვლა – პატრონობის სამომავლო საჭიროებას და მიგვანიშნებს მიწისადმი მეტი ყურადღების გამომჩენის აუცილებლობაზე. მიწის თვისებებისა და სპეციფიკური თავისებურებების ცოდნა და გათვალისწინება საშუალებას გვაძლევს შეუცდომლად და სწორად გადავწყვიტოთ მიწის დაცვისა და გამოყენების ყველა საკითხი, დავსახოთ მიწის ფონდის უფრო სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების ორგანიზაციის გზები.

თავი II. საადგილმამულო ურთიერთობა საბაზრო ეკონომიკის პირობებში

2.1 საადგილმამულო ურთიერთობის ცნება, შინაარსი და საკანონმდებლო ბაზა.

მიწა სიცოცხლისა და ადამიანთა საზოგადოების არსებობის აუცილებელი პირობაა. მისი განსაზღვრულობა, შეზღუდულობა და მოთხოვნების ზრდა განაპირობებს ადამიანის სწრაფვას და დღენიადაგ ბრძოლას რაც შეიძლება მეტი და ნაყოფიერი მიწის მისაკუთრებისაკენ, დაპყრობის პოლიტიკური, ძალისმიერი თუ ეკონომიკური ბერკეტების საშუალებით. მიწის მისაკუთრება ადამიანმა ჯერ კიდევ უხსოვარი დროიდან დაიწყო. მაშინ, როდესაც ცალკეულმა ეთნიკურმა ჯგუფებმა მიწის გარკვეული ტერიტორია გაითავისეს, საზღვრები დაუწესეს მეზობლებს—მთა, მდინარე, ხევი და სხვა ბუნებრივი მიჯნა. შემდგომ საერთო სათემო მიწები საგვარეულო მიწებად დაიყო, გაჩნდა საოჯახო მიწები. მეზობელმა მეზობელს დაუწესა საზღვარი— ჩაუსო სარი, გაუვლო ღობე, ყორე, კვალი. მიწის პატრონი, მესაკუთრე და განმკარგველი გახდა ფიზიკური პირი. კერძო საკუთრების ინსტიტუტის დაფუძნებით წარმოიქმნა და ჩამოყალიბდა ადამიანთა შორის მიწის გამოყენებაზე დაფუძნებული გარკვეული ურთიერთობა—საადგილმამულო ურთიერთობა. ურთიერთობა, რომელიც ყალიბდება ადამიანებს შორის მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის პროცესში. საადგილმამულო ურთიერთობის საფუძველი მიწაზე კერძო საკუთრება გახდა. საადგილმამულო ურთიერთობა ბუნებრივია თავისი მნიშვნელობით განსხვავდება სხვა სახის წარმოებითი ურთიერთობისაგან, ვინაიდან მიწის გარეშე სხვა წარმოება არც შეიძლება იყოს. კ.მარქსი წერდა “მიწა, ეს უმაღლესი ხარისხის მნიშვნელობის, წარმოების ერთადერთი ორიგინალური საშუალებაა”. თავიდან თემურ—გვაროვნული წყობილების დროს საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირება დაფუძნებული იყო პრიმიტიულ ადათ—წესებზე. ადათობრივი ნორმები განსაზღვრავდა ადამიანის ქცევის წესს. ადათობრივი ნორმების გამოყენება დაფუძნებული იყო თემის ან გვარის საზოგადოებრივი ხელისუფლების ავტორიტეტზე და პატივისცემაზე. დროთა განმავლობაში ადათობრივი ნორმები შეიცვალა ადათობრივი სამართლით. ჩამოყალიბდა მიწის მართვის სამართლებრივი ნორმები. შეიქმნა სამართლის მთლიანი სისტემა, რომელშიდაც ცენტრალური ადგილი, მუდამ მიწის სამართლის მუხლებს ეჭირა და მით რეგულირდებოდა საადგილმამულო ურთიერთობა. პირველი სამართლის ნორმების კრებული, რომელიც შემონახულია ჩვენამდე შედგენილია ურუკაგანას

მიერ 2400 წ. ჩვენს ერამდე (შუმერები და აქადები—შუა მდინარეთის ხალხები). მომდევნო კოდექსი დაწერილია 2000 წელს ჩ. ერამდე უშნურის მეფის ბელაღამის ხელმძღვანელობით. შემდეგი ძველი დაწერილია 1930 წელს ჩ. ერამდე ისნის მეფის ლიფიტ—იშთარის მიერ. მომდევნო კოდექსი შედგენილია 1800 წ.ჩ. ერამდე ბაბილონის მეფის ხამურაბის მიერ. სამართლის კოდექსში საფუძვლიანადაა ჩამოყალიბებული საადგილმამულო ურთიერთობის ყველა მაშინდელი ასპექტი, დაწერილი გრანიტის ქვაზე. მიწის სამართლის მნიშვნელოვანი ძეგლია ბერძნულ—რომაული მიწის სამართალი—იუსტინიანეს დიგესტები, რომელშიდაც თავმოყრილი და კოდირებულია იმ დროინდელი არსებული ყველა მნიშვნელოვანი მიწის სამართლის ნორმა, რომელიც დღესაც დიდი წარმატებით გამოიყენება იურისპუდენციაში. დიდმნიშვნელოვანია ძველი სამართლის ნორმები. რა თქმა უნდა გასათვალისწინებელია ქართველი ხალხის ურთიერთობები იმ დროინდელი შუამდინარეთისა და ბერძნულ—რომაული სახელმწიფოების ხალხებს შორის, მათი ურთიერთკავშირები და გავლენა. ამდენად, ქართულ სამართლის წყაროებში ასახული და ჩადებულია მაშინდელი მსოფლიო მასშტაბით შექმნილი სამარტლებრივი ნორმები. აღსანიშნავია ბაგრატ მეოთხის სიგელი, ხელმწიფის კარის გარიგება, გიორგი ბრწყინვალეს ძეგლისდება, ვახტანგ მეექვსეს სამართლის წიგნი. ქართული სამართალი ყოველთვის დაწერილი იყო ქართველი ხალხის ზნე-ჩვეულების გათვალისწინებით. დასანანია, რომ ბევრი ქართული სამართლის ძეგლი დაკარგულია. ცხადია ქართული საადგილმამულო ურთიერთობისა და მიწების გამოყენების წესებს ბევრი თავისებური და სპეციფიკური მხარე გააჩნდა მრავალფეროვანი და მეტად ჭრელი ბუნებრივ—ეკონომიკური პირობების გამო, სამომთაბარე მეცხოველეობა, სასოფლო—სამეურნეო კულტურათა გაადგილების პირობები, ზამთრის საძოვრების ნაკლებობა და სხვა. ხშირად ქართველი კაცი იძულებული იყო მიწის ნაკვეთი სხვადასხვა ადგილზე აეღო იჯარით ან შეეძინა. მთაში მცხოვრებთ მემკცენარეობის წარმოებისათვის მიწა ვაკე ადგილებში უნდა ქონოდათ, ბარში მცხოვრებთ კი ტყისა და საძოვრების ნაკლებობა ქონდათ. ბევრგან იყო მრავალნაკვეთიანობა, შორსმიწიანობა და უამრავი უხერხულობა საადგილმამულო ურთიერთობის საქმეში. თავისებურება გააჩნდა სასოფლო—სამეურნეო კულტურების თესვა—მოყვანას, მიწების დასვენებას, ახლო მიწების გამოყენებას, კულტურათა მორიგეობას და სხვა. ყველაფერი ეს სპეციფიკურს და მრავალფეროვანს ხდიდა ქართულ საადგილმამულო ურთიერთობას.

მართლაც, თავისი შინაარსის მიხედვით სსადგილმამულო ურთიერთობა რთული, მრავალმხრივი და მრავალწახნაგოვანი მოვლენაა—ურთიერთობა სახელმწიფოებს შორის ქვეყნის ცალკეულ რეგიონებსა და რაიონებს, წარმოება დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს შორის, ფიზიკურ პირებს შორის, ასევე ფიზიკურ პირებსა და სახელმწიფო ორგანოებს შორის.

ურთიერთობა მოიცავს—მორალურ—ფსიქოლოგიურ, პოლიტიკურ, სოციალურ—ეკონომიკურ მთელ ასპექტებს. მისი შინაარსისა და დარეგულირების ხერხების, მეთოდების, პრინციპების ცოდნა საჭიროა ყველა ადამიანისათვის, მით უმეტეს სტუდენტ—ახალგაზრდობისათვის.

ამდენად, ქართულმა საადგილმამულო ურთიერთობამ თავისი განვითარების მანძილზე თითქმის საზოგადოებრივი წყობილების ყველა ფორმაციის ეტაპები გაიარა—მონათმფლობელობა, ფეოდალიზმი (ბატონყმობა, პატრონყმობა) კაპიტალიზმი და სოციალიზმი. დღეს მყარად ვდგევართ თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის განვითარების რელსებზე.

სოციალიზმის დროს მიწა იყო საერთო—სახალხო საკუთრება, რაც თავის მხრივ განსაზღვრავდა საადგილმამულო ურთიერთობის ყველა ასპექტს.

მიწის გამოყენება შეიძლებოდა მხოლოდ სარგებლობის უფლებით—მუდმივი, გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სარგებლობა. აკრძალული იყო მიწაზე ყოველგვარი გარიგების წარმოება. შედარებით გამარტივებული იყო მიწის მართვის მექანიზმი. მიწა იმართებოდა ადმინისტრაციულ—მბრძანებლური მეთოდით. მიწას სახელმწიფო გასცემდა, ანაწილბდა და იყენებდა გეგმურად, გამომდინარე მხოლოდ სახელმწიფო ინტერესებიდან. მიწაზე მომუშავე კაცი შრომის საფასურს ღებულობდა მის მიერ შექმნილი პროდუქციის მცირედი ნაწილით. დაბალი იყო ინტერესი მიწის მოვლა—პატრონობისადმი. შედეგმაც არ დააყოვნა და ბოლო წლებში მკვეთრად შემცირდა მიწის პროდუქტიულობა და ნაყოფიერება.

დღეს, როდესაც მიწაზე დამკვიდრებულია კერძო საკუთრების ინსტიტუტი, მიწა გახდა საქონელბრუნვის უმნიშვნელოვანესი საგანი, ნებადართულია ნებისმიერი სახის გარიგება მიწაზე, საადგილმამულო ურთიერთობამ შეიძინა თავისი საქმიანობის ყველა ატრიბუტი. მიწია მართვის პროცესში ფართოდ ჩაერთო მიწის კანონმდებლობა და მიწის სამართლის თითოეული ნორმა. თუმცა, ჯერჯერობით, გარდამავალ პერიოდში, სახელმწიფო მიწის ფონდის მართვაში დიდი ადგილი უჭირავს მართვის ადმინისტრაციულ—მბრძანებლურ მეთოდსაც. კერძო საკუთრების ინსტიტუტი, როგორც საადგილმამულო ურთიერთობის

საფუძველი, თანდათან იკრეფს ძალას და ფართოვდება. იხვეწება და სრულყოფილი ხდება მიწის საკანონმდებლო აქტები. მიღებულია და მოქმედებს მიწის მართვის 75–მდე საკანონმდებლო აქტი. თუმცა დღემდე მიღებული და გამოცემული არაა მიწის კოდექსი, რაც უფრო მეტად გამოწვეულია ახალი მნიშვნელოვანი ცვლილებების შეტანით მიწის კანონმდებლობაში. ახლახან გამოიცა კანონი კერძო საკუთრების მიწების ლეგალიზების თაობაზე, რომლითაც მოიჯარეებს უფლება აქვთ კერძო საკუთრების უფლებით შეიძინონ საიჯარო მიწის ნაკვეთები, ასევე უნებართვოდ მიტაცებული ნაკვეთები შეიძინონ და გაიფორმონ. კერძო საკუთრების უფლებით. ამით მნიშვნელოვნად იზრდება კერძო საკუთრების მიწის ფონდი.

საზოგადოებისათვის მატერიალური დოვლათის წარმოების ფაქტორები—მიწა, კაპიტალი და შრომაა. ახასიათებდა რა მიწის მნიშვნელობას საზოგადოებრივი წარმოებისათვის კ.მარქსი წერდა “შრომა არ არის ერთადერთი წყარო მის მიერ წარმოებული სამომხმარებლო ღირებულებისა, მატერიალური დოვლათისა, შრომა სიმდიდრის მამაა, როგორც ამბობდა უილიამ პეტი “მიწა მისი დედა”.

მიწის, როგორც მატერიალური დოვლათის წარმოების მთავარი ფაქტორის რაციონალურად გამოყენების საფუძველი გამართული, მიზანშეწონილი და დარეგულირებული საადგილმამულო ურთიერთობაა, განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობაში. იმისათვის, რომ შედგეს შრომის პროცესი სახეზე უნდა იყოს მიწა, შრომის საგანი, თვით შრომა და იარაღი, რომლითაც ადამიანის შრომა მოქმედებს საგანზე. შრომის საგანი და შრომის საშუალება ერთად აღებული წარმოადგენს წარმოების საშუალებას. უფრო ფართო გაგებით წარმოების საშუალებას მიეკუთვნება ყველა მატერიალური პირობა, რაც საჭიროა შრომის პროცესისათვის. შრომა მოიცავს ადამიანის შესაძლებლობის მთელ კომპლექსს—ფიზიკური, ინტელექტუალური, სამეწარმეო უნარს, ასევე სახელმწიფო რეგულირებას.

საკითხები, რომლებიც უნდა იქნას განხილული და გადაწყვეტილი საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირების უზრუნველსაყოფად, შემდეგია:

1. მიწათსაკუთრება, მიწათსარგებლობა და მიწათმფლობელობა.
2. მიწის კატეგორიები.
3. მიწის ფონდი და სტრუქტურა.
4. მიწის გამოყენების ფორმები.
5. მიწის ბაზარი.
6. მიწის რენტა, საიჯარო ქირა, მიწის გადასახადი.

7. მიწათმოწყობა და მიწის კადასტრი.
მიწების კონტროლი.

საადგილმამულო ურთიერთობა, რომელიც შედგება აღნიშნული საკითხების სწორად გადაწყვეტის გზით, უზრუნველყოფს მიწის ფონდის დაცვასა და რაციონალურად გამოყენებას.

2.2 მიწების გამოყენების ფორმები

მიწათსაკუთრება, მიწათმფლობელობა და მიწათსარგებლობა, თითოეული ცალ-ცალკე არის გარკვეული მიწის ფართობი, რომელსაც გააჩნია საზღვრები, ადგილმდებარეობა და ფართობი.

საქართველოში მიწაზე აღიარებულია საკუთრების ორი ფორმა—სახელმწიფო და კერძო საკუთრება. თანაც სახელმწიფო ქვეყნის მთლიანი ფონდის მესაკუთრეა. ის ადგენს მიწის გამოყენების კანონებს, წესებს. უფლება აქვს აუცილებელი საჭიროების შემთხვევაში მიწა ჩამოართვას კერძო მესაკუთრეს, სათანადო ანაზღაურებით, დააჯარიმოს მიწის კანონმდებლობის დამრღვევი პირი, ვალდებულია ჩაატაროს მიწათმოჭვობა, მიწის კადასტრი, გაატაროს ეროზიასაწინააღმდეგო ღონისძიებები, აწარმოოს კონტროლი მიწების გამოყენებაზე და სხვა. მიუხედავად იმისა, რომ სახელმწიფო მიწის უზენაესი მესაკუთრეა, ზოგჯერ ისიც შეზღუდულია სახელმწიფო საკუთრების მიწების განკარგვაში—ნაკრძალების, კულტურის ძეგლების, სანიტარულ-ჰიგიენური დანიშნულების მიწების, სპეციალური დანიშნულების მიწების და სხვა. საეკლესიო მიწებს განკარგავს რელიგიური ორგანიზაციები. კერძო საკუთრების მიწებს განაგებს და განკარგავს კერძო მესაკუთრე, იურიდიული ან ფიზიკური პირი. მას უფლება აქვს საკუთარ მიწაზე აწარმოოს ყველა სახის გარიგება: ყიდვა-გაყიდვა, გაჩუქება, იჯარით, აღნაგობით, უზურფრუქტით, სერვიტუტით გაცემა, დაუტოვოს მემკვიდრეს, დააგირაოს და სხვა. სახელმწიფოს ზოგ შემთხვევაში შეუძლია შეზღუდოს მესაკუთრის ფლებები თუ მისი საქმიანობა ხელს უწყობს ნიადაგის ეროზიის გავრცელებას, ნაკრძალების, სპეციალური დანიშნულების მიწების რაციონალურად გამოყენებას, სარწყავ-დამშრობი არხების დაბინძურებას და სხვა.

მფლობელობაში მიწას სახელმწიფო გადასცემს წარმოება-ორგანიზაციებსა და დაწესებულებებს (ჩვენს შემთხვევაში სატყეო მეურნეობებს). მეურნეობას უფლება აქვს მიწა გამოიყენოს თავისი შეხედულების მიხედვით, გააშენოს ტყე, აწარმოოს ტყის ჭრა,

გაუწიოს ტყეს ექსპლუატაცია, გაყიდოს, აწარმოოს მავნებლებთან ბრძოლა–ყველა სახის სამეურნეო ქმედება, მხოლოდ მეურნეობას არა აქვს უფლება გაყიდოს ტყით დაფარული მიწა.

სასოფლო–სამეურნეო სავარგულის იჯარით გაცემა ნებადართულია 49 წლამდე, ხოლო არასასოფლო–სამეურნეო სავარგულის (აღნაგობის უფლებით) 99 წლამდე. მიწა სარგებლობის უფლებით გაიცემა ხელშეკრულების საფუძველზე.

გამოყენების მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით, მიწის ფონდი დაყოფილია კატეგორიებად:

1. სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწები–3939 ათ.ჰა
2. დასახლებული პუნქტების მიწები –103.7 ათ.ჰა
3. მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის და სხვა სპეც.დანიშნულების მიწები–109 ათ.ჰა
4. ბუნების დაცვითი, რეკრეაციული და ისტორიულ–კულტურული დანიშნულების მიწები –1.0 ათ.ჰა
5. ტყის ფონდის მიწები–2488.7 ათ.ჰა
6. წყლის ფონდის მიწები–899.8 ათ.ჰა
7. საეკლესიო მიწები–3.9 ათ.ჰა
8. გაუცემელი მიწები– 82/7 ათ.ჰა

მიწის ერთი კატეგორიიდან მეორეში გადაყვანა ხდება სახელმწიფო ორგანოების მიერ.

2006 წლის მიწის ბალანსის მონაცემებით საქართველოს ტერიტორიის მთლიანი ფართობი 7628.4 ათ.ჰექტარია. აქედან კერძო საკუთრებაში არის გადაცემული 948.9 ათ.ჰა მიწა, მათ შორის სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწა 767.3 ათ.ჰა, აქედან სახნავი 438.5 ათ.ჰა, მრავალწლიანი ნარგავები 180.5 ათ.ჰა, სათიბი 44 ათ.ჰა, საძოვარი 84.5 ათ.ჰა და სხვა მიწები 19.8 ათ.ჰა. სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩა სულ 6679.5 ათ.ჰა. აქედან სასოფლო–სამეურნეო სავარგული 2256.3 ათ.ჰა, მათ შორის სახნავი 360.1 ათ.ჰა. მრწ. ნარგავები 84.1 ათ.ჰა. სათიბი 99 ათ.ჰა. საძოვარი 1729.3 ათ.ჰა. შენობები 101.6 ათ.ჰა, წყლით დაფარული მიწები 899,8 ათ.ჰა. გზები 129.8 ათ.ჰა და სხვა მიწები 436.5 ათ.ჰა.

იჯარით გაცემულია 909 ათ.ჰა, აქედან სახნავი 230.5 ათ.ჰა, მრ.წ. ნარგავები 26.7 ათ.ჰა, სათიბი 45.8 ათ.ჰა და საძოვარი 600 ათ.ჰა. დარჩა გაუცემელი 1356.7 ათ.ჰა სასოფლო–სამეურნეო სავარგული. აქედან 128.2 ათ.ჰა სახნავი, 60.1 ათ.ჰა მრ.წ.ნარგავები, 54.8 ათ.ჰა სათიბი და 1113.6 ათ.ჰა საძოვარი.

მიუხედავად იმისა, რომ საკმაოდ დიდი ნაკლოვანებითა და ცდომილებებით ჩატარდა მიწის რეფორმა (არ იყო სათანადო დონის საკანონმდებლო ბაზა, მიწის რაოდენობისა და ხარისხის ზუსტად ამსახველი გეგმურ-კარტოგრაფიული და სხვა სახის ციფრობრივი მასალები, შემთხვევით ისარგებლა ბევრმა არაკეთილსინდისიერმა პირმა და უკანონოდ მიითვისა ბევრი კარგი და ნაყოფიერი მიწის ფართობი. საქმის წარმოებას, ხშირად ხელმძღვანელობდა დაბალი კვალიფიკაციის სპეციალისტები. მიწის რეფორმა მაინც შედგა და მიწაზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტი დამკვიდრდა. სტატისტიკური მონაცემების მიხედვით კერძო საკუთრებაში გადაცემულ ერთ ჰექტარ მიწაზე იწარმოება 1300 ლარამდე სოფლის მეურნეობის პროდუქცია, ანუ 4-ჯერ მეტი ვიდრე საზოგადოებრივი საკუთრების მიწაზე.

სოციალიზმის დროს მიწის გამოყენების ფორმები წარმოდგენილი იყო კოლმეურნეობებისა და საბჭოთა მეურნეობების სახით. კოლმეურნეობა ფუნქციონირებდა კოოპერატიულ საწყისებზე, რომელსაც მიწა ქონდა მიცემული სახელმწიფოს მიერ მუდმივი, გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სარგებლობის უფლებით. თუმცა ბოლო წლებში ბევრი კოლმეურნეობა ადმინისტრირების წესით გაერთიანდა საბჭოთა მეურნეობებში, კოლწევრებთან ყოველგვარი შეთანხმების გარეშე. მიწებს საკარმიდამო ნაკვეთების სახით, პირადი მოხმარების პროდუქტის საწარმოებლად იყენებდნენ კოლწევრები და მუშა მოსამსახურეები. დიდი შრომის, გარჯის და მონდომების წყალობით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე გაცილებით მეტ მოსავალს ღებულობდნენ, ვიდრე საზოგადოებრივი საწარმოების მიწის ნაკვეთებზე, რაც მიწის მოვლა-პატრონობით დაინტერესების პრიორიტეტულობაზე მიუთითებდა.

ქვეყნის საბაზრო ეკონომიკის რელსებზე გადასვლამ, არსებულ სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაცია-რესტრუქტურისა ციამ წარმოქმნა ახალი ფორმის სამართლებრივი და ორგანიზაციულ-სამეურნეო წყობის სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები. 40200 ფიზიკურმა პირმა იჯარით მიიღო 473.1 ათ.ჰა მიწის ფართობი. საშუალოდ ერთმა 11.2 ათ.ჰა, ხოლო 4200 იურიდიულმა პირმა 432 ათ.ჰა მიწა. საშუალოდ ერთმა პირმა 103 ჰა. დღეს ქვეყნის სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მწარმოებელი ფენა ოჯახური (კომლური) მეურნეობებია. განსაკუთრებით, მთის ზონაში ოჯახური მეურნეობა არის მეურნეობრიობის ერთ-ერთი და მყარი ფორმა, რომელსაც ალტერნატივა არა აქვს. 2006 წლისათვის საქართველოში სულ 730542 მეურნეობა ირიცხებოდა, აქედან ოჯახური მეურნეობა 729247. სასოფლო-სამეურნეო საწარმო 820 და სხვა ტიპის

მეურნეობა 475. ე.ი. ოჯახური მეურნეობის წილი 99,8 %-ია. ოჯახური მეურნეობიდან 728003 ერთი შინამეურნეობის მეურნეობაა და 244 თანამეურნეობა. 820 სასოფლო-სამეურნეო საწარმო დაყოფილია: ინდივიდუალური მეწარმე-371, სოლიდური პასუხისმგებლობის საწარმო-16, შ.პ.ს. -317, აქედან სახელმწიფო -79, სააქციო საზოგადოება -32, აქედან სახელმწიფო 12, კოოპერატივი -84. სულ 45.2 % ინდივიდუალური მეწარმეა, 38.7 % შ.პ.ს. 10.2 % კოოპერატივი, 3.9 % სააქციო საზოგადოება, 2.0 % სოლიდური პასუხისმგებლობის საწარმო.

მეურნეობრიობის ნებისმიერი ფორმის ფუნქციონირება ბევრადაა დამოკიდებული წარმოების პროცესის განხორციელებისათვის შერჩეული ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე, რამაც უნდა უზრუნველყოს შესაბამისობა დასახულ მიზნებთან, პირობებთან, რომელშიდაც უხდება საქმიანობა ეკონომიკურ სუბიექტს. მეურნეობრიობის ფორმაში აისახება შრომის დანაწილება, სპეციალიზაცია, კოოპერაცია, მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესი, მათი ზეგავლენა მართვასა და წარმოებაზე.

მეურნეობრიობის ფორმის არჩევა ერთერთი რთული პრობლემაა აგრარულ თეორიასა და პრაქტიკაში. დღეს, ჩვენთან მეტად აქტუალური გახდა სოფლის მეურნეობაში ინდივიდუალური მეურნეობის ეფექტიანობის ამაღლების ორგანიზაციული და ეკონომიკური ფაქტორების ამოქმედება. სწორედ აქაა შერწყმული შრომის დანაწილება, ეკონომიკური ინტერესი, პასუხისმგებლობა, დამოუკიდებლობა და სტიმული.

საკომლო (ოჯახური) მეურნეობა აგრარული სექტორის თანასწორუფლებიანი, დამოუკიდებელი სამეურნეო სუბიექტია. ის მხოლოდ ნაწილობრივია ორიენტირებული ბაზარზე. ფუნქციონირებს პირადი შრომის საფუძველზე და დამოკიდებულია თავის საქმიანობაზე და ორიენტირებულია მრავალდარგოვან წარმოებაზე. არსებობს წვრილი ოჯახური მეურნეობები, რომელიც პროდუქციას აწარმოებს მხოლოდ საკუთარი მოთხოვნილების დასაკმაყოფილებლად და ისეთი ოჯახური მეურნეობები, რომლებიც გარდა პირადი მოხმარების საგნებისა, კიდევ აწარმოებს მცირედ სასაქონლო პროდუქციას. ეს უკვე ეროვნული სოციალურ-ისტორიული ფენომენიცაა. ამიტომ ჩვენს პერიოდში ასეთი მეურნეობები აგრარული სექტორის განვითარების წამყვანი ფაქტორია.

ფერმერული მეურნეობა თავისი მასშტაბით უფრო სოლიდური საწარმოა. პროდუქციის წარმოება, გადამუშავება რეალიზაცია, როგორც მიწის კერძო ასევე საიჯარო ფორმების გამოყენება, დაქირავებული მუშა ხელის მოზიდვა, კოლექტიური შრომის ორგანიზება, მოწინავე და ნოვატორული მეთოდების გამოყენება,

საწარმოს ახალი ტიპის მანქანა-იარაღებით აღჭურვა და გაფართოებული კვლავწარმოების პირობები.

განვითარებულ ქვეყნებში პოპულარულია სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივები. დასავლეთ ევროპის, ჩრდილო ამერიკის, ავსტრალიის 80 %, იაპონიის 100 % ფერმერებისა გაერთიანებულია კოოპერატივებში, ნიდერლანდებში რძის პროდუქტების და ბოსტნეულის შესყიდვის 90 % კოოპერატივებზე მოდის. ამდენად, ოჯახური მეურნეობის განვითარების პერსპექტიული ეტაპი კოოპერირებაა. პერსპექტიულია ინდივიდუალური მეურნეობების განვითარება, როგორც კოოპერატიული, ასევე სხვა ფორმის ინტეგრაციულ სისტემაში. მიზანშეწონილია დარგთშორისი კოოპერაციის განვითარება, მევენახეობის, მეჩაიეობის, მეციტრუსეობის, მეცხოველეობის მეურნეობების ინტეგრაცია გადამამუშავებელ და სერვისის საწარმოებთან. მთავარია გადამამუშავების, გასაღების, მომსახურების საკრედიტო კოოპერატივების ჩამოყალიბება. ამდენად, ინდივიდუალური მეურნეობები, კოოპერატივები და მსხვილი სამრეწველო ჯგუფები შეძლებენ უზრუნველყონ აგრარული სექტორის წინაშე დასახული სასურსათო უსაფრთხოების ამოცანის გადაჭრას და საადგილმამულო ურთიერთობის სასურველ დონეზე აყვანას.

2.3 მიწის ბაზარი

საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების საქმეში უმნიშვნელოვანესი როლი მიწის ბაზარს ეკუთვნის. მიწის ბაზარზე წარმოიქმნება და ყალიბდება მიწის ფასი. ბაზარზე იყრის თავს მიწის შესახებ ყოველგვარი ინფორმაცია, დგინდება მოთხოვნისა და მიწოდების პარამეტრები. ბაზარი აწესრიგებს მიწების განაწილებისა და გადანაწილების საკითხებს, იძლევა საშუალებას შეიქმნას ოპტიმალური ზომის (ფართობის მქონე) სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები. მიწის ბაზრის საფუძველი მიწაზე კერძო საკუთრებაა. საქართველოს კანონმდებლობით დღეს ჩვენი მიწის ბაზარი თავისუფალია. მიწის ყიდვის უფლება აქვს ნებისმიერ პირს. სტატისტიკის მონაცემებით 2006 წელს საქართველოში რეგისტრირებული იყო მიწის ყიდვა-გაყიდვის 5000 –მდე შემთხვევა. ინტენსიურად მიმდინარეობს იჯარით გაცემული

და გაუცემელი მაღალპროდუქტიული მიწის სავარგულების– სახნავი 270 ათ.ჰა და მრ.წ. ნარგავები 32.8 ათ.ჰა მიწების პრივატიზაცია. ასევე მრავლად იყიდება არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. 2006 წელს სულ მოხდა 4200 გარიგება. ამდენად, მიწის ბაზარზე წარმოებული გარიგებათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ ინტენსიურად ხდება როგორც სასოფლო–სამეურნეო, ასევე არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გასხვისება. დიდი სხვაობაა სახელმწიფო ორგანოების მიერ დადგენილ მიწის ფასსა და საბაზრო ფასებს შორის. სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჰექტარო ფასი 500–600 ლარს არ აღემატება, ხოლო არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჰექტარო (საბაზისო) ფასი 2400 ლარია. მაშინ, როდესაც ბაზარზე მიწის 1 კვ.მ –ის ფასი 400–500 ლარს აღწევს. დღეს-დღეობით მიწის ბაზარი და გარიგების წარმოება თავისუფალია და შეუზღუდავი. ამდენად, მიწის ბაზარი საადგილმამულო ურთიერთობის დარეგულირების ერთ–ერთი საიმედო და უტყუარი ატრიბუტია.

სარენტო ურთიერთობა საადგილმამულო ურთიერთობის შემადგენელი ნაწილია, რომელიც ნათლად ასახავს მიწის საშუალებით ადამიანთა შორის დამოკიდებულების შინაგან ბუნებას. მიწის რენტა, როგორც ეკონომიკური ფორმა, საშუალებას იძლევა რეალიზაცია უყოთ მიწის საკუთრებას, სხვანაირად რომ ვთქვათ, მიწის მეპატრონეს ავუნახდა უროთ მიწის საკუთრების ფასი.

ფეოდალურ საზოგადოებაში საადგილმამულო ურთიერთობა წარმოდგენილია სამი ფორმის რენტის სახით: შრომამიგებითი რენტა (ყმა გლეხს უნდა ემუშავა ბატონის მამულში კვირაში 2–3 და მეტი დღე). რენტა პროდუქტით (გლეხი იხდიდა გადასახადს ნატურით, პროდუქტების სახით– მარცვლეულს, ხორცს, ყველს და ა.შ.), ფულადი რენტა (იხდიდა გარკვეულ თანხას).

კაპიტალისტურ წყობაში ფუნქციონირებს ორი ძირითადი ფორმის რენტა–აბსოლუტური და დიფერენცირებული (განსხვავებული).

ფეოდალური მიწის რენტა გამოხატავს ორი კლასის მემამულეებისა და ყმა გლეხების წარმოებით ურთიერთობას. ხოლო კაპიტალისტური რენტა– ბურჟუაზიული საზოგადოების სამი კლასის წარმოებით ურთიერთობას–დაქირავებული მუშების, მიწათმფლობელებისა და კაპიტალისტ–მოიჯარეთა ურთიერთობას. ფეოდალური რენტა, როგორც წესი, მოიცავდა ყმა გლეხის ზედმეტი შრომით შექმნილ პროდუქციის მთელ ნამატს, ზოგ შემთხვევაში მას ემატებოდა ყმა გლეხის პირადი საჭიროებისათვის აუცილებელი პროდუქციის ნაწილი.

კაპიტალიზმის დროს შექმნილი მთელი პროდუქტი იყოფა სამ ნაწილად: ერთნაწილს იღებს მუშა (გლეხი), მეორე ნაწილს (საშუალო მოგება) კაპიტალისტი- მოიჯარადე და მესამე ნაწილს-(რენტა) მიწათმფლობელი. (საშუალო მოგება და რენტა-ზედმეტი პროდუქტია).

მიწის კაპიტალისტური რენტა ეს არის სასოფლო-სამეურნეო მუშების მიერ შექმნილი ზედმეტი ღირებულების ნაწილი, გარდამეტი საშუალო მოგებაზე, რომელსაც მიწაზე კერძო საკუთრების უფლებით ითვისებს მიწათმფლობელი-მემამულე.

დიფერენციალური რენტა არის დამატებითი მოგება, რომელიც იქმნება ნებისმიერი წარმოების სფეროში, სადაც საშუალოზე უკეთესი პირობებია, განსაკუთრებით, კი მიწათმოქმედებაში, ვინაიდან ნიადაგის ნაყოფიერება მრავალფეროვანია, მიწის კატეგორიების სხვადასხვაა, გვაქვს კარგი, საშუალო და ცუდი ნიადაგები. სხვანაირად რომ ვთქვათ, განსხვავებაა პროდუქციის წარმოების ინდივიდუალურ ფასსა და წარმოების იმ ფასს შორის, რაც უცუდესი მიწის ნაკვეთზე წარმოების პირობებით განისაზღვრება.

არსებობს დიფერენცირებული რენტის ორი ფორმა -რენტა პირველი და რენტა მეორე. რენტა პირველი არის საშუალო მოგებაზე ნამეტი (ნაჭარბი) მოგება, რომელსაც ღებულობს მეურნეობა, რომელიც პროდუქციას აწარმოებს შედარებით უკეთეს პირობებში. ე.ი. რენტა პირველი არის სხვაობა წარმოების საზოგადოებრივ ფასსა (განისაზღვრება ცუდი ხარისხისა და არახელსაყრელ პირობებში განლაგებული მიწის ნაკვეთებზე შექმნილი წარმოების პირობით) და საშუალო, უკეთეს მიწებზე წარმოების ინდივიდუალურ ფასს შორის.

ამ შემთხვევაში მიწის საკუთრების ფორმას მნიშვნელობა არა აქვს, ვინაიდან რენტა წარმოიქმნება იმის შედეგად, შრომის სხვადასხვა მწარმოებლობის პირობებში შექმნილი პროდუქტები ბაზარზე იყიდება უცუდეს მიწებზე ნაწარმოები პროდუქციის ფასით (უცუდეს მიწებზე არსებული წარმოების პირობებით მოიჯარე კაპიტალისტი იძულებულია დიფერენციული რენტა პირველი მისცეს მიწის მფლობელს, თვითონ დაიტოვოს საშუალო მოგება).

დიფერენციალური რენტა მეორე წარმოიქმნება მიწის ერთსა და იმავე ნაკვეთზე დამატებითი კაპიტალის თანდათანობით დაბანდების შედეგად. კაპიტალის დაბანდებას მიწის კონკრეტულ ნაკვეთზე აქვს სხვადასხვა ეფექტი. იმის გამო, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების საზოგადოებრივი ფასი განისაზღვრება უმცირესი კაპდაბანდებით, მიღებული პროდუქციის ღირებულებით, უფრო მეტ ეფექტურ კაპდაბანდებას მოაქვს გარდა საშუალო მოგებისა, კიდევ ზემოგება. ვადის დამთავრებამდე ზემოგება რჩება მოიჯარე

კაპიტალისტს, ხოლო ხელშეკრულების განმეორებით გაფორმებისას მიწის მფლობელი ზრდის საიჯარო ქირას, ამით რენტა მეორესადაც თვითონ ითვისებს.

ამრიგად, რენტა პირველი დამოკიდებულია ნიადაგის ნაყოფიერებაზე, ხარისხთა სხვაობაზე, ნაკვეთის ადგილმდებარეობაზე, პროდუქციის გასაღების პუნქტების სიახლოვეზე, სატრანსპორტო საშუალებებზე და ა.შ. ხოლო რენტა მეორე წარმოიქმნება დამატებითი კაპიტალის დაბანდებისა და შრომის ხარჯვის გადიდებით ერთას და იმავე ნაკვეთზე, დიფერენციალური რენტა პირველი არის ექსტენსიური, ხოლო მეორე ინტენსიური სოფლის მეურნეობის შედეგი.

აბსოლიტური რენტა დაკავშირებულია მიწის კერძო საკუთრების მონოპოლიასთან. უცუდესი მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს ყოველთვის უნდა ჰქონდეს საშუალო მოგებაზე მეტი (ნაჭარბი), რომელსაც გადაუხდის მიწის მფლობელს. წინააღმდეგ შემთხვევაში ის მეურნეობას არც გახსნის და არც დახურავს. ნაჭარბი წარმოიქმნება იმიტომ, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის საბაზო ფასი მეტია უცუდეს ნაკვეთზე წარმოებული პროდუქციის წარმოების ღირებულებაზე.

როგორც ცნობილია, კაპიტალის ორგანული შედგენილობა სოფლის მეურნეობაში უფრო დაბალია ვიდრე მრეწველობაში. მიწათმოქმედების პროდუქტთა ღირებულება აღემატება მათი წარმოების ფასს, ხოლო ზედმეტი ღირებულება – მოგებას. ზედმეტი ღირებულების ეს ნამატი მოგებაზე არის აბსოლუტური რენტის წყარო.

ამრიგად, აბსოლუტური რენტა არის ღირებულების ნამეტი (ნაჭარბი) საზოგადოებრივი წარმოების ფასს ზევით. აბსოლუტური რენტის წარმოქმნის მიზეზია მიწის კერძო საკუთრების მონოპოლია, მისი წყაროა ზედმეტი ღირებულება, რომელსაც სასოფლო-სამეურნეო დარგში დასაქმებული მუშები ქმნიან და ითვისებს მიწის მფლობელი.

მონოპოლისტური რენტა. გარდა ზემოთ ჩამოთვლილი ფორმებისა, წარმოებაში კიდევ გვხვდება მონოპოლიური რენტა. როდესაც განსაკუთრებულ ხელსაყრელ პირობებში წარმოებული პროდუქციის ფასი აღემატება მის ღირებულებას, ე.ი. სხვაობაა საბაზრო მონოპოლიურ ფასსა და მის ღირებულებას შორის. მაგალითისათვის შეიძლება ავიღოთ ღვინო მანავის მწვანის წარმოება, მისი რეალიზაციის საკითხი. ადგილი, სადაც დასახელებული ღვინო მზადდება, განსაკუთრებული მიკროკლიმატისა და წარმოების პირობების ნაკვეთია, აქ მიიღება განსაკუთრებული არომატისა და ხარისხის ღვინო. თავისი სფეციფიკურობით ის ბევრად განსხვავდება იმავე ჯიშის ყურძნისაგან დამზადებული, მაგრამ სხვა ფარტობზე გაშენებული ვაზისაგან მიღებული ღვინის ხარისხისაგან. ბაზარზე მისი

ფასი მეტია, მეიდველიც მეტი ჰყავს. ასეთივე მდგომარეობაა საფრანგეთში შამპანური ღვინოების წარმოებისას და სხვა. ასეთ განსაკუთრებული წარმოების პირობებში წარმოიქმნება მონოპოლიური რენტა.

2.3 მიწათმოწყობა და მიწის კადასტრი

მიწათმოწყობა საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების მეტად მნიშვნელოვანი რგოლია. ადგილზე მიწათმოწყობა ახორციელებს კანონით დადგენილ მიწების გამოყენების წესებსა და პერსპექტიულ მიმართულებებს. ადგენს და აზუსტებს მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის და მიწათსარგებლობის საზღვრებს. ახორციელებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტების შექმნას, არსებულის მოწესრიგებას, მიწების გამოყენებაში ნაკლოვანი მხარეების აღმოფხვრას, ნერგავს ეროზიასაწინააღმდეგო ღონისძიებებს, ადგილზე ახდენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტების ტერიტორიების ფორმირებას და გამიჯვნას, ავლენს ახლად ასათვისებელ ფართობებს. აწარმოებს სასოფლო-სამეურნეო კულტურების გაადგილებას, აწყობს თესლბრუნვებს, მრავალწლიანი ნარგავების ტერიტორიებს, მორიგეობითი ძოვების ნაკვეთებს და სათიბ ნაკვეთებს. მრავალი წლით განსაზღვრავს ამა თუ იმ ფართობის (მიწის) გამოყენების წესს. სრულყოფილად ჩატარებული მიწათმოწყობა ქმნის ყველა პირობას მიწის ფონდის დაცვის, სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების უზრუნველსაყოფად.

საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების, ხარისხიანად მართვის ერთ-ერთი შემაღვენელი კომპონენტი მიწის კადასტრის წარმოებაა. მიწის კადასტრი იძლევა უტყუარ ინფორმაციას თითოეული მიწის ნაკვეთის შესახებ. განსაზღვრავს და აღრიცხავს მიწის ფართობს, ადგენს მიწის ხარისხსა და ფასს, ახდენს მიწების რეგისტრაციას. უშუალო მონაწილეობას ღებულობს მიწაზე წარმოებული ყველა სახის გარიგების წარმოებაში. მაღალი სიზუსტის და ხარისხის მიწის საკადასტრო მასალა აადვილებს და საშუალებას

იძლევა სწორად და ეფექტურად გადაწყდეს საადგილმამულო ურთიერთობასთან დაკავშირებული ყველა საკითხი.

საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების საქმეში უდიდესი და გადამწყვეტი როლი ეკუთვნის სახელმწიფოს საქმიანობას. სახელმწიფო ადგენს მიწის მართვის საკანონმდებლო აქტებს, მიწის სამართლის ნორმებს, აწესებს მიწის გადასახადს, ქმნის მიწაზე სხვადასხვა სახის გარიგებათა წარმოების მექანიზმს, აწარმოებს მიწის კადასტრს და მიწათმოწყობას, სახელმწიფო კონტროლს მიწების სწორად გამოყენებაზე, ადგენს სასჯელს მიწის კანონმდებლობის დარღვევისათვის, აზუსტებს და ადგენს სახელმწიფო საზღვრებს, კრძალავს ზოგიერთი მიწის ნაკვეთის გასხვისებას—ტყე, საძოვრები, ნაკრძალები, სპეციალური დანიშნულების მიწები და სხვა. ადგენს ზოგიერთ შეზღუდვებს კერძო საკუთრების მიწების გამოყენებაზე, ახორციელებს ეროზიასაწინააღმდეგო ღონისძიებებს, წყვეტს სადავო საკითხებს. ახორციელებს კონტროლს მიწების დაცვასა და გამოყენებაზე. ამდენად, მეტად დიდია სახელმწიფოს როლი საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების საქმეში.

თავი III. მიწების საადრიცხვო გეგმურ–კარტოგრაფიული და სხვა დოკუმენტების დამზადება.

მიწის სავარგულების რაოდენობრივი აღრიცხვა საქართველოში მეთვრამეტე საუკუნის მეორე ნახევარში დაიწყო. მეტწილად აღრიცხვის ობიექტი იყო მაღალინტენსიური სავარგულები. დაწყებულ საქმიანობას მეოცე საუკუნის დასაწყისში შეემატა სავარგულების ხარისხობრივი შესწავლა—აღრიცხვა (ნიადაგების გამოკვლევა). ამ პერიოდში სამუშაოები ტარდებოდა მეტად პრიმიტიული ხელსაწყოებითა და ხელსაწყო—იარაღებით, რასაც, რა თქმა უნდა, რეალური მდგომარეობის ასახვა არ შეეძლო.

მიწის სავარგულების ტაქსონების უფრო სწორად შესწავლა—აღრიცხვა და გამომზეურება მეოცე საუკუნის ოცდაათიანი წლებიდან დაიწყო. დამუშავდა ამ პროცესის თეორია, გამოიცა

ლიტერატურა, ხმარებაში შემოვიდა კოორდინატთა (გაუს-კრიუგერის) ახალი სისტემა, ხელსაწყო-იარაღები და აეროფოტოგადაღება.

მიწისზედა აგეგმვებითა და აეროფოტოგადაღებებით შედგა სხვადასხვა მასშტაბის გეგმები და რუკები, ასევე მიწის ბალანსი ცალკეული ობიექტებისა და მთელი ქვეყნის მიხედვით. მიწების აღრიცხვის საქმე მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა ომის შემდგომ პერიოდში – 1950 წლიდან. გაიზარდა და გაძლიერდა გეოდეზიური და სამიწათმოწყობო სამსახურების მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შეიქმნა საკვლევადიებო და საპროექტო საწარმო-დაწესებულებები და ორგანიზაციები, ახალი ტექნიკით აღჭურვილი ლაბორატორიები, მომზადდა კადრები, გამოიცა მეთოდური მითითებები და ინსტრუქციები. უკვე მსხვილმასშტაბიანი გეგმების გამოყენებით თითოეული ობიექტისა და მიხედვით შედგა მიწების ექსპლიკაცია, ძირითად ობიექტებზე წარმატებით ჩატარდა ნიადაგების გამოკვლევა, მიწის რესურსების აღრიცხვა. სამწუხაროდ, 80-იანი წლებიდან მოყოლებული, ე.წ. “პერესტროიკის” დაწყებიდან, საგრძნობლად იკლო საქმის წარმოების დონემ. ქვეყანაში საზოგადოებრივი წყობილების ფორმაციის შეცვლის, დიდი კატაკლიზმებისა და ნგრევის დაწყების გამო მთლიანად შეწყდა სახალხო მეურნეობის ამ მნიშვნელოვანი დარგის ქმედითუნარიანობა. გაიფანტა კადრები, განადგურდა საკვლევადიებო და საპროექტო ორგანიზაციები, ლაბორატორიები, დაიტაცეს ხელსაწყო-იარაღები. ფაქტობრივად საქმე მთლიანად გაჩერდა.

დღეს ჩვენს ხელთ არსებული თითქმის ყველა გეგმა მოძველებულია (დიდი განსხვავებაა გეგმაზე ასახულსა და მიწის ზედაპირზე განლაგებული სიტუაციური ელემენტების წყობასა და ზომებს შორის), ვერ ასახავს მიწის სავარგულების ტაქსონების რეალურ მდგომარეობას.

მიწის სავარგულების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი სიდიდეების აღრიცხვის საფუძველთა საფუძველია ადგილის სიტუაციური გეგმა, ნიადაგის გამოკვლევის მასალები და ნიადაგურ-გეობოტანიკური რუკები. აღრიცხვიანობის სიზუსტეს განსაზღვრავს გეგმის მასშტაბი და ნიადაგების შესწავლის ხარისხი.

როგორც ავღნიშნეთ, დღეს მიწის ტაქსონების აღრიცხვა სრულდება 20–30 წლის წინ შედგენილი, უკვე მოძველებული გეგმურ-კარტოგრაფიული და ნიადაგის გამოკვლევის მასალებით. ცხადია, მის სიზუსტესა და ვარგისიანობაზე ლაპარაკი ზედმეტია. საჭიროა შესაბამისი მასშტაბის ახალი გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალის მომზადება. მიწების კერძო საკუთრებაში გაცემამ, ბუნებრივია, წარმოქმნა მრავალნაკვეთიანობა და წვრილკონტურიანობა, მასიური ფართობების დაქუცმაცება. სადღეისოდ საქართველოში ერთ მილიონზე

მეტი მიწათმესაკუთრე და მიწათმოსარგებლეს. თითოეულ მათგანზე საშუალოდ ოთხი ნაკვეთი მოდის. გასაგებია, თუ რა დიდი მოცულობისა და შრომატევადობის სამუშაოებია ჩასატარებელი მათი კარტირებისათვის, აღრიცხვისათვის, რეგისტრაციისა და შეფასებისათვის. წარსულში კარტოგრაფიულ ინფორმაციას მეტწილად იყენებდა სამიწათმოწყობო (მიწების აღრიცხვისა და შეფასების, მიწათმოწყობის პროექტის შესადგენად), მცენარეთა დაცვისა (მაწვებლებისა და დაავადებების პროგნოზირებისათვის, მათ წინააღმდეგ ბრძოლის ღონისძიებების დაგეგმვისა და მცენარეთა დაცვის სამუშაოების ორგანიზაციის მიზნით და სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ოპერატიული მართვისა და დაგეგმვის სამსახურები.

მიწის სავარგულების კონტურიანობისა და სამეურნეო გამოყენების თვალთახედვით წარმატებით გამოიყენებოდა 1:25000, 1:10000, 1:5000 და 1:2000 მასშტაბების გეგმები და რუკები. დღეს მიწაზე წვრილკონტურიანობამ სულ სხვა მოთხოვნილება წარმოქმნა. ასევე მნიშვნელოვნად გაფართოვდა მოთხოვნილება სააღრიცხვო მასალების სიზუსტისადმი, გეგმაზე სიტუაციური ელემენტებისა და განზომილებების სწორად ასახვისადმი. მიწაზე კერძო საკუთრების დამკვიდრების კვალობაზე არსებულ ფუნქციებს დაემატა მიწაზე სხვადასხვა სახის გარიგებები.

სადღეისოდ საქართველოში არსებული გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების საფუძვლიანი შესწავლა ნათელყოფს, რომ საქართველოს მთლიანი ტერიტორია დაფარულია 1:10 000, 1:50 000 და 1:25 000 მასშტაბის აეროფოტოგადაღების მასალებით, მათგან 1:100 000 მასშტაბის მასალა გამოცემულია 1973–1989 წლებში, სულ 6949.4 ათ.ჰა-ზე. 1:50000 მასშტაბის მასალა 1974–1990 წლებში 6949.4 ათ.ჰა-ზე. 1:25 000 მასშტაბის მასალები, 1964–1989 წლებში 6949.4 ათ.ჰა-ზე ე.ი. აღნიშნულ მასშტაბებში საქართველოს ტერიტორია მთლიანადაა დაფარული. რაც შეეხება მსხვილმასშტაბიან გეგმებს – 1:10 000 მასშტაბის გამოცემულია 1969–1988 წლებში 1695.1 ათ.ჰა-ზე. 1:5 000 მასშტაბის გეგმები 1975–1993 წლებში 300.5 ათ.ჰა-ზე. ხოლო 1:2 000 მასშტაბში, დაწყებული 1989 წლიდან დღემდე 26.2 ათ. ჰა-ზე. როგორც ზემოთ მოტანილი ციფრებიდან ჩანს წვრილ მასშტაბში საკმაოდ კარგი გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალები გაგვაჩნია, რაც შეეხება წარმოებისა და სხვა სახის საქმიანობისათვის მსხვილმასშტაბიანი გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალა ძალზე მცირეა და საკმაოდ მოძველებული. რა თქმა უნდა 1960 წლამდე შედგენილი გეგმები, მათი სიძველის გამო მიწების აღრიცხვისათვის სრულიად უვარგისია.

როგორც წესი, ყოველი განვლილი 10–15 წლის შემდეგ გეგმა უნდა შემოწმდეს, განისაზღვროს მისი სიძველის ხარისხი პროცენტობით. მნიშვნელოვანი სიდიდის ცვლილებებს განიცდის ინტენსიური მიწათმოქმედებისა და დასახლებული პუნქტების ტერიტორიის ამსახველი გეგმები, სადაც სწრაფი ტემპით მიმდინარეობს მიწის სავარგულების ტრანსფორმაცია. მოძველებული გეგმების განახლება უნდა შესრულდეს აეროფოტოგადაღების არსებული გეგმების გაკორექტირებით ან ხელახალი კოსმოსური და აეროფოტოგადაღების სამუშაოების ჩატარებით. გეგმების სიძველის ხარისხი დადგენილი უნდა იქნეს შეცვლილი კონტურების რაოდენობის შეფარდებით მიწათსარგებლობის კონტურების მთლიან ჯამთან ან შეცვლილი კონტურების ფართობის შეფარდებით მთლიან ფართობთან. თუ სიძველის ხარისხი 20–30 %-ის ფარგლებშია, მაშინ ტარდება ინსტრუმენტალური კორექტირება (ადგილზე არსებული სიტუაციური ელემენტების ფორმა და ზომა უნდა შეესაბამებოდეს გეგმაზე ასახული სიტუაციური ელემენტების ფორმასა და ზომას). თუ სიძველის ხარისხი დიდი აღმოჩნდა, მაშინ უნდა შედარდეს კორექტირების ჩატარებისა და აეროფოტოგადაღების ხარჯების სიდიდე და სამუშაო ჩატარდეს ხელსაყრელობის მიხედვით. თანაბარი ღირებულების შემთხვევაში პრიორიტეტი ეძლევა ახალ აეროფოტოგადაღებას. საშუალოდ და ნორმალურად ითვლება ფართობის დატვირთვა თუ ერთ კვადრატულ დეციმეტრზე 30 სიტუაციურ ელემენტზე მეტი არ არის. როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ, ჩვენი პირობებისათვის, სამუშაოების ჩასატარებლად მიზანშეწონილია დამზადდეს 1:2 000-იანი, 1:5 000-იანი მასშტაბის გეგმები და 1:10 000, 1:25 000-იანი მასშტაბის რუკები. მასშტაბი განისაზღვრება ტერიტორიის სიტუაციური ელემენტების სიხშირით ფართობის ერთეულზე (კონტურიანობა, ადგილის გადაკვეთილობა, ოროგრაფიული პირობები და სხვა).

პირველადი მიწისზედა აგეგმვის, აეროფოტოგადაღების, კოსმოსური გადაღების გეგმურ-კარტოგრაფიულმა მასალამ უნდა უზრუნველყოს:

- მიწის კადასტრის ჩატარება.
- მიწის რეფორმის კვალიფიციურად დამთავრება.
- ნიადაგური და გეომორფოლოგიური გამოკვლევა სათანადო რუკების შედგენით.
- სამიწათმოწყობო სამუშაოების ჩატარება, რისთვისაც უნდა დამზადდეს შემდეგი სახის გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალები: – ფოტოგეგმების ორიგინალის ფოტოასლები–კონტურების ამოხაზვით და ჰორიზონტალებით რელიეფის გამოსახვით.

– კონტურული რუკა ჰორიზონტალებით გამოსახული რელიეფით.

- მიწათსარგებლობის ურელიეფო კონტურული რუკა.
- საკრებულოს რუკა.
- ადმინისტრაციული რაიონის რუკა.
- ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონის რუკა.

1:2 000 მასშტაბის გეგმები გამოყენებული უნდა იქნეს მცირე ფართობიანი 100-დან 300-მდე ჰექტარი მიწის გეგმის შედგენის დროს, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0.3 ჰექტრამდეა.

1:5 000 მასშტაბის გეგმა ვარგისია 300-დან 1 000 ჰექტრამდე ფართობის მქონე მიწათსარგებლობის დროს, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0.75 ჰექტრამდეა და ყველაზე მცირე კონტურის ფართობი 0.01 ჰა.

1:10000 მასშტაბის გეგმა ვარგისია 1000-დან 10000 ჰექტრამდე ფართობის მქონე მიწათსარგებლობისათვის, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 0.04 ჰა.

1:25000 მასშტაბის რუკა გამოსადეგია 10000-დან 40000 ჰა-მდე ფართობის მქონე მიწათსარგებლობის ტერიტორიაზე, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 50 ჰექტრამდეა და ყველაზე უმცირესფართობიანი კონტური-0.25 ჰა.

1:50000 მასშტაბის რუკა გამოიყენება 40000 ჰექტარზე მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის აგეგმვის დროს, როდესაც კონტურის საშუალო ფართობი 200 ჰექტრამდეა და ყველაზე უმცირესი კონტურის ფართობი 10 ჰა.

თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ მაღალინტენსიურ სავარგულს უჭირავს ქვეყნის 17 % და მათი კარტოგრაფირება მეტწილად უნდა ჩატარდეს 1:5000 და 1:2000 მასშტაბის მასალებზე, ნათელ ხდება, თუ რა დიდი მოცულობის აგეგმვითი სამუშაოებია ჩასატარებელი. რა თქმა უნდა, თუ გავითვალისწინებთ ჩვენი ქვეყნის დღევანდელ ვითარებას, საჭირო გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების მომზადება მენზუღური და თეოდოლიტური მიწის ზედა აგეგმვის საშუალებით, არახელსაყრელი და შეუძლებელია. მომავალი საქმიანობა უნდა წარიმართოს აეროფოტოგადაღებისა და კოსმოსური გადაღების საშუალებით ისე, რომ სამუშაოს ძრითადი ნაწილი შესრულდეს კამერალურ (ფოტოტრიანგულაცია, სურათების ფოტოტრანსფორმირება, სავარგულების ფართობების გამოანგარიშება, ამოხაზვა, გეგმებისა და რუკების გამრავლება), ხოლო მცირედი ნაწილი (დეკოდირება) – საველე პირობებში. მიწების კარტოგრაფირების პროცესში უნდა მონაწილეობდეს ავტომატიზებული გამზომი და მარეგისტრირებელი თანამედროვე მოწყობილობები.

მიწაზე კერძო საკუთრების დამკვიდრების შედეგად საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირებისა და მიწის ფონდის რაციონალურად გამოყენების ორგანიზაციის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობა და ქვაკუთხედი მიწის თითოეული კონტურის ზომისა და ხარისხის ცოდნაა.

სახალხო მეურნეობის დარგების ფუნქციონირების პროცესების მართვის საწყის ინფორმაციულ წყაროდ მიჩნეულია არსებული მდგომარეობის ზუსტი კარტოგრაფირების შედეგები— განსაკუთრებით მიწის რესურსების შესწავლა, აღრიცხვა, რეგისტრაცია და შეფასება. კარტოგრაფირების კომპლექსურობა და ინფორმაციული უზრუნველყოფის ოპტიმიზაცია მოითხოვს ყველა საადრიცხვო ელემენტის გეგმასა და რუკაზე ლაკონიურად ასახვას გრაფიკული გამოსახულებების საშუალებით, ლოგიკურად დასაბუთებული სისტემით (სიმბოლიკა, ციფრობრივი და წერილობითი ნაწილები) ისე, რომ ყოველმხრივ გაიზარდოს გეგმის ქმედითუნარიანობა, თანამედროვე დონემდე იქნეს მიყვანილი მისი შინაარსი, ფორმა, სტრუქტურა და უნიფიცირება—ხელმისაწვდომი გახდეს ყველა მომხმარებლისათვის.

სრულყოფასა და გადამუშავებას საჭიროებს პირობითი ნიშნები მათი შინაარსისა და სტრუქტურული შედგენილობის მიხედვით. ადრე გამოყენებული იყო სხვადასხვა ორგანიზაციის წარმოების შესაბამისად შედგენილი საკავშირო მასშტაბით შემუშავებული პირობითი აღნიშვნები. ნაკლებად იყო გათვალისწინებული საქარტველოს მრავალფეროვანი და მეტად ჭრელი პირობები. დადგა დრო პირობითი ნიშნები შემუშავდეს ქარტულ ენაზე ადგილობრივ პირობათა კომპლექსის გათვალისწინებით გრაფიკული სიმბოლიკის, საინფორმაციო შედეგებისა და სხვათა საშუალებით. გეგმაზე ნათლად უნდა აისახოს ყველა საადრიცხვო ელემენტი და იკითხებოდეს გარკვევით. საქმის ტექნოლოგიური პროცესის სრულყოფისათვის საჭიროა მსხვილმასშტაბიან (1:5000, 1:2000) გეგმებზე ზუსტად იქნეს დატანილი სახელმწიფო თუ კერძო საკუთრების ყოველი ნაკვეთი (კონტური). როგორც წესი, მასშტაბი უნდა შეირჩეს ადგილის კონტურიანობის მიხედვით, გეგმაზე ნათლად უნდა აისახოს ნაკვეთის (კონტურის) საზღვრები, სამიჯნე ნიშნები, საჭიროების შემთხვევაში ხაზის ზომები და წარწერები (განსაკუთრებით კერძო საკუთრების წვრილკონტურიანი მაღალინტენსიური სავარგულების ფართობებზე). ასეთი დეტალური და ზუსტი აღრიცხვიანობის გარეშე, საადგილმამულო ურთიერთობის ახალ პირობებში შეუძლებელია მიწაზე წესრიგის დამყარება—მიწათმოწყობა, მიწის იჯარით გაცემა, მიწის გადასახადის ამოღება, მიწის ყიდვა—გაყიდვა, დაგირავება,

გაქირავება, გაჩუქება, ანდერძით დატოვება და სხვ. გარკვევით უნდა ვიცოდეთ თითოეული ნაკვეთის (კონტურის) ზომა და ფასი.

დღეს მთავარია მიწის სავარგულები— კერძო საკუთრების, მფლობელობის და სარგებლობის მიწის ნაკვეთები სათანადო მასშტაბში ზუსტად იქნეს აღრიცხული და რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. განსაკუთრებული ყურადღებით უნდა შესრულდეს აგეგმვითი სამუშაოები ადგილზე, პლანშეტებიდან კონტურების კალკის ამოხაზვა, მისი დანომვრა, ფართობების გამოანგარიშება, გეგმების ამოხაზვა და მიწების ექსპლიკაციის შედგენა.

დასანანია, რომ დღეს მიწების აღრიცხვა სახელმწიფო ორგანოების დონეზე არ მიმდინარეობს. აღრიცხვას აწარმოებს რაიონული და ქალაქის სარეგისტრაციო სამსახური კომპიუტერის საშუალებით. ახლად აგეგმილი და დაზუსტებული ნაკვეთი დააქვთ გეგმა—ნახაზზე. მიწების გაცემის ან გასხვისების პროცესში მიწის ბალანსი აღარ დგება ქვეყნისა და რაიონების მიხედვით. საჭიროა ამ მეტად საჭირო საქმის განახლება და ფეხზე დაყენება.

თავი IV. მიწების ბონიტირების წარმოების პროცესი.

მიწათმოქმედების კულტურის ამადლების, მიწის პროდუქტიულობის ზრდის და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების უზრუნველსაყოფად საჭიროა: დეტალურად იქნეს შესწავლილი მიწის თითოეული ნაკვეთის ხარისხი მისი ბუნებრივი ნიშან-თვისებების მიხედვით. დადგინდეს, თუ რა სახის ღონისძიებები უნდა გატარდეს, თითოეულ ნაკვეთში მისი ნაყოფიერებისა და პროდუქტიულობის ამადლების თვალთახედვით და ბოლოს რა პრინციპებით იქნეს გამოყენებული ჩვენი ესოდენ მრავალფეროვანი მიწა—წყალი, მიწის თითოეული ნაკვეთის ხარისხის ცოდნა, თუ რა მატერიალური დოვლათის მიღება შეიძლება მოცემულ ფართობზე, საშუალებას მოგვცემს სწორად განვსაზღვროთ მიწის დაცვის, რაციონალურად გამოყენების და საადგილმამულო ურთიერთობათა დარეგულირების მიმართულებები.

მიწის ნაკვეთის (კონტური) ხარისხი ფასდება ნიადაგების, კლიმატისა და ტექნოლოგიური პირობების ნიშან-თვისებების მიხედვით, დგინდება მათი ერთობლივი (ჯამური) გავლენა სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა ზრდა-განვითარებასა და მიწის პროდუქტიულობაზე. ამ

პირობათა ნიშან-თვისებები შედარებით მყარია, მუდმივი და ნაკლებ ცვალებადი.

შეფასების მეთოდი საშუალებას გვაძლევს ქვეყნის ტერიტორიის ნებისმიერ ადგილზე, შესაბამისი კრიტერიუმების მიხედვით, მოცემულ ნაკვეთში ჩავატაროთ საველე და კამერალური სამუშაოები, დავადგინოთ მიწის ხარისხის ბალი, კარგი მიწიდან ცუდ მიწამდე (ფარდობითი შეფასებით) მაქსიმალურად გავითვალისწინოთ ბუნებრივ პირობათა კომპლექსის ჯამური ნიშან-თვისებები, მათი ურთიერთქმედების გავლენა მიწის პროდუქტიულობაზე.

1.3 მიწის ხარისხის შეფასების ბალის განსაზღვრა ბუნებრივი ნიშან-თვისებების მიხედვით

მცენარეები თავისი ბიოლოგიური თავისებურებებით, როგორც არ უნდა განსხვავდებოდნენ ერთი მეორისაგან, მაინც, ისინი ყველა ერთად პროდუქტია სინათლის, სითბოს, წყლის, ჰაერის და საკვები ნივთიერებების. ამასთან ერთად, რიგი მცენარე განსხვავებულ მოთხოვნილებას იჩენს ბუნება-გარემოს პირობათა შემდგენელი კომპონენტებისადმი, თასისებურად რეაგირებს სხვადასხვა ბუნებრივ ნიშან-თვისებებზე. მაგალითად ყურძნის შაქრიანობა კლებულობს ფოსფორის (P_2O_5) მარაგის მეტად გადიდებით, აქტიური კარბონატების მარაგის გაზრდით მცირდება მოსავლიანობა და მატულობს ხარისხი. კალიუმის და ფოსფორის მოძრავი ფორმები დადებითად მოქმედებს ხილზე და სხვა.

ასე, რომ მიწის ბუნებრივ ნიშან-თვისებებთან ერთად მისი ხარისხის დადგენის სრულყოფისათვის გარკვეული მნიშვნელობა აქვს წარმოებული კულტურის მოთხოვნილებათა გათვალისწინებას. მიწა ერთი კულტურისათვის შეიძლება შევაფასოთ ძვირად და მეორე კულტურისათვის იაფად.

არის შემთხვევა, როდესაც ნიადაგის ერთი და იგივე ტიპი სხვადასხვა ბუნებრივი კომპლექსების პირობებში დამოკიდებულებას იცვლის კულტურის მოსავლიანობის მიმართ. ამიტომ, მთავარია ნიშან-თვისებათა კომპლექსური განხილვა, მათ ურთიერთმიზნობრივ კავშირში, წინა პლანზე უნდა იქნას წამოწეული მყარი და ობიექტური ნიშან-თვისებები, რომლებიც მცენარეს ასაზრდოებს წყლითა და

საკვები ნივთიერებებით. ასეთ შეფასებას ესადაგება ტიპური და ნორმალური ნიადაგები. მაგრამ ბუნებაში გვხვდება ნიადაგები, რომლებსაც რიგი ფაქტორების გავლენით აკლდება ან ემატება მოსავლიანობა (ნიადაგის ეროზია, დაქვიანება, დამლაშება და სხვა.)—ხდება ნორმისაგან გადახრა. ასეთი დადებითი და უარყოფითი თვისებების გავლენა ადგილობრივი ხასიათისაა და საჭიროა მისი გათვალისწინება, რისთვისაც ნიადაგის ბუნებრივი ნიშან-თვისებების მიხედვით მიღებული ბალი უნდა გაკორექტირდეს შესაბამისი კოეფიციენტებით. (ეროზირებულობის, დაქვიანების, დამლაშების, დაჭაობებულობის, ბიცობიანობის, გაეწერების, გაკულტურების და სხვა).

მიწის ხარისხობრივი შეფასების ობიექტი ნიადაგის საფარის ტაქსონომიური ერთეულების (სახესხვაობის) მიხედვით უნდა იყოს საშემფასებლო ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონის ტერიტორიაზე—ლანდშაფტი, მასივი, კონტურების ჯგუფი, ზოგ შემთხვევაში მნიშვნელოვანი ფართობის მქონე კონტური, რომელიც დატანილია ნიადაგების გეგმაზე.

წვრილკონტურიან ადგილებში ნიადაგების გამოკვლევა უნდა ვაწარმოოთ მსხვილმასშტაბიან გეგმაზე – 1:1000 და 1:2000 მასშტაბში, სადღეისოდ 1:2000 მასშტაბში გამოკვლეულია ნიადაგების ზღვის დონიდან 200 მეტრის სიმაღლემდე. 200 მეტრის ზევით, ნაწილი გამოკვლეულია 1:5000 მასშტაბში. მსხვილმასშტაბიანი გეგმების უქონლობის გამო დიდი – 1:10000 მასშტაბში, ნაწილი, კი უფრო წვრილ მასშტაბში.

ნიადაგის ძირითადი ჭრილები 1:2000 მასშტაბში გაკეთებულია 1 ჰექტარზე – ერთი, 1:5000 მასშტაბში 5–7 ჰექტარზე ერთი და 1:10000 მასშტაბში 12–15 ჰექტარზე ერთი.

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში, მატერიალური დოვლათის წარმოების მექანიზმის სრულყოფისა და საადგილმამულო ურთიერთობების რეგულირების უზრუნველყოფის მიზნით საჭიროა ვიცოდეთ მიწის სავარგულის თითოეული კონტურის და მასში მოქცეული სხვადასხვა სახესხვაობის ნიადაგის მქონე ნაკვეთის ხარისხი და ფასი. მიწია ნაკვეთების ასეთი დიფერენცირებულად შეფასება საჭიროა მიწის რეფორმის სამარტლიანად ჩატარების, მასზე გადასახადის გაწერის, ნაკვეთის ყიდვა–გაყიდვის და სხვა გარიგებათა საწარმოებლად. თუ კონტური გეგმის ნომერით მთლიანად ზის ნიადაგის სახესხვაობის ფარტობში, მაშინ კონტურის ფართობი თავისივე ნომრით გადავა ექსპლიკაციაში და, თუ სავარგულის კონტური გაჭრილია ნიადაგის სხვადასხვა სახესხვაობის საზღვრებით,

მაშინ ნიადაგის სახესხვაობათა ნაკვეთები დაინომრება კონტურის იგივე ნომრის პრიმებით და ექსპლიკაციაში შეტანილი იქნება ნიადაგის შესაბამისი სახესხვაობის მიხედვით. ასეთი თანმიმდევრობით უნდა იქნეს ექსპლიკაციაში შეტანილი მიწის ფართობები სავარგულებისა და ნიადაგის სახესხვაობების მიხედვით.

მაგალითი. სოფელ მუხრანის ტერიტორიის ნიადაგები როგორც მსხვილკონტურიანი ტერიტორია შესწავლილია 1:10000 მასშტაბის გეგმურ კარტოგრაფიულ მასალაზე.

საქართველოს ტერიტორიის ნიადაგების მთლიანი საფარი, მისი ტიპებითა და სხვა საშუალო მაჩვენებლებით მოტანილია ქვემოთ ცხ.1.

მიწის ხარისხი შეფასებულია 100 ბალიანი სისტემით. ნიადაგში არსებული ნებისმიერი ნივთიერების მარაგი განისაზღვრება ფორმულით:

$R = D \times p \times f$, სადაც, R- ნაერთის მარაგი ტ/ჰა;

D – გენეზისური ჰორიზონტის სიღრმე, სმ;

p- მოცულობითი წონა,გრ/სმ³; f-ნაერთის პროცენტული შემცველობა (%), ნიადაგის საერთო წონიდან.

100 ბალის შესატყვისად, ამა თუ იმ ბუნებრივი ნიშანთვისებისათვის, პირობითად ვღებულობთ გარკვეულ სიდიდეს, რომელიც ახასიათებს მის საუკეთესო მდგომარეობას ფიზიკურ–ქიმიური–ბიოლოგიური შედგენილობითა და პროდუქტიულობით. შემდეგ, ამ ეტალონით შეკრული, ზოგან გაშლილი წრის წესით ფარდობითად ვადგენთ დანარჩენ სიდიდეებს–გამოგვეყავს სხვა ბალები. თუ ეტალონი, 100 ბალის ზომა მიჩნეულია მაქსიმალურად, მაშინ მის ქვევით დანარჩენი ბალები გაიანგარიშება ფორმულით:

$$B = \frac{M_{ფ}}{M_{ეტ}} * 100$$

სადაც, B – ნიშანთვისების ბალი;

$M_{ფ}$ –ნიშანთვისების ფაქტობრივი მნიშვნელობა;

$M_{ეტ}$ –ნიშანთვისების ეტალონი–მაქსიმალური მნიშვნელობა.

თუ, ნიშანთვისებების ფაქტობრივი მაჩვენებელი მეტია ეტალონურ სიდიდეზე, მაშინ უნდა გამოვიყენოთ ფორმულა:

$$B = \frac{M_{ფ} - 2(M_{ფ} - M_{ეტ})}{M_{ეტ}} * 100$$

–ჰუმუსი ნიადაგის ნაყოფიერების ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი კომპონენტია. ნეშომპალა გადამწყვეტ როლს თამაშობს ნიადაგწარმოქმნაში, მის ნაყოფიერებაში, პროფილის ფორმირებაში, სტრუქტურის შექმნასა და მცენარის საკვები ნივთიერებით უზრუნველყოფაში. რამდენადაც მეტია ჰუმუსის რაოდენობა ზედა ფენაში, იმდენად მეტია დაგროვილი საკვები ნივთიერებები—აზოტი, ფოსფორი, კალიუმი, კალციუმი და გოგირდი. ამდენად, ჰუმუსი მიწის ხარისხის მთავარი განმსაზღვრელი ფაქტორია.

საქართველოს ძირითადი ნიადაგური ტიპების ზოგიერთი მახასიათებელი

ცხრილი №1

№	ნიადაგები	ფართობი ათ. ჰა	ფართობი %-ით	ნიადაგ, სიღრმე (სმ)	ჰუმუსი %-ით	აზოტი %-ით	ფოსფორი %-ით	კალიუმი %	PH
I	ყვითელმიწა	197.5	2.86	0-100	0.3-7	0.07-0.28	0.13-0.27	0.88-1.72	4.1-7.1
II	წითელმიწა	178.8	2.57	0-500	0.8-11	0.04-0.28	0.06-0.16	1.70-1.82	4.3-6.3
III	ჭაობიანი	74.1	1.07	0-100	0.8-16	0.07-0.29	0.04-0.17	0.09-0.30	4.1-7.1
IV	ნეშომპ. კორბონ.	532.5	7.66	0-90	3-9	0.11-0.47	0.13-0.27	0.88-1.72	6.4-7.4
V	ალუვიური	367.3	8.22	0-120	0.19-6	0.06-0.24	0.10-0.15	1.22-1.68	-
VI	ყომრალი	2338.3	33.65	3-110	1-6	0.08-0.45	0.27-0.3	1.5-1.7	5.0-5.7

VII	მთა ტყე მდეღ.	1335.5	19.21	0-80	2-25	0.1-0.9	0.1- 0.28	1-1.8	4-7
VIII	ყავისფერი	809.3	11.63	0-120	1-0.5	0.1-0.9	0.1- 0.18	0.7-1.5	7-8.8
IX	შავმიწები	733.0	10.58	0-60	0.5-8	0.1-0.3	0.12- 0.21	1-2	7-7.5
X	ბიცონ. და ბიც.	19.6	0.28	0-125	0.4-3	0.09-0.38	0.09- 0.15	2-3	8-8.6
XI	მყინვარები და მუდმივი თოვლის საფარი	162.52	2.33						

სიდიდე დავადგინოთ საშუალო შეწონილობის მეთოდით. ჩვენი მაგალითისათვის მოტანილი გვაქვს სოფელ მუხრანის მიწის სავარგულის 2 კონტურისა და 5 ჭრილის მონაცემები (I). საკვლევი მასივი დამახასიათებელია მუხრან-საგურამოს ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონის „ვაკის მდელოს ყავისფერ ნიადაგებზე განვითარებული ჯაგ-ეკლიანი ველის ლანდშაფტი“ (10) (დ. უკლება). კვლევისათვის გამოყენებულია პროფ. ვ. ლატარიასა (I) და პროფ. კ. მინდელის (I) მიერ გაკეთებული და შესწავლილი ჭრილების 155, 22, 3, 83, 84, მონაცემებით.

ჭრილი 155 პირველი გენეზისური ჰორიზონტის სიღრმე 10 სმ-ია, შეიცავს 2,75% ჰუმუსს, მეორე 20სმ შეიცავს 2,20%-ს და მესამე 20 სმ შეიცავს 1,80-სს. ჰუმუსის პროცენტული შემცველობის საშუალო შეწონილი სიდიდე იქნება:

$$\frac{10 \times 2.74 + 20 \times 2.20 + 20 \times 1.80}{50} = 2.15\%$$

ჰუმუსის მარაგი ტ/ჰა განისაზღვრება ნიადაგის ჰუმუსიანი ფენის სიღრმის (სმ), მოცულობითი წონის – გრ/სმ³ და ჰუმუსის პროცენტული შემცველობის მიხედვით. ჰუმუსის მარაგის გაანგარიშება წარმოების პირველი ფორმულის გამოყენებით.

შიფრი. ნომერი	ადგილის დასახელება, კრილი, №	ნიადაგის დასახელება	ნიადაგის სახესხვაობის კონტურის №	ფართობი (ჰა)	მოცულობითი წონა გრ/სმ3	ჰუმუსის შემცველობა %-ით	ჰუმუსის მარაგი ტ/ჰა (6X7X8)
1	ს. მუხრანის 155 სულ	ტიპური მდელის ყავისფერ. საშუალო და მძიმე თიხნარი	271	15	0-10 10-30 30-50 50-80 80-100	0.93 0.95 1.08 1.18 1.34	25.48 41.80 38.88 50.26 4.28 160.70

ჰუმუსის ბალის დეფერენცირებული განსაზღვრისათვის ბუნებრივ-სამეურნეო რაიონში მდელის ყავისფერ ნიადაგებზე, 100 ბალის საზომად (ეტალონად) ვღებულობთ ჰუმუსიანი ჰორიზონტის სიღრმეს 100 სმ-ს, ჰუმუსის პროცენტულ შემცველობა – 2,2%-ს და ჰუმუსის მარაგს – 200 ტ/ჰა.

აღნიშნული სიღრმეების მიხედვით, ქვემოთ მოტანილ მე-3 ცხრილში გამოყვანილია ამ ნიშან-თვისებათა ბალები

ცხრილი 3

შიფრი, ნომერი	ადგილის დასახელება, კრილი №	ნიადაგის დასახელება (სახესხვაობა)	მიწის საგარეულის კონტური		ნიადაგის სახესხვაობის კონტური		ჰუმუსის შემცველობა		ჰუმუსის მარაგი		ჰორიზონტი	
			№	ფართობი (ჰა)	ფართობი (ჰა)	%-ით	ბალი	ტ/ჰა	ბალი	სიღრმე (სმ)	ბალი	
1	ს. მუხრანი	ტიპური მდელის საშუალო და										
2	„უკტა-ლონი“ 155	მძიმე თიხნარი										
		მდელის										

3	22-3	ყავისფერი დაწილულ-ლებიანი მძიმე თიხნარი	271	40	271	15	2.2 2.15 1.83	100 97 83	200 161 202	100 80.5 100	100 100 90	100 100 90
	83	ყავისფერი კარბონატული თიხნარი ხირხატ.საშ. სის.	222	24	222	18.8	1.89	86	153	76.5	70	70
4	84	ყავისფერი კარბ. ალაგი დაწილული თიხნარი მძიმე სისქის			222	10.2	1.46	80	127	63	60	60

მიწის ხარისხის განსაზღვრაში განსაკუთრებული ადგილი უწირავს კლიმატს, ადგილის ჰიდრო-თერმულ რეჟიმს, თბილ (სავეგეტაციო) პერიოდში მოსული ნალექების ჯამის შეფარდება ტემპერატურათა ჯამთან. აღნიშნული სიდიდე ნათელყოფს შესაფასებელი ფართობის უზრუნველყოფას ტენით. რამდენად მეტია მოსული ნალექების რაოდენობა და ნაკლებია 10⁰-ზე მეტ ტემპერატურათა ჯამი მით უფრო ტენიანია ადგილი და პირიქით, რაც მეტია ტემპერატურათა ჯამი მით უფრო ნაკლებია ტენი, ადგილი გვაღვიანია.

ჰიდროთერმული კოეფიციენტი გაიანგარიშება ფორმულით:

$$K = \frac{\sum P}{\sum t : 10} \quad (4)$$

სადაც P – არის თბილ პერიოდში მოსული ატმოსფერული ნალექების ჯამი.

t – 10⁰-ზე ტემპერატურათა ჯამი – თბილ პერიოდში.

სინოპტიკოსების მიერ დადგენილია, რომ სოფლის კულტურისათვის აღნიშნული სიდიდე ოპტიმალურია 0,8-დან 1,2-დე, ჩაის სიმინდისათვის 0,9-დან 1,2-მდე და ა.შ.

ჰიდროთერმული კოეფიციენტის სიდიდე ცალკეული კულტურებისათვის, დროის ნებისმიერ მონაკვეთში შეიძლება გაიანგარიშოთ თვეების მიხედვით.

თუ ჩვენ საკვლევ ტერიტორიაზე მოცემული კულტურებისათვის აღნიშნულ ინტერვალებს 100 ბალის შესატყვისად მივიჩნევთ. უმცირესის ქვევით მაშინ გვაღვიანობის ხარისხი (ბალები) გაიანგარიშება მეორე ფორმულით და ზედა (ტენიანობის ხარისხი) მესამე ფორმულით.

ჩვენი მაგალითის შემთხვევაში, სოფელ მუხრანის ჭრილები 155, 2², 3, 83, 84, ნალექების რაოდენობა სავეგეტაციო პერიოდში 331 მმ-ია, აქტიურ ტემპერატურათა ჯამი – 3515. $e.ი. K = \frac{331}{3515:10} = 0.94$, რაც 100 ბაღს შეესატყვისება, კლიმატური პირობების ამსახველი ბაღები მოტანილია ქვემოთ მე-4 ცხრილში.

საკვები ელემენტების (N, P₂O₅, K₂O) – აზოტის, ფოსფორის და კალიუმის შემცველობას ნიადაგის ფენაში მეტად დიდი მნიშვნელობა აქვს, როგორც მცენარეების ასევე ცხოველების არსებობისა და ზრდა-განვითარებისათვის. აზოტი მცენარეთა კვების ერთ-ერთი ძირითადი ელემენტია. მისი შემცველობა მცენარეში 0,5-9%-ია. აზოტი შედის ცილების, ამინომჟავების, ნუკლეინის მჟავების, ქლოროფილის და სხვა ნიოლოგიურად აქტიურ ნივთიერებათა შემადგენლობაში, საშემოდგომო ხორბლის „უფხო-1“ – 45-50 ც/ჰა მოსავლიანობისას იხარჯება

ცხრილი 4

შიფრი, ნომერი	ადგილის დასახელება, ჭრილის ნომერი №	მიწის სავარგულის კონტური		ნიადაგის სახესვანობის კონტური		ნალექების რაოდენობა (მმ)	აქტიური ტემპერატურათა ჯამი 10??-ზე მეტი	ბაღი	შემასწორებელი კოეფიციენტი	კლიმატური პირობების ამსახველი ბაღი (9X10)
		№	ფართობი (ჰა)	№	ფართობი (ჰა)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	ს. მუხ.	271	40	271	15	331	3515	100	0.90	90
2	155	271	40	271	15	331	3515	100	0.90	90
3	22-3	222	24	222	13.8	331	3515	100	0.90	85
4	83	222	24	222	10.2	331	3515	100	0.90	86

135-215 კგ აზოტი (N) , 40-70 კგ (ფოსფორი (P₂O₅) და 90-180 კგ (K₂O). ფოსფორითა და კალიუმით გაძლიერებული კვება ხელს უწყობს მცენარის უკეთ ბარტყობას, დიდი რაოდენობით ნახშირწყლების (შაქრების) დაგროვებას, ზრდის მცენარის ყიდვა გამძლეობას. საშემოდგომო ხორბალს განვითარების პირველ ფაზაში დიდი

მოთხოვნილება აქვს ფოდფორზე. ასევე დიდი მოთხოვნილება აქვს ფოსფორზე. ასევე დიდი მოთხოვნილება აქვს საკვებ ელემენტებზე სიმინდს. 50-70 ცენტნერი მოსავლიანობისას სიმინდს ერთი ჰექტარი ფართობიდან გამოაქვს 150-186 კგ აზოტი, 50-60 ფოსფორი და 150-200 კალიუმი. ამდენად, ნიადაგში საკვები ელემენტების შემცველობას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს მიწის ხარისხის განსაზღვრაში.

თუ მდელის ყავისფერი ნიადაგისათვის საკვები ელემენტების სიდიდეებს 100 ბალის ზომად (ეტალონად) მივიღებთ აზოტის მარაგს 14 ტ/ჰა, ფოსფორის – 22 ტ/ჰა, კალიუმს – 140 ტ/ჰა, მაშინ ჩვენი მაგალითისათვის 2 და 3 ფორმულების საშუალებით გაანგარიშებული საკვები ელემენტების საშუალო ბალი მოტანილია ქვემოთ მე-5 ცხრილში.

შთანთქმული ფუძეების ნიადაგის ფიზიკურ-ქიმიურ თვისებათა მნიშვნელოვანი საზომია, ის მცენარეთა მინერალური კვების რეზერვია.

ცხრილი 5

შიფრი, ნომერი	ადგილის დასახელება, ჰქრილი №	ნიადაგის დასახელება	ნიადაგის სახესხვაობის კონტური		№		P ₂ O ₅		K ₂ O		საშუალო ბალი
			№	ფართობი (ჰა)	ტ(ჰა)	ბალი	ტ(ჰა)	ბალი	ტ(ჰა)	ბალი	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ს. მუხ. "ეტალონი"		ტიპური მდელის ყავისფერი			14	100	22	100	140	100	
1	155	საშ. და მიძიე თიხნ.	271	15	11	78.5	22	100	116	82.8	87.1
2	22-3	მდელის ყავისფერი დაწიდიულებიანი მიძიე თიხნ	271 ¹	25	10	71.4	18	81.8	115	82.1	78.4
3	83	ყავისფ. კარბონ. თიხნ. ხირხ.	222	13.8	9	64.2	14	63.6	410	100	75.9
4	84	ყავისფ.	221 ¹	10.2	8	57.1	13	59	180	92.8	69.6

		კარბ. ალკა დაწიდ. თიხნარი								
--	--	---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

ნიადაგში მის შემცველობაზე ბევრადაა დამოკიდებული ნიადაგის ნაყოფიერება.

ნიადაგის მჟავიანობის (PH) სიდიდის მნიშვნელობა აქვს მცენარის სიცოცხლის უნარიანობისა და ზრდა-განვითარებისათვის. ზედმეტად ან ნაკლებად მჟავე რეაქციის მქონე ნიადაგის ხსნარში თავს იჩენს ალუმინის და მარგანეცის იონები ისეთი კონცენტრაციით, რომელიც უარყოფითად მოქმედებს მცენარეზე. ამიტომ, ხშირად საჭიროა მჟავიანობის რეგულირება მნიშვნელოვანი ხარჯების გაღებით. რაც, თავის მხრივ საფუძველს იძლევა მიწის განსაზღვრისას ამ სიდიდეს სათანადო ანგარიში გაუწიოთ.

თუ ჩვენი მაგალითისათვის (ხორბალი) ასი ბალის საზომად მჟავიანობა (PH) მივიღებთ 7-ს და შთანთქმული ფუძეების (Ca, Mg, Na, H) – მილიგრამ ექვივალენტობით (100 გრამ ნიადაგში) – 40, მაშინ შთანთქმული ფუძეებისა და მჟავიანობის სიდიდეების მაჩვენებელი ბალები გაანგარიშებული იქნება ქვემოთ მოტანილი მე-6 ცხრილის მიხედვით.

ცხრილი 6

შიფრი, ნომერი	ალბილის კრილის №	ნიადაგის დასახელება (სახესვაობა)	ნიადაგის სახესვაობის კონტ.		შტანთ, ფუძეების ჯამი	ბალი	(PH)	ბალი
			№	ფართობი (ჰა)				
ს. მუს. "კტა-ლონი"					40	100	7	100
1	155	ტიპ. მდელოს ყავისფ. საშ. და მძიმე თახნარი	271	15	39	97.5	7.3	95
2	22-3	მდელოს ყავისფ. დაწ.	271 ¹	25	34	85	7.4	94

		ღებოანი, მძიმე თიხნ.						
3	83	ყავისფ. კარბონატ. თიხნ., ხირხატ. საშ. სისქის.	222	13.8	35	87.5	7.2	97
4	84	ყავისფ. კარბონატ. დაწილ., თიხნ.	222 ¹	10.2	34	85	7.2	97

ნიადაგის მექანიკური (გრანულომეტრული) შედგენილობა განსაზღვრავს მის წყალგამტარიანობას, ტენტევადობას, დამამუშავებელი მანქანა-იარაღებისადმი წინააღმდეგობის ხარისხის და ნიადაგში მცენარეთა ფესვების შეღწევის უნარიანობას. ნიადაგის გრანულომეტრულ შედგენილობაზე ბევრადაა დამოკიდებული ამა, თუ იმ მცენარეთა სახეობის ხელსაყრელი პირობები და სხვა ამდენად, მიწის ფასის განსაზღვრაში ნიადაგის მექანიკურ შედგენილობას დიდი მნიშვნელობა აქვს. ნიადაგის მექანიკური შედგენილობის ბალის დასადგენად მდელის ყავისფერი ნიადაგებისათვის 100 ბალის შესატყვისად მივიჩნიეთ <0,01 ფრაქცია (ფიზიკური თიხა) 40-50%, (ხორბლის კულტურის წარმოების შემთხვევისათვის). ჩვენი მაგალითისათვის, შესატყვისი ბალები გაანგარიშებულია მე-3 ფორმულით, ცხრილი-7.

ნიადაგის სიმაგრე არის წინააღმდეგობა, რომელიც იგი უწევს სახსრის სიმაგრე, გამოისახება გკ/სმ²-ზე. ნიადაგის წინააღმდეგობა (გუთნის წვეის წინააღმდეგობა) განისაზღვრება ფორმულით:

$$R = K \times a \times d ,$$

სადაც R – არის გუთნის წვეის წინააღმდეგობა; K – ნიადაგის ხვედრითი წინააღმდეგობა; a – ხენის სიღრმე, სმ. d-გუთნის მოდების განი, სმ.

საქართველოს მრავალფეროვანი ნიადაგები გამორჩეულია მნიშვნელოვანი სიდიდის სიმაგრით. პროფ. გ. გუგელიძის მონაცემებით საქართველოს ნიადაგების ხვედრითი წინააღმდეგობა მერყეობს 0,6 კგ/სმ²-დან 1,2კგ/სმ²-მდე. ნიადაგის დამუშავებისათვის საუკეთესო სიდიდით მიჩნეულია K=0,8 კგ/სმ²-ზე და მის ქვემოთ. თუ ნიადაგის წინააღმდეგობის საუკეთესოდ ზომად მივიღებთ 0,8 და მის ქვევით ხვედრითი წინააღმდეგობის კოეფიციენტების შედეგად გამოანგარიშებულ ბალს (100), მაშინ 0,8 ზედა კოეფიციენტის გამოყენებით ნიადაგის წინააღმდეგობის ბალი გამოიანგარიშება მე-3 ფორმულით. ვთქვათ ძირითადი ხენის პარამეტრებია სიღრმე-24სმ, გუთნის მოდების სიგანე -35სმ, მაშინ 100 ბალის შესატყვისი ნიადაგის წინააღმდეგობა იქნება:

$$K=0,8 \text{ კგ/სმ}^2 \times 24 \text{ სმ} \times 35 \text{ სმ} = 666 \text{ კგ}$$

ს. მუხრანის ტერიტორიაზე ტიპური მდელის ყავისფერი ნიადაგების შემთხვევაში (ჭრილი 155) ნიადაგის ხვედრითი წინაღობის კოეფიციენტი ტოლია 0,84 ე.ი. ნიადაგის წინააღმდეგობა იქნება:

$$K=0,84 \text{ კგ/სმ}^2 \times 24 \text{ სმ} \times 35 \text{ სმ} = 700 \text{ კგ}$$

სიდიდეები დანარჩენი ჭრილების მიხედვით მოცემულია მე-7 ცხრილში.

მიწის ფასის განსაზღვრაში განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს კონტურიანობის ბალის დადგენას. ადგილის კონტურიანობაზე ბევრადაა დამოკიდებული სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის გამოყენების ეფექტიანობა

ცხრილი 7

შიფრი, ნომერი	ადგილის დასახელება ჭრილის №	ნიადაგის დასახელება (სახესხვაობა)	ნიადაგის სახესხვაობის კონტ.		ფიზიკურ თიხა < 0,01 %-ით	მექანიკური შედ. ბალი	ნიადაგის წინააღმდეგობა (კგ)	ნიადაგის წინააღმდეგობის ბალი
			№	ფარ- თობი (პა)				
ს. მუხ. "კტა- ლონი"					50	100	666	100
1	155	ტიპ. მდელის ყავისფ. და მამიყე თახნარი საშ.	271	15	77	46	700	95

2	22-3	მდგლოს ყავისფ. დაწ. ლებიანი, მძიმე თიხნ.	271 ¹	25	80	40	714	92
3	83	ყავისფ. კარბონატ. თიხნ., ხირხატ. საშ. სისქის.	22	13.8	75	50	690	97
4	84	ყავისფე. კარბონატ. აღგ. დაწიდული, თიხნარი, მცირე სისქის	222 ¹	10.2	78	44	680	98

(წარმადობა) დანახარჯების სიდიდე და სხვა. კონტურიანობის ბალის დასადგენად გამოიყენება კონტურის საქცევის სიგრძე, კონფიგურაციის სირთულე, დაკუწვის (დაქუცმაცების) ხარისხი და დახრილობის სიდიდე. კონტურიანობის ბალი იანგარიშება ფორმულით:

$$B_k = \frac{B_{საქ.} \cdot B_{კონფ.}}{2} \cdot XK_{ლაკ} \cdot XK_{დახ} \quad (6)$$

სადაც B_p – კონტურიანობის ბალია; $B_{საქ. სიგ.}$ – კონტურის საქცევის სიგრძის ბალი; $B_{კონფ.}$ – კონტურის კონფიგურაციის ბალი; $K_{ლაკ.}$ – კონტურის დაქუწვის კოეფიციენტი; $K_{დახ.}$ – კონტურის ფართობის დახრილობის ამსახველი კოეფიციენტი.

საქცევის სიგრძე და ფართობის დახრილობა იანგარიშება როგორც სამუშაო სიგრძე და სამუშაო დახრილობა (II).

თუ ნაკვეთი სწორკუთხედის ფორმისაა, მაშინ მისი სიგრძე და სიგანე იზომება უშუალოდ გეგმაზე და, თუ რთული კონფიგურაციისაა, მაშინ მისი სიგრძე და სიგანე გაიანგარიშება ფორმულით:

$$L_o = \frac{P}{R_0} \quad (7) \quad B_0 = \frac{1+m+3h}{5} \quad (8)$$

სადაც L_0 – საქცევის პირობითი სამუშაო სიგრძე, მ; R_0 – ნაკვეთის პირობითი სიგანე, მ; P – ნაკვეთის ფართობი, მ²; h – ტრაპეციის სიმაღლე, მ; l, m – ტრაპეციის წაკვეთილი გვერდები, მ;

$$L_0 = \frac{P}{0.21 + m = 3h} \quad (9) - \text{სამკუთხედის ფორმის ნაკვეთისათვის.}$$

$$B_0 = \frac{1 + m + h}{R} \quad (10)$$

$$L_0 = \frac{P}{0.33(1 + m + h)} \quad (11)$$

მეტად რთული ნაკვეთის სიგრძის გაზომვისას საჭიროა ნაკვეთი დავეოთ მარტივ გეომეტრიულ ფიგურებად (სამკუთხედი, ტრაპეცია, პარალელოგრამი) ვიანგარიშოთ მათი სიგრძეები ცალ-ცალკე და შეეკრიბოთ.

საქცევის სიგრძის ბალის დასადგენად უნდა გამოვიყენოთ (22) მიწის რესურსების კვლევითი ინსტიტუტის მიერ შემუშავებული ცხრილი – 8.

ცხრილი №8

საქცევის სიგრძე (მ)	1000	600	400	300	200	150	120	80	70
B საქ. სიგ.	100	97	93	88	83	77	72	61	55

საქართველოს პირობებში ძალზე ცოტაა სწორი კონფიგურაციის სამუშაო ნაკვეთები. კონტურების გრძელი გვერდები ხასიათდება ჩაზნექილ-ამოზნექილობით, მიტეხილ-მოტეხილობით. ამიტომ ნაკვეთის კონფიგურაციის გათვალისწინება აუცილებელი მომენტია მიწების შეფასებაში.

კონტურის კონფიგურაციის სირთულის ბალის დასადგენად მიზანშეწონილია ვისარგებლოთ კვადრატის ფორმის ფიგურის პერიმეტრის შეფარდებით თანაზომად ფართობის მქონე საკვლევი ნაკვეთის პერიმეტრთან. კონტურის ფაქტობრივი პერიმეტრი უნდა გავზომოთ გეგმაზე და შევაფარდოთ იგივე ფართობის მქონე კვადრატის პერიმეტრთან (13), რომელიც იანგარიშები ფორმულით: $\Pi = 4\mu$ (12) სადაც, Π -არის საკვლევი კონტურის პერიმეტრი კვადრატის ფორმის შემთხვევის, ხოლო P – კონტურის ფართობი.

მაგალითად: თუ საკვლევი კონტურის ფართობი 1 ჰექტარია და გეგმაზე კონტურის გვერდების გაზომვით მივიღებთ პერიმეტრს – 440 მეტრი, ხოლო კვადრატის შემთხვევისათვის პერიმეტრი

$\Pi = 4\sqrt{1000m^2} = 400$ მ, მაშინ საუკეთესო ვარიანტის მაჩვენებელი (100 ბალის შესატყვისი) იქნება 400 მეტრი, მე-3 ფორმულის გამოყენებით კონტურის კონფიგურაციის ბალი იქნება:

$$B_{konf} = \frac{440 - 2(440 - 400)}{400} \times 100 = 90$$

ნაკვეთის დაკუწვის (დაქუცმაცების) კოეფიციენტი ($K_{დაკ}$) გაიანგარიშება მიწის რესურსების კვლევითი ინსტიტუტის მიერ (22) შემუშავებული ცხრილის მიხედვით.

ცხრილი №9

ერთი წინააღმდეგობის საშუალო ფართობი მ ²	წინააღმდეგობით დაქუცვის ხარისხი - %							
	0,5-დვ	0,5-1,0	1,0-2,5	2,5-7,5	7,5-2,5	12,5-17,5	17,5-25,0	25
10-მდე	0,96	0,83	0,74					
10-45	1,0	0,96	0,92	0,83	0,79	0,74		
45-120	1,0	1,0	0,96	0,92	0,87	0,79	0,74	
>120			1,0	0,96	0,88	0,83	0,79	0,74

მიწის ნაკვეთის ხარისხის შეფასებისას დიდი მნიშვნელობა აქვს ფართობის სამუშაო დახრილობის სიდიდეს, მანქანა იარაღების ეფექტიანობის გამოყენების, წარმოებაზე დანახარჯების და სხვათა ხაზით. დახრილობის კოეფიციენტის სიდიდის გათვალისწინება კონტურიანობის ბალის განსაზღვრისას აუცილებელი კომპონენტია. დახრილობის კოეფიციენტი იანგარიშება დახრილობის გრადაციის მიხედვით.

ცხრილი 10

დახრის კუთხე	სუსტად დახრილი 1-2 ⁰	დახრილი 2-5 ⁰	სუსტი კანობი 5-10 ⁰	საშუალოდ დაქანებული 10-15 ⁰	ძლიერ დაქანებული 15-20 ⁰
კოეფიციენტები	1,00	0,95	0,90	0,80	0,70

პრაქტიკაში, ზოგჯერ არის შემთხვევა, როდესაც აღნიშნული სიდიდეების დადგენა პასპორტიზაციის მასალების უქონლობის გამო ვერ ხერხდება. ამ შემთხვევაში შეიძლება გამოვიყენოთ მიწის რესურსების

კვლევითი ინსტიტუტის მიერ (22) შემუშავებული (ნაკლებად საიმედო) კონტურიანობის ბალის განსაზღვრის შკალა.

ცხრილი 11

ნაკვეთის პირობითი (ჯამური)	200	133	100	80	67	57	50	44	40	36	33	29	22	20	17	14	10	8	5
სიგანე მ/პა																			
კონტურიანობის ბალი	41	52	60	65	71	74	78	80	82	84	85	87	90	91	93	96	97	98	100

ჩვენი მაგალითისათვის კონტურიანობის საშუალო ბალი გამოყვანილია ქვემოთ მე-12 ცხრილში.

ამრიგად ბალებში აისახება ისეთი, ძირითადი ბუნებრივი ნიშანთვისებები და მათზე მომქმედი ფაქტორები, როგორცაა: ჰუმუსი, საკვები ელემენტები, შთანთქმული ფუძეები, ნიადაგის მუავიანობა (PH) ნიადაგის მექანიკური (გრანულომეტრული) შედგენილობა, ნიადაგის სიმკვრივე, კონტურიანობა და კლიმატური პირობები.

თავი V

მიწის ფასის განსაზღვრა და რეგისტრაცია

1.5 მიწის ფასის განსაზღვრის ფაქტორები

მიწაზე კერძო საკუთრების დამკვიდრებამ, სხვადასხვა სახის გარიგებათა უფლების აღიარებამ, დღის წესრიგში დააყენა მიწის ფასის განსაზღვრისა და გადასახდის სიდიდის დადგენის საჭიროების საკითხი. არსებული საკადასტრო მასალების საფუძველზე, ცალკეული რაიონების მიხედვით დადგინდა მიწის საპექტრო გადასახადი, როგორც სასოფლო სამეურნეო, ასევე არასასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ჭრილში. მიწის ფასი და გადასახადი, როგორც წესი დგინდება მასზე მოქმედი გარკვეული ფაქტორების გათვალისწინებით. კერძოდ ბუნებრივი, ეკონომიკური, სოციალური, ეკოლოგიური და სახელმწიფო რეგულირების ფაქტორები.

ბუნებრივი ფაქტორებიდან-გრუნტი, ნიადაგები, წყალი, ჰაერი, მიწის სითბური ენერჯია, ფლორა, ფაუნა— მათი ავკარგიანობა, ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაც მნიშვნელოვნად განაპირობებს მიწის ნაკვეთის სარგებლიანობისა და ხესაყრელობის ზომას.

ბუნებრივ პირობათა შესწავლა, მათი ურთიერთმიზეზობრივ კავშირებსა და ურთიერთგანპირობებულობაში განხილვა შესაძლებელია ისეთი ძირითადი ნიშან-თვისებების კვალობაზე, როგორცაა ნიადაგის ჰუმუსი, საკვები ელემენტები, შთანთქმული ფუძეების ჯამი. მექანიკური შედგენილობა, მჟავიანობა, კლიმატური პირობების ამსახველი ჰიდროთერმული კოეფიციენტი, სიმაღლე ზღვის დონიდან საინჟინრო ნაგებობებისათვის ვარგისიანობის კუთხით.

ეკონომიკური ფაქტორებიდან მიწის ნაკვეთის, როგორც ეკონომიკური კატეგორიის, გამოყენების პერსპექტივები— სივრცობრივი განლაგება (დასახლებული პუნქტების, საგზაო ქსელის, წყლის წყაროების, ელექტროგაყვანილობის, კავშირგაბმულობის, სატრანსპორტო კავშირების, საშენ მასალათა საბადოების, წარმოებული პროდუქციის გასაღების პურქტების მიმართ), ასევე ნაკვეთის ათვისება-გაუმჯობესებაზე დასახარჯი კაპიტალი, ნაკვეთის მექანიზებული წესით დამუშავების შესაძლებლობა და მიწის ფართობიდან შემოსავლის მიღების სიდიდე. მოთხოვნისა და მიწოდების დონე, მოსალოდნელი ცვლილებების პროგნოზი, მოსახლეობის მსყიდველობითი უნარი, მათი დასაქმება, საშუალო ხელფასი, ფასების დონე, დაკრედიტების პირობები, თავისუფალი მიწის ნაკვეთების არსებობა, სადღეისოდ მოქმედი ფასები.

სოციალური ფაქტორები და ნაკვეთის მოვლა-პატრონობის თანამედროვე (პროგრესული) ორგანიზაციული სტრუქტურის დანერგვის შესაძლებლობა, მოსახლეობის დემოგრაფიული სტრუქტურა, ქორწინებისა და განქორწინების დონე, მოსახლეობის საშუალო რიცხვი, ასაკობრივი ჯგუფები, შრომის ანაზღაურება, მუშახელის გათანაბრებულად დასაქმების შესაძლებლობა წლის განმავლობაში, გარემოს სიჯანსაღე, მისი სანიტარულ-ჰიგიენური მდგომარეობა, კუტურულ-საგანამანათლებლო, ჯანდაცვისა და მომსახურების სხვა ობიექტებთან, წარმოება-დაწესებულებებთან სიახლოვე.

ეკოლოგიური ფაქტორებიდან—მიწის, წყლის და ატმოსფეროს გაჭუჭყიანების ხარისხი—ქარხნებისა და ფაბრიკების, სატრანსპორტო საშუალებებისა და სხვა საყოფაცხოვრებო ობიექტებიდან წარმოქმნილი გამონაბოლქვისა და გამოღვრილი დაბინძურებული წყლების ზემოქმედების სიდიდე; დანაგვიანების ხარისხი (დანაგვიანების სიმჭიდროვის მაჩვენებელი—მტვრის მოცულობის შეფარდება ფართობის ერთეულთან (კვ.მ) ან დანაგვიანებული ფართობის წილი (%)) მთლიან ფართობში, ნიადაგის

ნაყოფიერების კლება და ა.შ.) მეწყერულ-ღვარცოფული და სხვა ეროზიული მოვლენების საშიშროება, მიმდებარე ტყეებისა და სხვა სავარგულების დანაგვიანების გავლენა გარიგების ობიექტის ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე და სხვა.

სახემწიფო რეგულაციების ფაქტორებიდან გასათვალისწინებელია მიწის ნაკვეთების საბაზრო ბრუნვაში ჩართვის შეზღუდვა, მიწის გამოყენების ხერხებისა და მეთოდების სრულყოფა, მიწის ნაკვეთების სივრცობრივი განლაგების მიზანშეწონილობის უზრუნველყოფა, სატრასპორტო საშუალებებით დაკმაყოფილება, საგადასახადო პოლიტიკა, სამართლებრივი ნორმების შემუშავება.

2.5. კანონმდებლობით დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასები

მიწის რეფორმის დაწყებისა და მიწების განკერძოების შესაბამისმა სამთავრობო ორგანოებმა შეიმუშავეს მიწის გადასახადისა და ფასის განსაზღვრის ნორმატიული მაჩვენებლები. იმთავითვე მთავარი აქცენტი გაკეთებული იყო მიწის სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებზე. მიწა დაიყო ორ კატეგორიად – კარგი და მწირი. მათგან მიღებული იქნა საშუალო. ყველაზე დიდი განაკვეთი მიღებული იქნა მარნეულის რაიონის სახნავ მიწაზე, კარგი 50 ლარი და მწირი 31 ლარი, საშუალო 47 ლარი. ყველაზე მცირე ასპინძის, ხულოს, ტყიბულის, ონის და ჯავის რაიონებში – კარგი 13 ლარი და მწირი 8 ლარი, საშუალო 9 ლარი. სათიბ მიწაზე დადგენილია 6-8 და 2,5-4 ლარის ფარგლებში, ხოლო საძოვარზე 3-4, 1.5-2 ლარის ფარგლებში. სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის საჰექტარო მიწის ფასის დასადგენად გადასახადის ოდენობა მრავლდებოდა 10-ზე. აღნიშნული სიდიდეები მოქმედებს დღემდე. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენის წესი ასეთია:

1. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრისას გამოიყენება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი წლიური გადასახადის საბაზისო განაკვეთი-0.24 ლარი და ადგილობრივი მმართველობითი ორგანოს მიერ დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი -20.

2. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფასის დასადგენად საჭიროა განისაზღვროს ქალაქების, რაიონების მაკრომდებარეობის ინდექსები დასახლებათა

სოციალურ-იკონომიკური და ბუნებრივი მახასიათებლების მიხედვით შემდეგი პარამეტრების საფუძველზე:

ა) მოსახლეობის რაოდენობა; ბ) ადმინისტრაციული სტატუსი; გ) სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი; დ) სიმაღლე ზღვის დონიდან; ე) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა; ვ) ადგილი დასახლების სისტემაში.

3. ქალაქებში, რაიონებში ზონების გამოყოფა ხდება ტერიტორიის შემდეგი პარამეტრების გათვალისწინებით:

- ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურა;
- ბ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
- გ) სოციალური ინფრასტრუქტურა;
- დ) კეთილმოწყობა;
- ე) ბუნებრივ-ეკოლოგიური პირობები;
- ვ) პრესტიჟულობა.

მაკრომდებარეობის ინდექსების განსაზღვრა და ტერიტორიული ზონების გამოყოფა ხდება შემდეგი მეთოდებით:

1. საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსი დგინდება საქალაქო დასახლებული პუნქტებისა და დაბებისათვის 10000-ზე მეტზე მცხოვრებით.

2. საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსი im_j განისაზღვრება დასახლებათა სოციალურ-ეკონომიკური და ბუნებრივი მახასიათებლების 6 პარამეტრის მიხედვით;

ა) მოსახლეობის რაოდენობა; ბ) ადმინისტრაციული სტატუსი; გ) სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი; დ) სიმაღლე ზღვის დონიდან; ე) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა; ვ) ადგილი განსახლების სისტემაში.

$$im_j = \frac{\sum p_j}{p_{max}}, \text{სადაც}$$

$\sum p_j$ – არის i -ური ქალაქი (რაიონის) მიერ მოგროვილი ბალების ჯამი; p_{max} – არის ბალების ჯამის მაქსიმუმი (60).

მაგ: ახალციხის რაიონისათვის დადგენილი მაკრომდებარეობის ინდექსი 0.45 მრავლდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის საფუძველზე დადგენილი საბაზისო განაკვეთზე–0.24–ზე, ე.ი $0.45 \times 0.24 = 0.11$.

კონკრეტული ადგილის მონაცემების საფუძველზე საშუალება გვქვია განვსაზღვროთ სახელმწიფოში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი რაიონის ცენტრის შუალედური ზონისათვის გავიანგარიშოთ შემდეგი ფორმულით:

$$C_{N(შ.ზ)} = \text{Img} \times I_{\Pi} \times K \times C , \text{ სადაც}$$

$C_{N(შ.ზ)}$ –არის ერთი კვადრატული მეტრი არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი შუალედური ზონისათვის.

Img –არის შესაბამისი ქალაქის (რაიონის) მაკრომდებარეობის ინდექსი.

I_{Π} –ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი და მისი განსაზღვრა ხდება შესაბამისი ქალაქის (რაიონის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ ტერიტორიული ზონირების საფუძველზე.

C –საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე–6 კარის “მიწის გადასახადის” შესაბამისად არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის 1 მ² დადგენილი საბაზისო განაკვეთი, რომელიც 0.15 ლარის ტოლია.

K –არის შესაბამისი ქალაქის (რაიონის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ დადგენილი მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომელიც არ უნდა იყოს 20–ზე ნაკლები.

რაც შეეხება დაბისა და სოფლის დასახლებულ პუნქტებში განლაგებულ არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწებს, მათი ნორმატიული ფასი შეადგენს შესაბამისი რაიონის ცენტრის შუალედური ზონის ნორმატიული ფასის ნახევარს (50 %-ს).

$$C_{N(\text{სოფ.დასახ.პუნქტ.})} = C_{N(შ.ზ)} : 2$$

დასახლებათა შორის არეალებში განლაგებული არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწების ფასი შეადგენს შესაბამისი რაიონის ცენტრის შუალედური ზონის ნორმატიული ფასის მეოთხედს (25 %-ს).

$$C_{N(\text{არეალები})} = C_{N(შ.ზ)} : 4 .$$

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, სოფლის დასახლებული პუნქტები და დაბები, რომლებიც მიეკუთვნებიან საკურორტო ზონას და თავისი პრესტიჟულობით გაცილებით უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე რაიონის ცენტრი, იანგარიშება ფორმულით:

$$C_{N(ს.დ.პ.)} = (C_{N(მზ)} : 2) \times MK_1$$

MK_1 არის საკურორტო ზონის მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომელსაც ადგენს ადგილობრივი ორგანო.

დასახლებათა შორის არეალში განლაგებული მიწები თუ ისინი პრესტიჟულობის მიხედვით გაცილებით მეტია, ვიდრე სხვა ანალოგიური მიწის ნაკვეთები—იანგარიშება ფორმულით:

$$C_{N(არეალები)} = (C_{N(მზ)} : 4) \times MK_2$$

MK_2 არის არეალში განლაგებული კონკრეტული ნაკვეთის (პრესტიჟულობა) მიხედვით მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომელსაც ადგენს ადგილობრივი ორგანო და მისი სიდიდე არ უნდა იყოს 1.5–ზე ნაკლები.

სამცხე-ჯავახეთის მხარის მაკრომდებარეობის ინდექსის

I_{mj} გაანგარიშების ცხრილი

რაიონი	P_1	P_2	P_3	P_4	p_5	P_6	P_j	P_{max}	$i_{mj} = \frac{\sum p_j}{P_{max}}$
ადიგენი	3	4	1	4	1	3	16	60	0.27

ასპინძა	3	4	1	4	1	3	16	60	0.27
ახალციხე	5	6	5	4	1	6	27	60	0.45
ვალე	3	3	3	4	1	3	17	60	0.28
ახალქალაქი	4	4	1	2	1	6	18	60	0.30
ბორჯომი	5	4	6	7	5	6	33	60	0.55
ნინოწმინდა	3	4	3	2	1	1	14	60	0.23

შენიშვნა: P_1 – P_6 არის დასახლებათა სოციალურ–ეკონომიკური და ბუნებრივი მახასიათებლების ბალები (მოსახლეობის რაოდენობა, ადმინისტრაციული სტატუსი, სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი, სიმაღლე ზღვის დონიდან, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა, ადგილი განსახლების სისტემაში).

მიწის ფასის განსაზღვრისათვის ქ.თბილისის საკრებულომ შეიმუშავა ნორმატიული მაჩვენებლები. ქ.თბილისის ტერიტორია დაყოფილია 3 ზონად და 32 ქვეზონად. თითოეული ქვეყნისათვის დადგენილია ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი და მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომელთა გამოყენებით განსაზღვრულია თითოეული ქვეზონის $1m^2$ მიწის ფართობის ღირებულება. მათგან–ძველი თბილისი, პირველი ქვეზონა 500 ლარი, საბურთალოს მე-9 ქვეზონა 300 ლარი, დიდი დიღომი (სასოფლო–სამეურნეო უნივერსიტეტი) მე-19 ქვეზონა 55 ლარი, სოფ. დიღომი 12 ლარი და ა.შ.

უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული სიდიდეები სრულად ნორმალურია და ახლოსაა ფაქტობრივ ღირებულებასთან.

3.5. მიწის ფასის განსაზღვრის პერსპექტიული მიმართულებები

დღემდე გამოქვეყნებულ ყველა სახის სამეცნიერო, სასწავლო თუ სხვა სახის სახელმძღვანელო ლიტერატურაში ამა თუ იმ ტერიტორიის მიწის ფასი განისაზღვრებოდა ცალკეული საარგულების მიხედვით. ძირითადად, ყურადღება მახვილდებოდა სახნავ, მრავალწლიანი ნარგავებით

დაკავებულ და სათიბ-საძოვარ ფართობებზე. ეკონომიკურადაც ისინი ფასდებოდა, მით უმეტეს, სოცილიზმის დროს მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო კულტურათა გადაადგილების, ზოგ შემთხვევაში, დიფერენცირებული რენტის სხვადასხვა ხერხებით ამოღების უზრუნველსაყოფად (პროდუქციაზე შესყიდვის ფასების დასადგენად და ა.შ.) მას შემდეგ, რაც ქვეყნის მიწის ფართობის მნიშვნელოვანი ნაწილი კერძო საკუთებაში გადავიდა (განსაკუთრებით სახვანი და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული ტერიტორია), როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ, საჭირო შეიქმნა არა მარტო სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების, არამედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეფასება და ფასის დადგენა. აღნიშნულის აუცილებლობა გამოიწვია თითქმის ყველა სახის მიწის საბაზრო ეკონომიკაში და საქონელბრუნვაში ჩართვამ. დღეს, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებთან ერთად, არანაკლები მოთხოვნილებაა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე (დასახლებული პუნქტები, მშენებლობა, საგზაო ქსელი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები და სხვა). ყველაფერმა ამან დღის წესრიგში დააყენა საკითხი ერთ მთლიანობაში და ცალ-ცალკე განისაზღვროს თითოეული სავარგულის ფასი, რათა გაიოლდეს მიწაზე ნებისმიერი განიგების წარმოება და მიწის გადასახადის გაწერა-ამოღება.

მსოფლიოს სხვადასხვა ქვეყანაში მიწის ფასი სხვადასხვა მიდგომებითა და მეთოდებით განისაზღვრებოდა, კერძოდ:

დისკონტირებული შემოსავლის (თამასუქის განადღება),

დიფერენცირებული შემოსავლისა და კაპიტალიზაციის ვადით, რენტითა და სასესხო პროცენტით, მიწათსარგებლობის გადასახადით, ნორმალური დანახარჯებითა და რენტაბელობით, აბსოლიტური, დიფერენცირებული, მონოპოლისტური (1 და 2) რენტით, მიწის გადასახადის დოტაციის ჯამისა და ინფლაციის ინდექსის მიხედვით. ზოგჯერ იყენებდნენ გაყიდვის შედარების მეთოდს, ფოტოსინთეზით გარდაქმნილი პროდუქტების ენერჯის მარაგს ჰუმუსში. მიწის ფასის განსაზღვრის ძირითად კრიტერიუმად მაინც შემოსავლიანობის სარგებლიანობის ზომა ითვლება.

მიწის ფასის განსაზღვის მეთოდებიდან, საზოგადოებრივი წყობილების ნებისმიერი ფორმაციისათვის მისაღებად ითვლება კ. მარქსის მიერ შემოთავაზებული ხერხი, რომლის მიხედვითაც მიწის ფასი ტოლია იმ თანხის, რომელიც ბანკში შენახვისას დარიცხული პროცენტის შედეგად იძლევა იმდენ შემოსავალს, რამდენსაც აძლევს მიწის მესაკუთრეს იმავე ნაკვეთზე მიღებული რენტა. მიწის ფასი ეს არის რენტა— ფულადი კაპიტალი, რომელიც იძლევა შემოსავალს პროდუქციის სახით. მაგალითად, თუ 1 ჰექტარი მიწა მის მესაკუთრეს ყოველთლიურად აძლევს 1000 დოლარს რენტის სახით და ბანკი მეანაბრეს უხდის წელიწადში 5 %-ს, მაშინ 1

ჰექტარი მიწის ფასი იქნება $1000 * 100 = 10\ 000 / 5 = 20\ 000$ დოლარი. რაც მეტია მიწის რენტა, მით მეტია მისი ფასი, და რაც მეტია პროცენტი, მით ნაკლებია მიწის ფასი. აღნიშნული მეთოდი ხელსაყრელია ქვეყანაში, სადაც მაღალი დონის მიწის ბაზარი და საბანკო ურთიერთობები საკრედიტო სისტემებია. ჩვენს პირობებში, სამეურნეო საქმიანობათა მოუწესრიგებლობის გამო, ამ მეთოდის გამოყენება ჯერჯერობით სასურველ შედეგს ვერ მოგვცემს.

ქართველი მეცნიერ-აგროარეოსების მიერ (პროფ. ვ. ბურკაძე) მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდი შემუშავებული იყო მიწაზე სოცილისტური მეურნეობრიობის პირობებში, როდესაც მიწა საერთო სახალხო საკუთრებად ითვლებოდა, აკრძალული იყო მიწაზე ყოველგვარი სახის კერძო გარიგება, მისი ხარისხობრივი მაჩვენებლების შეფასება საჭირო იყო მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო კუტურათა გადაადგილების, პროდუქციის შესყიდვის ფასების დადგენისა და სახალხო მეურნეობის განვითარების გეგმების შესადგენად. მეთოდი დაფუძნებული იყო ფართობის ერთეულიდან მიღებული წმინდა შემოსავლის სიდიდეზე და მისი კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე. კოეფიციენტი (20) მიღებული იყო კოლმეურნეობებში ძირითად საწარმოო საშუალებათა ბრუნვის საშუალო ვადიდან გამომდინარე— საამორტიზაციო ანარიცხების საერთო ჯამის შეფარდებით მთლიანად კოლმეურნეობებში არსებულ ძირითად საშუალებათა საბალანსო ღირებულებასთან (20 წლის ვადით ძირითად საშუალებათა წლიური ამორტიზაცია 5%). გაანგარიშება წარმოებდა ფორმულით:

$$A = D \times K (20)$$

- A – ერთი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფასი (მან)
- D – ერთი ჰექტარი ფართობიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი (მან.)
- K – წმინდა შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი (20)

შეფასების აღნიშნული მეთოდი წარმატებული იყო იმდენად, რამდენადაც იმ დროისათვის სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებში განსაკუთრებით მაღალ დონეზე იყო ჰექტარი მიწიდან მიღებული მოსავლის აღრიცხვა და გაწეული დანახარჯების სიდიდის დადგენა, ანუ წმინდა შემოსავლის განსაზღვრის შესაძლებლობა. სწორედ ამ ხერხით სრულდებოდა მიწის შეფასების ძირითადი სამუშაოები, შედეგიც კარგი იყო. მიწის ფასის განსაზღვრისათვის იგივე საანგარიშო ფორმულა აქვს გამოყენებული პროფ. ნ. ტურაბელიძეს. მას კონკრეტული მიწის ნაკვეთების შესწავლა-გამოკვლევის საფუძველზე (მცხეთის რაიონის

მუხრანის სასწავლო-საცდელი მეურნეობის სარწყავი სახნავი მიწის ნაკვეთები) აქვს დადგენილი ჰექტარი მიწიდან მიღებული წმინდა შემოსავლის სიდიდე, ბუნებრივი პირობების მიწან-თვისებების (ჰუმუსის შემცველობა, ჰუმუსის მარაგი, ჰუმუსიანი ჰორზონტის სიღრმე, კლიმატური პირობების ამსახველი ჰიდროთერული კოეფიციენტის სიდიდე, საკვები ელემენტები, შთანთქმული ფუძეების ჯამი, ნიადაგის მჟავიანობა, მექანიკური შედგენილობა და კონტურიანობა) საშემფასებლო ბალისა და პროდუქტიულობის საშემფასებლო ბალის კორელაციური კავშირების კოეფიციენტების ურთიერთგანპირობებულობის მიხედვით, რაც უზრუნველყოფს წმინდა შემოსავლიანობის სიდიდეში ბუნებრივი პირობების ხარისხის ასახვას. რა თქმა უნდა, ამ გზით განსაზღვრული წმინდა შემოსავლის ზომა უფრო ზუსტია, მაგრამ თუ მხედველობაში მივიღებთ იმ საველე და კამრალური სამუშაოების მოცულობას, რაც ჩასატარებელია აღნიშნული ხესებით საშემფასებლო წმინდა შემოსავლის დასადგენად, საკმაოდ ძვირადღირებული და შრომატევადი საქმეა. დღეს, ალბათ, ისეთ სოცილურ-ეკონომიკურ პირობებში, რომელიც ჩვენს ქვეყანას გააჩნია, სამუშაოების შესრულება თითქმის შეუძლებელია. ჩვენი ღრმა რწმენით, აღნიშნული მეთოდი (მიდგომა) უფრო ხელსაყრელი და გამოსადეგი იქნება მოწესრიგებულ სამეურნეო და ეკონომიკურ პირობებში—მიწის ფასი მიუახლოვდება რეალურ სიდიდეს (სოფელ მუხრანის საწყავი სახნავი მიწის შეფასების შემთხვევაში, პროფ. ნ. ტურაბელიძეს ჰექტარი მიწის ღირებულება დადგენი აქვს 105 ათასი ა.შ.შ. დოლარი, ანუ 1მ² 10 დოლარის ტოლია, რაც, ფაქტობრივად, მიწის ყიდვა-გაყიდვის საბაზრო ფასის რეალურ მდგომარეობას ასახავს).

მიწის სავარგულების ნორმატიული ფასის დასადგენად მიზანშეწონილადაა მიჩნეული პროფ. გ. დოლონაძის მიერ შემოთავაზებული მიწის ფასის განსაზღვრის მეთოდის გამოყენება, რომელიც დაფუძნებულია არსებული საკადასტრო მასალებით მიღებული მიწის ეკონომიკური შეფასების ბალების, მთლიანი პროდუქციის, სოფლის მეურნეობიდან მიღებული მოგების, მოგების ზრდის ტემპისა და მიწის გამოყენების ვადის მიხედვით მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვარზე.

მიწის ერთი ბალის ფასი განსაზღვრულია ფრმულით:

$$m_{ფ} = (m_{სფ} \times \bar{v} + 0.5 \times m_{გ} \times \bar{v}^b) : m \times b, \text{ სადაც}$$

$m_{ფ}$ —მიწის შეფასების ერთი ბალის ფასი, ლარი.

$m_{სფ}$ —სოფლის მეურნეობიდან მიღებული მოგება, ლარი.

\bar{v} —მიწის გამოყენების ვადა, წელი.

$m_{გ}$ —მოგების ზრდის ტემპი წელიწადში.

მ-სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი, თანაზომად სახნავში, ჰექტარში.

ბ- სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის საშუალო ბალი.

საშუალო ბალის ფასის დასადგენად გამოყენებულია საქართველოს მთლიანი სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების შედეგების მიხედვით მიღებული საკადასტრო მაჩვენებლები. საქართველოს მიწის სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები პირობით სახევანში გადაყვანილი იძლევა 1349,8 ათას ჰექტარს. მისი საშუალო ეკონომიკური შეფასების ბალი 34-ია, სოფლის მეურნეობიდან მიღებული მოგება – 272 მლნ. ლარი, მოგების საშუალო ზრდის ტემპი – 1.5 %, ხოლო მიწის გამოყენების ვადა - 100 წელი. ქედან გამომდინარე, ერთი ბალის ფასი იქნება:

$$\text{მ.ფ.} = (272 \times 100 \times 0.5 \times 1.5 \times 100^2) : (1349.8 \times 34) = 1037 \text{ ლარი.}$$

საქართველოში, საშუალოდ, ერთი ბალის ფასი დადგენილია 1037 ლარი. აღნიშნულის გამოყენებით ჩვენ მაგალითი მოგვეყავს მცხეთის რაიონის მიწის საჰექტარო ღირებულების ფასის დადგენის თაობაზე და მისი მიხედვით რაიონის მთლიანი მიწის ფონდის საერთო ფასის დადგენის შესახებ. კადასტრული მონაცემებით მცხეთის რაიონის ერთი ჰექტარი სანავი მიწის საშუალო ბალი – 69, მრავალწლიანი ნარგავების – 56, სათიბის -41 და საძოვრის -32.5.

ცალკეული სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის მიხედვით ერთი ჰექტარის ფასი იქნება:

სახნავის – 71553 ლარი, მრავალწლიანი ნარგავების – 88072 ლარი (დამატებულია მრავალწლიანი ნარგავების საშუალო საჰექტარო საბალანსო ღირებულება – 30000 ლარი, ამორტიზაციის გამოკლებით), სათიბის – 49724, საძოვრის – 35559 ლარი. განსაკუთრებულ მიდგომას საჭიროებს ტყით დაფარული მიწის ფართობის ღირებულების დადგენა.

ფუნქციური თაღსაზრისით, ტყის გამოყენების არეალი მეტად მრავალმხრივი და მრავალფეროვანია. გარდა ფართობიდან მიღებული ნითიერი, ხელშესახები ღირებულებისა, მას გააჩნია უნივთო, სასიცოცხლო პირობების განმსაზღვრელი, შემქმნელი და შემანარჩუნებელი ფასდაუდებელი ღირებულებაც. ტყე იძლევა მერქნულ და არამერქნულ პროდუქციას. ამიტომ ფასის განსაზღვრისას საჭიროა მხედველობაში იქნეს მიღებული როგორც ერთი, ისე მეორე მხარე. დარგის სპეციალისტების, მეცნიერ-მუშაკების მიერ დღემდე გამოქვეყნებული შრომები, ჩვენი აზრით, ზუსტად ვერ ასახავს წარმოებულ შეფასებებში მათ

მონაწილეობას. ტყე ძირითადად შეფასებულია მერქნული და თანამდევი პროდუქციის მიხედვით. დანარჩენი სიკეთის საზომი პარამეტრები დადგენილი და გამოყენებული არ არის.

პროფ. თ.კანდელაკის მოსაზრების მიხედვით, ტყის ტერიტორიის ჰექტარ მიწაზე განთავსებული ნარგავებისა და სხვა თანამდევი პროდუქტების პოტენციური ღირებულების მიხედვით განისაზღვრება ტყით დაფარული მიწის საჰექტარო ფასი. კერძოდ, საქართველოს ტყეებიდან პოტენციურად მისაღები პროდუქტებისა და მომსახურების ფულადი ღირებულება დადგენილია 83 779,43 მლნ ა.შ.შ. დოლარი; მათ შორის; მერქნული რესურსების ღირებულებაა 18 128,88 მლნ დოლარი (წიწვოვანი კორომების -4 311,81; მაგარმერქნიანი კორომების -13 428,85. ტყის დანარჩენი მერქნიანი სახეობების კორომები - 349,46, ბუჩქნარების - 38,76 მლნ. დოლარი); აქედან საქმისი ხე-ტყის - 15 992,9, ხოლო საშეშე ხე-ტყის - 2097,22 მლნ. დოლარი. თანამდევი პროდუქტებისა და მომსახურების ღირებულება ნაანგარიშებია შემეგნაირად: სოკო -315; თხილი, კაკალი და წაბლი - 11,22 გარეული ხილ-კენკროვნები - 39,25; სამკურნალო მცენარეები - 3,32. თესვები -16,0; ძოვება და თიბვა - 32,5; ნადირობა, თევზაობა- 62,4; ტურიზმი - 4,46; დაცვითი ფუნქციები - 63,451; ნახშირბადის შენახვა - 2025 კ/ვ; პოტენციური ღირებულება - 2,25 მლნ ა.შ.შ. დოლარი. თუ საქართველოს ტყეების საერთო ფართობს 1995 წლის დაზუსტებული მონაცემებით (2 767,2 ათას ჰექტარს) ვიანგარიშებთ, მაშინ 1 ჰექტარზე წარმოებული სარგებლიანობის ფასი იქნება 30000 ა.შ.შ. დოლარამდე. ანუ 60000 ლარამდე. საქართველოს სინამდვილეში აღნიშნული მაჩვენებელი სავსებით მისაღებადაა მიჩნეული ტყით დაფარული ერთი ჰექტარი მიწის ფართობის ნორმატიული ღირებულების ზომად - ლოგიკურადაც სწორია სხვა სავარგულების ღირებულებათა ურთიერთთანაფარდობის ჭრილში (რა თქმა უნდა, უმჯობესი იქნებოდა ტყით დაფარული და ზოგან ტყეში ტყით დაუფარავი ადგილების კონკრეტული მიწის ფართობის ფასი დადგენილიყო თითოეული კონტურის ადგილმდებარეობის, ტყის ჯიშების, პროდუქციის მოსავლიანობის და სხვა კონკრეტული ბუნებრივ-ეკონომიკური მაჩვენებლების მიხედვით - დიფერენცირებულად, რაც, თავის მხრივ, დიდძალი საკვლე-საძიებო და სხვა სახის სამუშაოების ჩატარებას საჭიროებს. ეს დღეს, ჩვენს პირობებში, ფაქტობრივად, შეუძლებელია. არაერთ ქვეყანაში ტყით დაფარული მიწის ფართობის ფასის განსაზღვრა ხდება მხოლოდ მისი ყიდვა გაყიდვის და სხვა მნიშვნელოვანი სახის გარიგების წარმოების პროცესში - კონკრეტულ ადგილზე.

თუ ჩვენ მიწის ბაზრის ფორმირება-ფუნქციონირების პერსპექტიული მიმართულებების განსაზღვრისათვის საკმარისად ჩავთვლით ტყით დაფარული მიწის სავარგულის საშუალო საჰექტარო ღირებულებას – 60 000 ლარს, მაშინ მცხეთის რაიონის ტყით და ბუჩქნარით დაფარული მიწების საერთო ნორმატიული ღირებულება იქნება:

$$(40\ 885 * 60\ 000) = 2\ 456,100 \text{ ათასი ლარი.}$$

დანრჩენი არასასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია საქართველოს კანონმდებლობით შემუშავებული ნორმატივები, კერძოდ ფორმულა, რომლის მიხედვითაც განისაზღვრება 1მ^2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი:

$$C_N = I_{MG} \times I_H \times C \times K, \text{ სადაც}$$

- C_N – არის ერთი კვადრატული მექტი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი (ლარი);
- I_{MG} – არის რაიონის მაკრომდებარეობის ინდექსი;
- I_H – არის ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი – განისაზღვრული მცხეთის რაიონის საკრებულოს მიერ ტერიტორიული ზონირების საფუძველზე;
- C – არის 1მ^2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ღირებულების საბაზისო განაკვეთი (0.24 ლარი);
- K არის მცხეთის რაიონის საკრებულოს მიერ დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი.

საკვლევი ობიექტის შემთხვევაში მაკრომდებარეობის ინდექსი I_{MG} გაანგარიშებულია:

- P_1 მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით – 4 ბალი;
- P_2 ადმინისტრაციული სისტემის მიხედვით – 4 ბალი;
- P_3 სამეურნეო და ფუნქციური პროფილის მიხედვით – 8 ბალი;
- P_4 სიმაღლე ზღვის დონიდან – 8 ბალი;
- P_5 სატრასპორტო ინფრასტრუქტურა – 7 ბალი;

- P განახლების სისტემების მიხედვით 7 ბალი;

$$\text{სულ} - \sum PI = 38 \text{ ბალი.}$$

თუ P_{\max} 60 ბალის ტოლად მივიჩნევთ:

$$I_{mG} = \frac{\sum PI}{P_{\max}} = \frac{38}{60} = 0.36$$

ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი განსაზღვრულია რაიონის საკრებულოს მიერ და ტოლია 1,1; C-1მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საბაზრო ღირებულებად მიღებულია 0.24 ლარი; K-მცხეთის რაიონის საკრებულოს მიერ დადგენილ მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი საშუალო კოეფიციენტი (20). ზემოთ მოყვანილი სიდიდეების მიხედვით მცხეთის რაიონის მიწის ფონდის შემთხვევაში 1მ² მიწის ფართობის ნორმატიული ფასი იქნება: 3.33 ლარი

$$C_N = 0.63 \times 1.1 \times 0.24 \times 20 = 33264$$

ანუ ერთი ჰექტარი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფასი საშუალოდ იქნება 33 300 ლარი.

მცხეთის რაიონის მიწის სავარგულების საერთო ფართობის ღირებულება (ათასი ლარი).

	სავარგულების დასახელება	ფართობი (ჰექტარი)	1ჰა. მიწის ასი (ლარი)	სულ ღირებულება (ათასი ლარი)
1	სახნავი	13 424	71 553	961 227
2	მრ. წლიანი ნარგავები	5072	88 072	446 701
3	სათიბი	351	42 465	14 905

4	საძოვარი	9 641	33 744	32 536
5	ტყე-ბუჩქნარი	40 885	60 000	2 453 100
6	სხვა არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწა	11 127	33 300	370 529

სულ – 4 567 337 ათასი ლარი.

ამრიგად, მცხეთის რაიონის მიწის რესურსების საფუძვლიანად შესწავლისა და მისი პროდუქტიულობის მაჩვენებლების მიხედვით მიღებული საშემფასებლო ბალებით შეფასებულ და განსაზღვრულ იქნა მიწის მთლიანი ნორმატიული ღირებულება, რამაც 4 567 337 ლარი შეადგინა. ამით ჩვენ საშუალება გვაქვს ვიმსჯელოდ რაიონის მიწის ბაზრის მამოძრავებელი ძალის სიდიდესა და მნიშვნელობაზე, მის როლზე ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების და საბოლოო ჯამში, სასურსათო პრობლემის გადაწყვეტის საქმეში, ვინაიდან მიწის – ამ ფასდაუდებელი ეროვნული სიმდიდრის – საბაზრო ბრუნვაში ჩართვა განაპირობებს რაციონალური ზომის საწარმოების ფორმირების, სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის რაციონალურად გამოყენების, პირობების შექმნის უზრუნველყოფას, მატერიალური და ფულადი სახსრების მიზანშეწონილად გადანაწილებასა და უფრო ეფექტურად გამოყენებას. მიწის თითოეული სავარგულის ღირებულების სწორად ცოდნა ხელს შეუწყობს საქონლის, მასზე ნებისმიერი სახის გარიგების ადვილად წარმოებას, გადასახადების გაწერა-ამოღების საქმის დარეგულირებას და ამით ფისკალური პოლიტიკის შეუცდომლად წარმოებას.

თუ 1 ჰექტარი სახნავი მიწის ღირებულებას მივიღებთ ეტალონად და ჩავთვლით ერთის ტოლად, მაშინ სახნავთან შეფარდებით დანარჩენი სავარგულები შეიძლება გამოვსახოთ კოეფიციენტით – .

სახნავი-1

მრ. წლიანი ნარგავები – 1.08

სათიბი – 0.59

საძოვარი – 0.47

ტყე – 0.84

სხვა არასასოფლო-სამ. დანიშნულების მიწა – 0.46

თუ გვეცოდინება სახნავი მიწის საჰექტარო ფასი, შეიძლება გამოვიანგარიშოთ დანარჩენი სავარგულების ფასი და მივიღოთ ნებისმიერი მიწათასრებლობის საერთო ფასი.

დღეს, როდესაც საქართველოში უძრავი ქონების ფართომასშტაბიანი პრივატიზაცია მიმდინარეობს, მიწასთან ერთად, საქონელბრუნვისა და ყიდვა-გაყიდვის საგანი გახდა მასზე მყარად დამაგრებული შენობა-ნაგებობები, ქარხნები, ფაბრიკები, ჰიდროელექტრო სადგურები, გზები, ელექტროგადამცემი ხაზები, დღის წესრიგში დადგა თითოეული მათგანის რეალური ღირებულების განსაზღვრა და გარიგებათა პროცესში ჩართვის აუცილებლობა. ისედაც, დღემდე ჩარატებულმა მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების პრივატიზების პროცესმა, რეალური გასაყიდი ფასის გაუთვალისწინებლობამ და მეტად იაფ ფასებში გასხვისებამ დაკმაოდ დააზარალა სახელმწიფო ბიუჯეტი.

მიწის ფაქტობრივი გასაყიდი ფასის განსაზღვრისას, მისაღები და ხელსაყრელი იქნება გამოყენებულ იქნეს ზემოთ მოყვანილი სავარგულების საშემფასებლო ნომრატული მაჩვენებლები.

4.5. მიწის რეგისტრაცია

მიწის რეგისტრაცია გულისხმობს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის აღწერა-რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, სახელმწიფოს მიერ.

მიწის რეგისტრაციის მიზნით, ზუსტდება ნაკვეთის საზღვრები, ადგილმდებარეობა და განლაგება გეოგრაფიულ პუნქტებთან და ობიექტებთან, მისი ფუნქციონალური დანიშნულება (სასოფლო ან არასასოფლო) და ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა უფლებრივი მდგომარეობა. მიწის რეგისტრაცია მოიცავს:

1. საკუთარი მიწის (და სხვა უძრავი ქონების) რეგისტრაციას.
2. მიწასთან (უძ. ქ.) დაკავშირებული სანივთო უფლებების რეგისტრაციას. მიწის რეგისტრაცია არის მიწის ბაზრის ჩამოყალიბების

ერთერთი მთავარი და აუცილებელი კომპონენტი, იძლევა, სანივთო უფლებების ეფექტურად გამოყენებისა და მყარად დაცვის გარანტიას.

რეგისტრატურა

რეგისტრატურა არის მიწის მართვის რეგისტრაციის სამსახური, რომელიც ორგანიზებას უკეთებს და უშუალოდ ახორციელებს მიწის რეგისტრაციას. რეგისტრატურაში შედის – მთ. რეგისტრატორი, მიწის რეგისტრაციის სამმართველო, ქალაქებისა და რაიონების ზონის რეგისტრაციის სამსახურები, რომელთაც ხელმძღვანელობენ შესაბამისი ქალაქებისა და რაიონების რეგისტრატორები. (იღებენ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საჩივრებს, აკეთებენ ანალიზს, ითხოვენ დამატებით სარეგისტრაციო საბუთებს, ახორციელებენ რეგისტრაციას, გასცემენ სარეგისტრაციო მოწმობებს და სხვა.)

სააღრიცხვო ბარათი

მიწის რეგისტრაცია საბოლოოდ, სააღრიცხვო ბარათში აისახება. ყველა მონაცემი რაც, ახასიათებს მიწის რეგისტრაციას (ნაკვეთის აღნიშვნა, განლაგების, ფართობის და უფლებრივი მდგომარეობის აღწერა), ფიქსირდება სააღრიცხვო ბარათებში.

სააღრიცხვო ბარათი არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის ადგილმდებარეობის, საზღვრებისა და სანივთო უფლებების შესახებ.

სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი განყოფილებისაგან

- ა) საკუთრების;
- ბ) მესაკუთრის
- გ) ვალდებულების;
- დ) იპოთეკისა (გირავნობის) და იჯარის განყოფილებებისაგან.

სააღრიცხვო ბარათში მიეთითება მიწის ნაკვეთის ნომერი. საკუთრების განყოფილებაში აღინიშნება ნაკვეთის სარეგისტრაციო ზონა, სექტორი, კვარტალი, ფართობი, ადგილმდებარეობა და ფუნქცია. მესაკუთრის განყოფილებაში მიეთითება, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ფიზიკური ან იურიდიული პირის ვინაობა და იურიდიული მისამართი. ვალდებულების განყოფილება მოიცავს ინფორმაციას, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ქირავნობის, აღნაგობის, სერვიტუტის და უზუფრუქტის შესახებ, თუ მიწა გაცელებულია ქირავნობის ფორმით, მაშინ ვალდებულების

განყოფილებაში აღინიშნება ქორაუნობის ხელშეკრულების პირობები, ვადები და მხარეთა ვინაობა. სააღრიცხვო ბარათს თავისი ხელმოწერით და ბეჭდით ამტკიცებს ზონის რეგისტრატორი.

თითოეულ მიწის ნაკვეთზე დგება ცალკე სააღრიცხვო ბარათი. თუ მიწის ნაკვეთი გაერთიანდება სხვა ნაკვეთებთან ან დაიშალა მცირე ზომის ერთეულებად, მაშინ ეს სააღრიცხვო ბარათი უნდა გაუქმდეს და შეიქმნას ახალი სააღრიცხვო ბარათი.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში მოცემულია სარეგისტრაციო მოწმობის ანალოგიური ინფორმაცია. ვიზუალურად მათ შორის განსხვავება მხოლოდ მათ ფორმატებშია. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერს სარეგისტრაციო მოწმობასთან შედარებით უფრო მეტი იურიდიული ძალა გააჩნია. ამონაწერი (გარკ. ვადით) ადასტურებს მიწაზე და სხვა უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლების არსებობას.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწასთან და სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებების (საკუთრების, იჯარის, ქირაუნობის და ა.შ.) დამადასტურებელი დოკუმენტია, რომელიც იძლევა გარიგებათა წარმოების საშუალებას.

მიწის (სხვა უძრავი ქონების) და მასთან დაკავშირებული სანივთო უფლებების რეგისტრაციის შედეგად გაიცემა, როგორც სარეგისტრაციო მოწმობა, ისე საჯარო რეესტრად ამონაწერი. ეს დოკუმენტები უფლებას აძლევს შესაბამის პირს, აწარმოოს საქმიანი მოლაპარაკებები ქონების გასხვისების, გაქირავების, იპოთეკით დატვირთვის ან სვაგვარად გამოყენების შესახებ. გარდა ამისა, ამონაწერის მეშეობით მოქალაქეებს შეუძლიათ, ნებისმიერ უწყებაში დაიცვან საკუთარი უფლებები და ინტერესები.

საჯარო რეესტრი

საჯარო რეესტრი არის, სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთსა და მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებაზე აგრეთვე, მოძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის მიზნით შედგენილი, საჯარო რეესტრის ფორმულირების ერთობლიობა.

საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ხელმისაწვდომია, ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის.

სარეგისტრაციო მოსაკრებელი

სარეგისტრაციო მოსაკრებელი არის, მიწის და სხვა უძრავი ქონების (ასევე მასთან დაკავშირებული სანივთო უფლებები) საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით, ცენტრალურ ბიუჯეტში გადახდილი თანხა. სარეგისტრაციო მოსაკრებელს იხდიან მიწის რეგისტრაციის სუბიექტები, ანუ ის პირები, ვინც უძრავ ქონებაზე იძენს გარკვეულ უფლებას. საკუთრების, იჯარის, იპოთეკის და სხვა მოსაკრებელი შეიძლება გადაიხადოს, ასევე, სხვა ნებისმიერმა პირმა, რომელიც დაინტერესებულია მიწის რეგისტრაციით.

სარეგისტრაციო მოსაკრებელი გადაიხდება მას შემდეგ, რაც მიწა და სხვა უძრავი ქონება პირველადი რეგისტრაციის ფორმით გატარდება საჯარო რეესტრში.

პირველადი რეგისტრაცია

პირველადი რეგისტრაცია ნიშნავს, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ქონების, ასევე მათთან დაკავშირებული სანივთო უფლებების პირველად რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, ანუ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს მიერ უფლების აღიარებას. პირველადი რეგისტრაციის დროს, უძრავი ქონება და მასთან დაკავშირებული სანივთო უფლება, სახელმწიფო რეგისტრაციაში ტარდება პირველად.

პირველადი რეგისტრაცია არის, საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი ასახვა, რომელიც მოიცავს სარეგისტრაციო მოწმობებისა და საკადასტრო რუკების მომზადებას, აგრეთვე, რეგისტრაციისთვის სხვა საჭირო დონისძიებებს. (საქართველოში პირველადი რეგისტრაცია გამოცხადებულია უფასოდ, პირადული რეგისტრაციის გარდა).

სისტემური რეგისტრაცია

სისტემური რეგისტრაცია არის, დადგენილ დროში და განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი

ქონების სახელმწიფო რეგისტრაცია. ასეთი რეგისტრაციის ორგანიზატორია სახელმწიფო. აღ. ღონისძიებები შეიძლება განხორციელდეს, როგორც სახელმწიფოს, ისე უცხოური ორგანიზაციების (დონორების) მიერ.

სპორადული რეგისტრაცია

სპორადული რეგისტრაცია არის, დაინტრესებული პირის განაცხადითა და მისივე ონიციატივით შექმნილი ან წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის სახელმწიფო რეგისტრაცია.

ამ შემთხვევაში, რეგისტრაციის პროცესში მონაწილეობს უკვე კონკრეტული პირი, რეგისტრაციის ამგვარი ფორმა, უფრო ხშირად, მეორადი გარიგებების დროს გამოიყენება.

თავი VI სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობა

არაერთგვაროვანი ბუნებრივ-ისტორიული პირობების გამო და ქვეყნის ტერიტორიის ამა თუ იმ ნაწილის საზოგადოებრივი მოთხოვნილებების სპეციფიკის გათვალისწინებით, მიწის ფონდის ცალკეული ნაწილები ასრულებენ სხვადასხვა ფუნქციონალურ როლს, რაც გამოხატულია შემდეგ ოთხ ძირითად ფუნქციაში:

1. მიწა, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალება სოფლის მეურნეობაში.
2. სივრცობრივი ოპერაციული ბაზისი დამამუშავებელ მრეწველობაში, ტრანსპორტში, მშენებლობაში და სხვა.
3. მინერალური ნედლეულის რესურსების თავისებური ბუნებრივი საწყობი მომპოვებელ მრეწველობაში.
4. იშვიათი და ტიპიურ რელიქტური ლანდშაფტების და სხვა ობიექტების, რომლების წარმოადგენენ მეცნიერულ, კულტურულ, ეკოლოგიურ სიმდიდრეს.

საერთო გაგებით მიწის ფონდში იგულისხმება გარკვეულ საზღვრებში მოქცეული ყველა მიწა. საქართველოს მიწის ფონდი-ეს მთლიანი ტერიტორიაა (წყლით დაფარულის ჩათვლით) საქართველოს სახელმწიფოს საზღვრების ფარგლებში. თუმცა მიწის ფონდის ზოგიერთი

ნაწილი ყოველ კონკრეტულ მომენტში შეიძლება იყოს სხვადასხვა სუბიექტის საკუთრების ან სარგებლობის ობიექტი, მთლიანად ის მაინც ერთიან ბუნებრივ ობიექტს შეადგენს. მას აქვს სხვადასხვა ბუნებრივი ხარისხი და თვისებები, სახალხო-სამეურნეო ინტერესები-იგულისხმება ნაყოფიერება, ტყით დაფარულობა, წყლით დაფარულობა, სასარგებლო წიაღისეწულის შემცველულობა და ა.შ. მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით საქართველოს ერთიანი მიწის ფონდი დაყოფილია 8 კატეგორიის მიწებად:

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები.
2. დასახლებული პუნქტის მიწები.
3. მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, რადიომაუწყებლობის, თავდაცვითი, ენერგეტიკის და სხვა მიწები.
4. ისტორიულ-კულტურული, რეკრეაციული და ბუნების დაცვითი მნიშვნელობის მიწები.
5. საეკლესიო მიწები.
6. ტყის ფონდის მიწები.
7. წყლის ფონდის მიწები.
8. გაუცემელი მიწები.

-სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს ეკუთვნის ერთიანი მიწის ფონდის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება ან თავისი ბუნებრივი თვისებებით ვარგისია სოფლის მეურნეობაში გამოსაყენებლად, ანუ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის საწარმოებლად.

-დასახლებული პუნქტების მიწებად ითვლება მიწები, რომლებიც განლაგებულია სხვადასხვა დასახლების ადმინისტრაციულ საზღვრებში, ფუნქციონალური დანიშნულების მიხედვით დაყოფილია ორ ჯგუფად: სოფლისა და ქალაქის დასახლებული პუნქტები (ანუ ქალაქები და ქალაქის ტიპის დაბები). ამ მიწების ძირითადი მიზნობრივი დანიშნულებაა ამ დასახლებული პუნქტების მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილება.

მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის და სხვათა მიწები წარმოადგენს მიწის ფონდის ნაკვეთებს, გამოყოფილს ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის სპეციალური ამოცანების გადასაწყვეტად, მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის და ეროვნული მეურნეობის სხვა დარგებში. სახალხო მეურნეობის ამ სფეროში მიწების გამოყენების ძმირითადი დანიშნულებაა საწარმოთა განლაგებისა და ფუნქციონირების საოპერაციო ბაზისისა და ფუნდამენტის როლი.

-ისტორიულ-კულტურული, რეკრეაციული, ბუნებისდაცვითი, გამაჯანსაღებელი და ნაკრძალების მიწები-ეს ის მიწის ნაკვეთებია, რომელთაც აქვთ ტერიტორიის სპეცდაცვითი სტატუსი, საზოგადოებრივ

ცხოვრებაში მათი სპეციფიკურობისა და განსაკუთრებული მნიშვნელობის გამო, ემსახურებიან მოქალაქეთა სულიერ, ბიოლოგიურ, ესთეტიკურ და სხვა მოთხოვნათა დაკმაყოფილებას.

–საეკლესიო მიწები განკუთვნილია საღვთისმსახურო დაწესებულებათა ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, მათი სოციალურ–ეკონომიკური, სულიერი, ესთეტიკურ–სასულიერო და სარიტუალო მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად.

–ტყის ფონდის მიწებად მიჩნეულია მიწები, რომლებიც დაფარულია ან ჯერ კიდევ დაუფარავია ტყით, მაგრამ განკუთვნილია სატყეო მეურნეობის გაძღოლისათვის.

–წყლის ფონდის მიწებს მიეკუთვნება მიწები, დაკავებული წყალსაცავებით, მყინვარებით, ჭაობებით, მდინარეებით, ჰიდროტექნიკური და წყალსამეურნეო ნაგებობებით, სანაპირო ქარსაფრის ზოლით, არხებითა და კოლექტორებით. მათი ძირითადი მიზნობრივი დანიშნულებაა მოსახლეობის დაკმაყოფილება სასმელი, სამეურნეო წყლით, ასევე წყალსამეურნეო, ბუნებისდაცვითი, სამრეწველო, ენერგეტიკული, ტრანსპორტის, თევზსაშენი მეურნეობების და სხვა საჭიროებისათვის.

–გაუცემელ მიწებად ითვლება მიწის ნაკვეთები, რომლებიც სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს და არ არის გაცემული ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე–არც საკუთრებაში და არც სარგებლობაში.

მიწის ფონდის სხვა საკლასიფიკაციო ნიშნად მიღებულია მიწის ფონდის ცალკეული ნაწილების ბუნებრივ–ისტორიული და სამეურნეო გამოყენება მიწის სავარგულის სახელწოდებით. მიწის სავარგულში იგულისხმება მიწის ნაკვეთები (მასივები), რომლებიც სისტემატიურადაა გამოყენებული გარკვეული სამეურნეო მიზნით და აქვთ ბუნებრივ–ისტორიული ხასიათის თვისობრივი განსხვავებები. მიწის ყველა სავარგული დაყოფილია ორ ჯგუფად: სასოფლო–სამეურნეო პროდუქციის საწარმოებლად და არასასოფლო–სამეურნეო ანუ მიწები, რომლებიც არ არის ჩართული სასოფლო–სამეურნეო ბრუნვაში. სასოფლო–სამეურნეო სავარგულებს ეკუთვნის: სახნავი, ნასვენნი, მრავალწლიანი ნარგავები, სათიბები და საძოვრები> არასასოფლო–სამეურნეო მიწის სავარგულებია ყველა სხვა–ტყით, ბუჩქნარით, ჭაობით, შენობა–ნაგებობებით, გზებით და ა.შ. დაკავებული მიწები.

მიწები განსხვავდებიან არა მარტო კატეგორიების ანუ ძირითადი მახასიათებლების მიხედვით, არამედ განსაზღვრულ მიწათმოსარგებლებზე მიკუთვნებითაც. სწორედ ამასთან არის დაკავშირებული ცნება “მიწათსარგებლობა”.

“მიწათსარგებლობა” ეკონომიკური გაგებით გულისხმობს როგორც სამეურნეო ობიექტის გამოყენების პროცესს და მასთან დაკავშირებულ საზოგადოებრივ ურთიერთობას.

“მიწათსარგებლობა” იურიდიული გაგებით არის წესები, პირობები, ფორმები, ვადები და მიწით სარგებლობის სახეები, რომლებსაც ანიჭებს მხოლოდ სახელმწიფო.

“მიწათსარგებლობა” მეურნეობებზე, წარმოებებზე ან სხვა იურიდიულ პირზე კონკრეტული მიზნებისათვის გამოყოფილი ტერიტორიაა, რომელსაც აქვს გარკვეული ფართობი, ფიქსირებული ადგილმდებარეობა და ზუსტი საზღვრები.

მიწათსარგებლობათა შექმნა, შეცვლა, ტერიტორიაზე განლაგება, მიწების განაწილება—გადანაწილება სახალხო მეურნეობის დარგებსა და ცალკეულ მიწათმოსარგებლეთა შორის ხორციელდება სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის საშუალებით.

სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის შედეგად იცვლება ან შეიქმნება უფლება მიწის ნაკვეთით სარგებლობაზე, რაც მთავრდება საზღვრების დადგენით ან შეცვლით.

ამრიგად, სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის არსია მეურნეობების მიწათსარგებლობის შეცვლა—მოწესრიგება—შექმნა, მიწათსარგებლობათა რაციონალურად განლაგება და ეკონომიურად ეფექტიანი სტრუქტურის შექმნა.

სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის სოციალურ—ეკონომიკური არსი და მნიშვნელობა იმაშია, რომ ტერიტორიის სამეურნეობათაშორისო ორგანიზაციის ყველა საპროექტო ფორმა და ელემენტი: ფართობი, განლაგება, სტრუქტურა, კონფიგურაცია, საზღვრები და სხვა მაქსიმალურად უნდა შეესაბამებოდეს საზოგადოებრივი წარმოების ეფექტიანობის ამაღლებასა და მეურნეობის სოციალურ განვითარებას. მეურნეობა შეიძლება შეიქმნას და ფუნქციონირებდეს მხოლოდ მაშინ, როდესაც შექმნილია მისი მიწათსარგებლობა. ფართობი, სავარგულების შემადგენლობა და მიწათსარგებლობის განლაგება ყოველთვის უნდა შეესაბამებოდეს წარმოების პარამეტრებს.

სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობა სამიწათმოწყობო სამუშაოების ერთ—ერთი სახეობაა, რომლის საშუალებითაც ხდება ახალ მიწათსაკუთრებათა, მიწათსარგებლობათა და მიწათმფლობელობათა შექმნა. არსებულთა სრულყოფა (მოწესრიგება), აგროლანდშაფტებისა და მიწის მასივების შექმნა, ასათვისებელი მიწების გამოვლენა, არასასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების საწარმოებისა და ორგანიზაცია—დაწესებულებების შექმნა. ქალაქებისა და სხვა დასახლებული პუნქტების საზღვრების შეცვლა—დადგენა.

სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობა ტარდება მიწათმესაკუთრების, მიწათმოსარგებლეებისა და მიწათმფლობელების ინიციატივით. სასურველია მიწათმოწყობა ჩატარდეს ერთდროულად მეურნეობათა ჯგუფის ტერიტორიაზე. სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის პროცესი მოიცავს გარიგებას დაინტერესებულ პირებს შორის, ფართობის სიდიდესა და მასზე განლაგებული წარმოების სხვა საშუალებებზე, მოსამზადებელ საველე და კამერალური სამუშაოების ჩატარებას, პროექტის შედგენას, პროექტის განხილვა-დამტკიცებას, პროექტის ადგილზე გადატანას, სამიწათმოწყობო დოკუმენტების გაფორმებას და გაცემას. სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობა უნდა ჩატარდეს შემდეგ პრინციპზე დაყრდნობით: მყარი მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის თუ მიწათსარგებლობის შექმნა-ნათელი, გარკვეული საზღვრებით. სოფლის მეურნეობის პრიორიტეტის დაცვა, ინტენსიური მიწის სავარგულების მომჭირნეობით ხარჯვა, წარმოების ეფექტიანობისა და სოციალური განვითარების ტერიტორიული პირობების შექმნა, ეკოლოგიური გარემოს დაცვის უზრუნველყოფა, მოსაზღვრის (მეზობლის) ინტერესების ხელყოფის გამორიცხვა. მიწათმოწყობა ტარდება ორ ეტაპად: პირველი-სუბიექტის (მიწათმესაკუთრის, მიწათმფლობელის, მიწათმოსარგებლის) ფორმირება, სათანადო იურიდიული და ტექნიკური დოკუმენტაციის შედგენა-გაფორმება, მეორე-ტერიტორიის გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალის შექმნა, მიწის სავარგულების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების დაზუსტება, პროექტის შედგენა, განხილვა-დამტკიცება, გარკვეული საზღვრების დადგენა, მიწათსაკუთრების, მიწათმფლობელობის თუ მიწათსარგებლობის უფლების აქტის გაფორმება-გაცემა.

ამრიგად, შინაარსის და ამოცანების მიხედვით სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის პროცესს ახასიათებს ცალკეული თავისებურებანი, ხოლო საერთო წესი შეიცავს შემდეგ ძირითად სტადიებს:

- სამიწათმოწყობო საქმისა აღძვრა;
- მოსამზადებელი სამუშაოები პროექტის შედგენასთან დაკავშირებით;
- პროექტის შედგენა;
- პროექტის წარდგენა დაინტერესებულ მიწათმოსარგებლეებისათვის.
- სამიწათმოწყობო პროექტის დამტკიცება;
- პროექტის ნატურაში გადატანა.
- მიწათმოსარგებლეებისათვის მიწით სარგებლობის სახელმწიფო

აქტების გაფორმება და გაცემა.

საქმის აღძვრა სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის შესახებ ტარდება სახელმწიფო ორგანოების გადაწყვეტილებით, სამიწათმოწყობო ორგანოების ინიციატივით ან დაინტერესებულ მიწათმოსარგებლეების შუამდგომლობით.

მოსამზადებელი სამუშაოები მოიცავს:

–სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის მონაწილეთა დადგენა.

–დაინტერესებულ მიწათმოსარგებლეთა, დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების სამიწათმოწყობო სურვილებისა და წინადადებების გამოვლინება და შესწავლა.

–აუცილებელი მასალებისა და მონაცემების შეკრება და მომზადება, რაც უზრუნველყოფს პროექტის შედგენას და ნატურაში მის გადატანას.

–მიწათსარგებლობის მდგომარეობის შესწავლა და მიზეზების გამოვლინება, რომლებიც იწვევენ მიწათმოწყობის ჩატარების აუცილებლობას.

–პროექტირებაზე დავალების მიღება და დამუშავება.

სამუშაოს ყველა ეს სახე ტარდება ორ ძირითად ეტაპად: კამერალური სამიწათმოწყობო მომზადება და საველე სამიწათმოწყობო გამოკვლევა.

სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობა დღეს უფრო მრავლის მომცველი და მრავალწახნაგოვანი გახდა, ვიდრე სოციალიზმის დროს იყო. ჩამოყალიბდა მრავალფორმიანი მეურნეობრიობა, სახელმწიფო ანუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების მიწათსაკუთრება, ასევე ფიზიკურ პირთა მრავალი მიწათსაკუთრება და მიწათსარგებლობა.

განსაკუთრებით დიდძალი სამუშაოებია ჩასატარებელი ახალი მიწათსაკუთრებისა და მიწათსარგებლობათა ფორმირების ხაზით–მათი მყარი და საიმედო საზღვრების დადგენა–დამყარებით. ტექნიკური და იურიდიული თვალთახედვით გამართული და მყარი საზღვრების დადგენაა საჭირო სახელმწიფოს, მხარეების, რაიონების, საკრებულოების, ცალკეული სოფლების, იურიდიული და ფიზიკური პირების ტერიტორიების მიოხედვით.დღეს, მიწათსაკუთრებისა და მიწათსარგებლობის ფორმირება, საზღვრებისა და ფართობების ზუსტად განსაზღვრა–დადგენა, სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის მთავარი ამოცანაა. აღნიშნული საკითხების სწორად გადაწყვეტაზე დამოკიდებული მიწების მართვის პროცესის ეფექტიანობის უზრუნველყოფა და ოპტიმალური ზომის მიწათსაკუთრებისა და მიწათსარგებლობის შექმნა, ყოველგვარი დავების აღმოფხვრა–შეწყვეტა, საგადასახადო სისტემის ამაღლება, მიწის ბაზრის მართვის გაადვილება და სხვა. დიდი მოცულობის სამუშაოებია ჩასატარებელი ცალკეულ მიწათმოსარგებლებებს შორის ზამთრისა და ზაფხულის საძოვრების განაწილება–გადანაწილების ხაზით, სასაზღვრო ზოლში სასოფლო–სამეურნეო სავარგულების გამოყენებისა და სხვათა მხრივ. მათი სუბიექტების განსაზღვრით ფართობებისა და საზღვრების დადგენით. იგივე ითქმის არასასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების ობიექტების მიწათსარგებლობის უფლების დოკუმენტების მოწესრიგების თაობაზე.

რამდენადაც მიწასთან უშუალო კავშირშია არა მარტო სოფლის მეურნეობა, არამედ ეროვნული მეურნეობის ყველა სხვა დარგი და სფერო—მომპოვებელი მრეწველობა, მშენებლობა, საგზაო საქმე, ენერგეტიკა, წყალთა მეურნეობა, სატყეო მეურნეობა, რეკრეაციული მეურნეობა, საეკლესიო—სამონასტრო საქმიანობა, ჯანდაცვა და სხვა—სამეურნეობათა შორისო მიწათმოწყობა ესაჭიროება ყველა ობიექტს. მიწათმოწყობის საქმის აღორძინება და გამართვა, მართლაც გადაუდებელი ღონისძიებაა. ყველა ახლადწარმოქმნილი მიწათსაკუთრება მოითხოვს საკადასტრო და სამიწათმოწყობო სამუშაოების წარმართვას. სახელმწიფომ და თითოეულმა მიწათმოსარგებლემ ზუსტად უნდა იცოდეს რა ფართობს ფლობს, ვინაა მისი მოსაზღვრე და სადამდე. რა სახის და მოცულობის პროდუქცია შეუძლია აწარმოოს მოცემულ ტერიტორიაზე, მიწების გამოყენების, ეფექტიანობისა და შემოსავლიანობის რა გარანტიები გააჩნია. საადგილმამულო ურთიერთობათა ახალი ამოცანებისა და პირობების შესატყვისი სამეურნეობათა შორისო მიწათმოწყობის პროექტის შედგენის მეთოდები, ხერხები და პრინციპები. სამუშაოები მეტად რთული, საპასუხისმგებლო და საჭიროა.

თავი VII. შიდასამეურნეო მიწათმოწყობა.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობა ტარდება კერძო თუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ მიწის ფართობზე, რომლითაც ტერიტორიის რაციონალური ორგანიზაციის გზით ქმნის გეგმაზომიერ საფუძველს ბუნებრივი სარესურსო პოტენციალის, ტექნიკისა და მუშახელის ეფექტურად გამოყენების, ნიადაგის ნაყოფიერების შენარჩუნება—გაზრდისა და ადამიანის საუკეთესო საყოფაცხოვრებო პირობების უზრუნველსაყოფად. შიდასამეურნეო მიწათმოწყობა ხანგრძლივი დროით განსაზღვრავს მიწების გამოყენების წესს, წესრიგს ამყარებს მიწაზე.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის ძირითადი ამოცანაა ტერიტორიის ორგანიზაციის ისეთი ფორმის შექმნა, რომელიც უზრუნველყოფს მიწის თითოეული ნაკვეთის სრულად, რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების, შრომის მეცნიერული ორგანიზაციის, მანქანა—ტრაქტორების პარკის მწარმოებლურად გამოყენების, დროისა და რესურსების ეკონომიის საუკეთესო პირობების შექმნა.

ტერიტორიის შიდასამეურნეო ორგანიზაციის პროცესში წყდება სხვა საკითხებიც: ნიადაგის ნაყოფიერების შენარჩუნება–გაზრდა, ეროზიის შედეგების აღმოფხვრა და მომავალში ეროზიული პროცესების თავიდან აცილება. მიწის გაუპიროვნებლად გამოყენების ლიკვიდაცია და მეურნეობის გაძლოლის სისტემების დანერგვისათვის ორგანიზაციულ–ტერიტორიული პირობების შექმნა, შრომის, ყოფა–ცხოვრებისა და დასვენების პირობების გაუმჯობესება.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის მეტად რთული და ყოვლისმომცველი ამოცანების რეალიზაცია ხდება ერთსტადიანი ან ორსტადიანი საინჟინრო პროექტების შედგენით, ნატურაში გადატანითა და განხორციელებით, მ.ე. ცნება– შიდასამეურნეო მიწათმოწყობა არის ღონისძიებათა სისტემა სხვადასხვა სახის მეურნეობათა და სასოფლო–სამეურნეო საწარმოთა წარმოების ტერიტორიული ორგანიზაციის შესახებ, რომელიც ქმნის გეგმაზომიერ საფუძველს მიწისა და ტექნიკის რაციონალურად გამოყენების, ნიადაგის ნაყოფიერების შენარჩუნება–გაზრდისა და საუკეთესო საყოფაცხოვრებო პირობების შესაქმნელად.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის სრულყოფილმა მეთოდებმა მიწაზე უნდა შექმნას სასოფლო–სამეურნეო წარმოების გაძლოლის პროგრესული სისტემის გაძლოლის პროგრესული სისტემის დანერგვის, ოპერატიული მართვის, ეროზიასაწინააღმდეგო ღონისძიებათა და ბუნების დაცვის მთელი კომპლექსის ორგანიზაციულ–ტერიტორიული საფუძველი.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტში შეიძლება გამოვყოთ ექვსი შემადგენელი ნაწილი: 1. საწარმოო ქვედანაყოფებისა და სამეურნეო ცენტრების განლაგება. 2. შიდასამეურნეო გზების, წყალსამეურნეო და სხვა საინჟინრო ნაგებობების განლაგება. 3. სავარგულების ორგანიზაცია. 4. თესლბრუნვის სისტემის ორგანიზაცია და მათი ტერიტორიის მოწყობა. 5. მრავალწლიანი ნარგავების ტერიტორიის მოწყობა. 6. საკვები სავარგულების ტერიტორიის მოწყობა.

პროექტის შემადგენელი ნაწილები და ელემენტები გამოკვეთით არ გამოიყოფა. ზოგ შემთხვევაში მათი გამოყოფა პირობითიცაა. მიუხედავად ამისა, სხვადასხვა მნიშვნელობის საპროექტო ამოცანების გადაწყვეტაში გამოკვეთილი მეთოდოლოგიური თანმიმდევრობის უზრუნველსაყოფად საჭიროა პროექტის მთელი სტრუქტურული შედგენილობის გარკვევა.

საბოლოო ჯამში, დეტალური გაანგარიშებების საშუალებით, საპროექტო გადაწყვეტა დაყვანილია ამა თუ იმ სამეურნეო ნაკვეთების საზღვრების, ადგილმდებარეობის, ფართობების გეგმაზე ზუსტად გამოსახვაზე, ანუ სასოფლო–სამეურნეო წარმოების ტერიტორიულ ორგანიზაციაზე.

პირველი შემადგენელი ნაწილის შინაარსია მეურნეობის არსებული ორგანიზაციულ-სამეურნეო სტრუქტურის კორექტირება ან ახლის შექმნა, შიდასამეურნეო სპეციალიზაციის, მიწის მასივების ფართობებისა და საზღვრების, სამეურნეო ცენტრების ადგილმდებარეობის დაზუსტება ან ხელახლა დადგენა. პროექტის შედგენა, როგორც წესი, იწყება ამ ნაწილის დამუშავებით, ვინაიდან ის განაპირობებს მომდევნო საკითხების გადაწყვეტას.

მეორე შემადგენელი ნაწილი მოიცავს შიდასამეურნეო გზების განლაგებას, რომელიც გამოიყენება კავშირების დასამყარებლად სამეურნეობათა შორის ცენტრებსა და სხვა მნიშვნელოვან ობიექტებთან. ამავე დროს დაპროექტებული გზები, არხები, ქარსაფრები და სხვა განსაზღვრავს შემდგომში სავარგულების განლაგებასა და მიწათმოწყობას.

პროექტის შემადგენელი ცენტრალური ნაწილია სავარგულების ორგანიზაცია. მისი შინაარსი ნათლად გამოხატავს მიწის ქიმიზაციისა და მელიორაციის საშუალებით ყოველი ნაკვეთის ინტენსიურად გამოყენების შესაძლებლობას. სავარგულების ორგანიზაციის შინაარსი იყოფა ორ ელემენტად. ერთ მათგანს აქვს მიზნობრივი დანიშნულება—ყოველი მიწის ნაკვეთის გამოყენების ორგანიზაციის გაუმჯობესება მათი სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში მაქსიმალურად შეყვანითა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მატება დასახული მელიორაციული და კულტურულ-ტექნიკური ღონისძიებების ჩატარების გზით. მეორეს მიზანდასახულებაა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ინტენსიურად გამოყენების ამაღლების უზრუნველყოფა. სახნავის, მრწ. ნარგავებისა და სათიბ-საძოვრების გაფართოება—მიწების მელიორაციის, ქიმიზაციის, კულტურულ-ტექნიკური სამუშაოების, აგროტექნიკური ღონისძიებებისა და სხვათა ხარჯზე,

თესლბრუნვების ტერიტორიის მოწყობა შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტის სული და გულია. თესლბრუნვების სისტემების განლაგება, მათი ტიპების, სახეების, რაოდენობებისა და ფართობების დადგენა განსაკუთრებულ ყურადღებას მოითხოვს.

ყურადღების მაქსიმუმს მოითხოვს მრავალწლიანი ნარგავების (როგორც ყველაზე უფრო ძვირფასი და შრომატევადი კულტურები) ტერიტორიის ორგანიზაცია. მასში შედის: ჯიშებისა და ჯურების განლაგება, კვარტლების, თარგების (უჯრედები) და საბრიგადო ნაკვეთების განლაგება. გზების, დაცვითი ტყის ნარგავების, დამხმარე სამეურნეო ცენტრების, წყლის წყაროების, სარწყავი და დამშრობი ქსელების განლაგება.

კენკროვნების ტერიტორიის მოწყობა.

სანერგეების ტერიტორიის მოწყობა.

საკვები სავარგულების ტერიტორიის მოწყობაში შედის: საძოვრების მიმაგრება ფერმებსა და პირუტყვის ჯგუფებზე.

საძოვართბრუნვების ორგანიზაცია მათი მინდვრების, საჯოგე და საფარე ნაკვეთების, მორიგეობითი ძოვების ნაკვეთების, საზაფხულო ბანაკების, პირუტყვის გასარეკი გზების, წყლის წყაროებისა და დასაწყურებელი პუნქტის განლაგება.

ჩამოთვლილი საკითხების დამუშავება განსაზღვრავს შიდასამეურნეო მიწათმოჭვობის პროექტის შედგენის პროცესისა და მისი ეკონომიკურ-იურიდიული დასაბუთების სირთულეს. მეტად მნიშვნელოვანია საპროექტო ნაკვეთების ადგილმდებარეობისა და ფართობების განსაზღვრის სიზუსტის ტექნიკური გაანგარიშება.

საწყის მასალებად გამოიყენება: რაიონის მიწათმოწყობის სქემა, სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის პროექტი, რეკომენდაციები სოფლის მეურნეობის გაძლიერების სისტემის შესახებ; მოცემული ტერიტორიის ტოპოგრაფიული, ნიადაგური, გეობოტანიკური, წყალსამეურნეო, აგროსამეურნეო და ა.შ. მიწის საკადასტრო მასალები, დავალება დაპროექტებაზე.

დაპროექტებისათვის პირველად დოკუმენტად გამოიყენება საკვლევაძიებო მასალები, რომლებიც მიიღება მოსამზადებელი სამუშაოების ჩატარების შედეგად, განსაკუთრებული ღირსებით სარგებლობს მიწის კადასტრის მონაცემები, რომელშიც მოცემულია ბუნებრივი და ეკონომიკური დახასიათების რაოდენობრივი და თვისებრივი მაჩვენებლები, მიწის ფუნქციონირების პირობები და მისი მწარმოებლურობა.

დაპროექტების დაწყებისას უნდა გადავწყვიტოთ საკითხი საანგარიშო (საპროექტო) პერიოდის შესახებ. შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის საანგარიშო პერიოდად მიღებულია დრო, რომელზედაც გაანგარიშებულია მეურნეობის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების გეგმა. მუშა პროექტებისათვის ეს პერიოდი მოიცავს დასახული ღონისძიებების განხორციელების შესაძლებლობის ვადას.

მაგ. თესლბრუნვების ტერიტორიის დაპროექტების საანგარიშო პერიოდად მიღებულია თესლბრუნვების როტაციის ვადა. კულტურული საძოვრებისა და სათიბების შექმნისა და მოწყობის პროექტის პერიოდად მიღებულია მრწ. ბალახების სრულყოფილი ბალახდგომის შექმნის პერიოდი. ზემოთ ჩამოთვლილი მონაცემების საფუძველზე, დამპროექტებელმა რიგის მიხედვით უნდა დაამუშაოს პროექტის თითოეული ნაწილი, თავიდან რეკომენდებული ორგანიზაციულ-სამეურნეო სტრუქტურის, დადგენილი სპეციალიზაციისა

და წარმოების გეგმიანი მოცულობის მიხედვით. უნდა მივიღოთ გადაწყვეტილება სამეურნეო ცენტრების, ქვედანაყოფების, გზების, წყალსამეურნეო ნაგებობების და სხვათა მიხედვით. შემდეგ სავარგულების ფაქტობრივი სტრუქტურის, პერსპექტიული გეგმისა და რაიონული მიწათმოწყობის სქემის, მელიორაციული და კულტურულ-ტექნიკური ღონისძიებების მიხედვით დავამუშაოთ მიწების ტრანსფორმაციის გეგმა, სავარგულების საპროექტო ექსპლიკაცია. დავაზუსტოთ სავარგულების საზღვრები, უწ. ყოვლისა სას. სამეურნეო. ამის შემდეგ ყოველ ქვედანაყოფილებაში სახნავზე დავაპროექტოთ თესლბრუნვები და მოვაწყოთ მათი ტერიტორია, სათიბ-საძოვრები და სათიბ-საძოვართბრუნვა, მრწ. ნარგავების კვარტლები, თარგებისა და სხვა სამეურნეო ნაკვეთების მოწყობით.

ამრიგად, ტერიტორიის შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის (ორგანიზაციის) პროექტით მუშავდება მეურნეობის მოწყობისა და პერსპექტიული განვითარების შემდეგი საკითხები:

საყოფაცხოვრებო ზონისა და სამეურნეო ცენტრების განლაგება.

სავარგულების ტერიტორიის ორგანიზაცია და მათი მოწყობა.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურების განლაგება.

ბუნებისდაცვითი ღონისძიებების სისტემის დაპროექტება.

მიწის ფასისა და გადასახადის განსაზღვრა.

მიწების გამოყენების ეკოლოგიურ-ეკონომიკური და სოციალური ეფექტიანობის განსაზღვრა.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტის შემადგენელი ნაწილისა და ელემენტების გადაწყვეტა დასაბუთებული უნდა იყოს იურიდიული, სოციალურ-ეკონომიკური, ტექნიკური, ტექნოლოგიური და ეკოლოგიური ასპექტების ურთიერთგანპირობებულობის გათვალისწინებითა და დასაბუთებით.

შიდასამეურნეო მიწათმოწყობას, როგორც სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს ტერიტორიის შიდა მოწყობის საიმედო პროცესს და წარმოების შემადგენელ ნაწილს, მნიშვნელოვანი დაბრკოლება შეუქმნა საქართველოში მიწის რეფორმის ჩატარებამ და მიწების განკერძოებამ. მსხვილი კოლმეურნეობების და მეურნეობების დაშლამ, სამექანიზაციო ფართობების დაჭრა-დაქუცმაცებამ, ქვეყნის ეკონომიკურმა სიდუხჭირემ, ხელმოკლეობამ, სათანადო სახსრების უქონლობამ და სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის მოძველება-განიავებამ და სხვა ნეგატიურმა მოვლენებმა მკვეთრად შეაჩერა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების წინსვლა. გაქრა ტერიტორიის ორგანიზაციის ელემენტები, გაიჩეხა ქარსაფრები, მოიშალა სარწყავი და დამშრობი სისტემები, საველე საგზაო ქსელი, დაიტაცეს საველე სადგომები, დაივიწყეს

თესლბრუნვები, ბევრი მიწა დარჩა დაუმუშავებელი და მაღალინტენსიური სავარგულები გადავიდა დაბალინტენსიურში, მნიშვნელოვნად შემცირდა პროდუქტიული მიწების ფართობი, იკლო მოსავლიანობამ. საჭიროა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების გამოცოცხლება, ძველი ტრადიციული მიწათმოქმედების კულტურის აღდგენა-ამაღლება, სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ინტენსიფიკაციის რელსებზე გადაყვანა და სასურველი შედეგების მიღწევა.

თავი VIII. მიწის მართვის საკანონმდებლო ბაზა

1. საქართველოს მიწის საკანონმდებლო აქტები

მიწის სამართალი სამართალმცოდნეობის ერთ-ერთი უძველესი და უპირველესი დარგია-შექმნილი და დაფუძნებული მიწაზე კერძო საკუთრების დამკვიდრების დროიდან. ადრინდელი მიწის სამართალი ხალხების ზნე-ჩვეულებებისა და ადათობრივი ნორმების მიხედვით ფუნქციონირებდა, რომელიც თანდათან სამართლის ნორმებად ჩამოყალიბდა და საზოგადოების მართვის მთავარი ფუნქცია შეიძინა. კაცობრიობის განვითარების ყველა ეტაპზე, მიწის სამართლის ნორმები და მუხლები ყოველთვის სამართალმცოდნეობის ცენტრალურ ნაწილს წარმოადგენდა და წილობრივად დიდი ნაწილი ეკავა სამართლის ნორმების ნუსხაში. ძველად შექმნილი და ჩამოყალიბებული ნორმები შემონახულია თიხის ფირფიტებზე, ძვირფას ქვებზე და შემდგომ ქაღალდზე-ურუკაგანას, იფიტ-ლიშთარის, ხამერაბის, იუსტინიანეს, ვახტანგ მე-6-ის, ბაგრატ მე-4-ის, ბექას და სხვათა ავტორობით, რომელშიდაც ქრონოლოგიურად ხდებოდა სამართლის ნორმების თავის მოყრა, შესწავლა, კოდირება და განზოგადება. ადრინდელი შემუშავებული და გამოყენებული მიწის სამართლის ნორმები დღესაც დიდ დახმარებას უწევს იურისპოდენციას საადგილმამულო ურთიერთობის მართვის პროცესში. სოციალისტური მიწის სამართლის საფუძველის მიწაზე საერთო-სახალხო (სახელმწიფო) საკუთრება შეადგენდა. სახელმწიფო მიწას გასცემდა მხოლოდ მუდმივი, გრძელვადიანი და იჯარის უფლებით. სახელმწიფო თავისი შეხედულების მიხედვით მართავდა მიწის ფონდს, აკრძალული იყო მიწაზე ყველა სახის გარიგების წარმოება. მიწას იყენებდა გეგმური მეურნეობრიობის თვალთახედვით, ატარებდა მიწის კადასტრს, მიწათმოწყობას, ნიადაგის ეროზიასაწინააღმდეგო ღონისძიებებს, მიწების გამოყოფას და მიწების

კონტროლს. მიწების გამოყენებაში დაბალი იყო მიწაზე მომუშავე კაცის დაინტერესების ხარისხი, ღებულობდა თავისი შრომის შედეგის მხოლოდ მცირედ ნაწილს. სწორედ ამ უინტერესო საქმიანობამ განაპირობა მიწის პროდუქტიულობისა და ნაყოფიერების მკვეთრად შემცირება ბოლო ათწლეულებში.

ქვეყანაში საზოგადოებრივი ფორმაციის შეცვლამ, წარმოების ძირითად საშუალებებზე კერძო საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებამ დღის წესრიგში დააყენა მიწის კანონმდებლობის შეცვლისა და ახლებურად გააზრება-გადაწყვეტის საკითხი. პირველი ახალი საკანონმდებლო აქტი, რომლითაც დაიწყო მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემა, გამოცემული იქნა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 №48 დადგენილებით “საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ”, რომლითაც შემუშავებული იქნა ნორმები მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. სოფლად მცხოვრებთ ბარისა და ზეგანის რაიონებში მიეცათ 1.25 ჰა-მდე მიწის ფართობი, მთის რაიონებში 5 ჰა-მდე, (მათ შორის დამუშავებადი მიწები 1 ჰა-მდე) ქალაქის მცხოვრებლებს 0.15-დან 0.25 ჰა-მდე. რაიონული დაქვემდებარების ქალაქებში 0.75-დან 0.5 ჰა-მდე. სასაზღვრო ზოლში კერძო საკუთრების მიწებში შევიდა საკარმიდამო, საბაღე და საბოსტნედ გაცემული ყველა მიწა. დაწყებული ამ დროიდან გამოცემული იქნა მიწის კანონმდებლობის 70 –მდე აქტი. მიწის მსრთვისა და განკერძოების საქმეში მნიშვნელოვანი როლი შეასრულა ისეთმა საკანონმდებლო აქტებმა, როგორცაა საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 28 ივლისის №330 დადგენილება “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ”. 1996 წ. 14 ნოემბრის დადგენილება “მიწების რეგისტრაციის შესახებ”. 1998 წ. 28 ოქტომბრის საქართველოს კანონი №1662 “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ”. 1998 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს კანონი № 1663 “ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებად გამოცხადების შესახებ”. მნიშვნელოვანია პრეზიდენტის 2005 წლის 8 ივლისის ბრძანებულება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზების შესახებ, რომელიც ეხება იჯარით გაცემული და გაუცემელი მაღალინტენსიური მიწის სავარგულების გასხვისებას, ასევე 2007 წლის ბრძანებულება მიწებზე უფლების ლეგალიზაციის შესახებ, რომელიც ეხება სარგებლობაში მყოფი და მიტაცებული მიწების შესყიდვისა და კერძო

საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საკითხებს. დღეს საქართველოში მიწის ყიდვის უფლება აქვს ნებისმიერ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს.

2. მიწის კანონმდებლობის თეორიული ასპექტები.

მიწის სამართლის საგანს შეადგენს ურთიერთობები, რომლებიც წარმოიქმნება მიწების დაცვის, გამოყენებისა და განაწილების კვალობაზე. მიწა განიხილება, როგორც სამეურნეო ფასეულობა. მიწათმესაკუთრე, მიწათმფლობელი და მიწათმოსარგებლე უფლებამოსილია დამოუკიდებლად განსაზღვროს საწარმოო პროდუქციის სახე და ფასი.

საქართველოში ფუნქციონირებს მიწის მართვის ორი მეთოდი: ადმინისტრაციული და სამართლებრივი. ადმინისტრაციული მეთოდი განსაკუთრებით გამოიყენება სახელმწიფო საკუთრების მიწებზე, მით უმეტეს გარდამავალ პერიოდში და სამართლებრივი მეთოდი კერძო საკუთრების მიწებზე, ზოგჯერ შერეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი.

მიწის სამართალს, როგორც საზოგადოების სოციალურ-პოლიტიკურ და ეკონომიკურ მოვლენას გააჩნია ჩამოყალიბებული სისტემა. სისტემის პირველი ელემენტია სამართლებრივი ნორმები. სამართლებრივი ნორმა ეს არის საადგილმამულო ურთიერთობათა სუბიექტების ქცევის წესები, რითაც ისინი ხელმძღვანელობენ თავიანთ ქცევებსა და მოქმედებებში—გადაწყვეტილების მიღების დროს. ცალკეული ნორმები თავს იყრის ნორმათა გარკვეულ ჯგუფში, რომელსაც ეწოდება სამართლის ინსტიტუტი. მიწის კერძო საკუთრება, მიწის იჯარა, მიწათსარგებლობა და ა.შ. ზოგად ნაწილში შედის მიწათსაკუთრება, მიწათმფლობელობა, მიწათსარგებლობა, მიწათმოწყობა, მიწის კადასტრი და სხვა. განსაკუთრებულ ნაწილში შედის მეურნეობები, ასოციაციები, კოოპერატივები, ფერმა, ოჯახური მეურნეობა და სხვა.

მიწის სამართლის პრინციპებია:

პრინციპი ეს არის სამართლებრივი ინსტიტუტის რაღაც საერთო წესი, საერთო საწყისი სახელმძღვანელო ან სამართლებრივი ნორმის უფრო ვრცელი ერთობა.

სახელმწიფო არის მიწის უზენაესი მესაკუთრე, მბრძანებელი, პოლიტიკური ორგანიზაცია. მისი იურიდიული ძალაუფლება უფრო მაღლაა, ვიდრე მესაკუთრის. სახელმწიფოსაც აქვს ზოგიერთი შეზღუდვა მიწის გაცემაში—სანიტარულ-ჰიგიენური დანიშნულების მიწები,

მაგისტრალური მილსადენების, მიწისქვეშა კომუნიკაციების, მაღალი ძაბვის, რკინიგზის და სხვა მიწების გაცემაში.

1. მიწის სავარგულების სასოფლო-სამეურნეო გამოყენების პრესტიჟულობა.
2. ეკოლოგიური უსაფრთხოება.
3. მიწის მიზნობრივი გამოყენების უზრუნველყოფა.
4. ბუნებადაცვითი ღონისძიებების გატარება.
5. მიწის მესაკუთრეები არიან საჯარო სამართლის იურიდიული პირები, კერძო სამართლის იურიდიული პირები და ფიზიკური პირები.
6. სახელმწიფო კონტროლს ანხორციელებს მიწაზე.
7. სახელმწიფო აწარმოებს მიწის კადასტრს და მიწათმოწყობას.
8. არეგულირებს სამეზობლო ურთიერთობებს.
9. მართლმსაჯულება უზრუნველყოფს დავის გადაწყვეტას.

ბევრ საქმიანობაში საერთოა და გამოიყენება ერთი და იგივე სამართლის ნორმები ადმინისტრაციული, სამოქალაქო და მიწის სამართლის დარგში. არის ნორმები, რომლებიც მხოლოდ გამოიყენება მიწის მართვის დროს. მიწის ნაკვეთი უნდა მიეყიდოს მომიჯნავე მესაკუთრეს, არ შეიძლება არასასოფლო-სამეურნეო მიწებში გადავიტანოთ სასოფლო-სამეურნეო მიწები და ა.შ.

ხშირად სამართლის ნორმები ურთიერთთანაფარდობაშია— მიწის, წყლის და ტყის. მიწის სამართლის ნორმები გამოიყენება ტყის, წყლის მართვაში.

მიწის სამართალი არის მეცნიერების დარგი. ის მუდმივ სრულყოფასა და განვითარებაშია. იქმნება მიწის მართვის ახალი სრულყოფილი ნორმები და იწერება გაუმჯობესებული მიწის კოდექსები.

საადგილმამულო სამართალურთიერთობას გააჩნია რამოდენიმე ელემენტი: სამართლის ნორმა, რომლითაც ვსარგებლობთ; სამართლის სუბიექტი; საადგილმამულო ურთიერთობებში მონაწილე-სამართლის ობიექტი გარკვეული მიწის ნაკვეთი.

მიწის ბუნებრივი სიჭრელითა და გამოყენების ხასიათის მიხედვით, შექმნილია საადგილმამულო ურთიერთობათა ნაირგვარობა—სოფლის მეურნეობაში, სატყეო მეურნეობაში, დასახლებული პუნქტების მშენებლობაზე და ა.შ. მიწა დაყოფილია მისი ძირითადი დანიშნულების მიხედვით. ყველა დარგს აქვს თავისი ნორმა. არსებობს მარეგულირებელი და სამართალდაცვითი სამართალურთიერთობები.

მარეგულირებელი იყენებს მიწის სამართლის ნორმებს. სამართალდაცვითი სამართალურთიერთობები წარმოიქმნება სამარტლის დარღვევის დროს. სამართალურთიერთობა არის მატერიალური და პროცესუალური (განცხადებები, თხოვნა, შუამდგომლობა, საჩივარი და ა.შ.) მატერიალური წარმოიქმნება მატერიალური სამართლის ნორმების საფუძველზე.

საადგილმამულო ურთიერთობები წარმოიქმნება, იცვლება და წყდება. საადგილმამულო ურთიერთობების წარმოქმნის საფუძველია მიწაზე სხვადასხვა სახის გარიგების იურიდიული ფაქტი, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე. შეცვლა ხდება მიწების გამოყენების პირობების შეცვლით. იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების შეცვლა—შეწყვეტა ხდება მიწის გაყიდვით, გაჩუქებით და ა.შ.

3. მიწის სამართლის წყაროები

მიწის სამართლის გამოხატვის ფორმებია მიწის კანონი, მთავრობის დადგენილება და ნორმატიული აქტები. ქვეყის წესი, სამართლის ნორმა აღჭურვილი ნორმატიული აქტის ფორმით, იურიდიული გაგებით ხდება მიწის სამართლის წყარო.

სამართლებრივი მდგომარეობის ამსახველ ნორმებს აქვს საერთო—სავალდებულო ხასიათი. საადგილმამულო ურთიერთობათა მარეგულირებელი სამართლის ნორმები, თავისი იურიდიული ძალით იყოფა კანონებად და კანონქვემდებარე აქტებად. კანონი არის ისეთი ნორმატიული აქტი, რომელიც მიღებულია სახელმწიფო ორგანოების მიერ განსაკუთრებული წესების დაცვით. გააჩნია უმდიდრესი იურიდიული ძალა.

კანონები იყოფა კონსტიტუციურად და ჩვეულებრივად. კანონთა პირველ რიგს ეკუთვნის საქართველოს კონსტიტუცია. დანარჩენი კანონები გამოცემულია კონსტიტუციის საფუძველზე. ხოლო ყველა კანონქვემდებარე აქტი გამოცემული უნდა იყოს ძირითადი კანონების საფუძველზე. აქტი მოქმედებს გარკვეულ დროში, სივრცეში, ტერიტორიაზე, პიროვნებათა წრეში. სივრცეს განსაზღვრავს თუ რომელი ორგანოს მიერაა გამოცემული აქტი— პარლამენტი, პრეზიდენტი, სამინისტრო, ქალაქის თუ რაიონის საკრებულო, მეურნეობის ხელმძღვანელი და ა.შ.

4.სასოფლო—სამეურნეო დანიშნულების მიწების სამართლებრივი რეჟიმი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებში შედის ყველა სასოფლო-სამეურნეო სავარგული, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის საწარმოებლად (ტყის ტერიტორიაზე, დასახლებულ პუნქტებში და ა.შ.) ასევე ყველა ის არასასოფლო-სამეურნეო სავარგული, რომელიც ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო წარმოების (ქარსაფარი, საველე გზა, არხი, საველე ნაგებობები და სხვა.) ე.ი. სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთად ითვლება საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთია: კომლის საკუთრების წილი სოფლის, თემის, იურიდიული პირის, საძოვრების, სათიბების, და ტყეების ტერიტორიაზე; სასოფლო-სამეურნეო მიწის ის ნაწილი, რომელიც შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი ან სოფლის მეურნეობისათვის განკუთვნილი ყველა მიწა. საქართველოს მთლიანი ტერიტორიის 43.3 % სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობია.

1926 წელს ქვეყნის სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფართობი 3652 ათ. ჰა იყო. 2006 წელს იყო 3024 ათ.ჰა. შემცირებულია 628 ათ. ჰექტრით. შესაბამისად დამუშავებული მიწის ფართობი 1926 წ. იყო 1859 ათ.ჰა, ხოლო 2006 წელს 1063 ათ.ჰა. ანუ შემცირებულია 792 ათ.ჰექტარით. ასეთი სავალალო შედეგი გამოიღო მიწაზე საერთო-სახალხო საკუთრების არსებობამ და მიწისადმი მშრომელი კაცის უსულგულო დამოკიდებულებამ. დღეს შეცვლილია მიწების გამოყენების ფორმები, ნაცვლად კოლმეურნეობებისა და საბჭოთა მეურნეობებისა წარმოიქმნა ოჯახური (კომლური) მეურნეობები, ფერმა, კოოპერატივები, ასოციაციები და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმოები, ძირითადად დაფუძნებული კერძო საკუთრებისმიწის ფონდზე. მთავარია, მესაკუთრე თვითონ განსაზღვრავს წარმოებული პროდუქციის სახეობას და მისი გასხვისების პროცესს. მიწების გამოყენების მთავარი მიმართულებაა მიწის მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენება, დაცვის უზრუნველყოფა. მიწის მეპატრონე სუბიექტი ვალდებულია მიწა დაიცვას და გამოიყენოს რაციონალურად, არ დაუშვას სასოფლო-სამეურნეო მიწის სავარგულის გადაყვანა არასასოფლო-სამეურნეო მიწების კატეგორიაში; უზრუნველყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრიორიტეტულობა სხვა კატეგორიის მიწებთან შედარებით: დაცული იქნეს მიწის კანონმდებლობა, დაწესდეს კონტროლი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების სუბიექტია ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირი, ვისაც მიწა აქვს

კერძო საკუთრებაში. დღეს უკვე, მიწის ფართობის ზომა კერძო საკუთრების მხრივ შეუზღუდავია. აღიარებულია და მოქმედებს მემკვიდრეობის ინსტიტუტი. თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ფართობის წილი თავისი შეხედულების მიხედვით შეუძლია განკარგოს თითოეულმა მესაკუთრემ. აქ ითვალისწინებენ მეურნეობის რაციონალურად მართვის შესაძლებლობებს. უპირატესობა ეძლევა კარგ მეურნეს.

სასწავლო-კვლევით, ჯიშთა გამოცდის და სხვათა საჯარო სამართლის უფლების მქონე წარმოება-დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს, მიწა სარგებლობაში ეძლევათ უზურფრუქტით, აღნაგობით და იჯარით.

5. დასახლებული პუნქტების მიწების სამართლებრივი რეჟიმი

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სამართლებრივ რეჟიმს არეგულირებს კანონი— “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ და ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებად გამოცხადების შესახებ”.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთია ყველა ის ნაკვეთი, რომელიც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოიყენება. ამ რეჟიმს ექვემდებარება: მიწით სარგებლობის, ყიდვა-გაყიდვის, კონსერვაციის, რეგისტრაციის, კადასტრის, მიწათმოწყობის, ქალაქმშენებლობის, დაბების, დაცული ტერიტორიების, წყლის ობიექტების და სხვათა ქმედებათა დარეგულირება.

მიწას გასცემს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო კონკურსის, აუქციონისა და პირდაპირი განკარგვის წესით. საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც ფინანსდება ბიუჯეტიდან, მიწას სარგებლობაში მიიღებს პირდაპირი განკარგვის წესით—უკონკურსოდ. სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ხდება კანონით “სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ”. რეგისტრაციისათვის რეგისტრატურაში მიწის მესაკუთრემ უნდა წარადგინოს განცხადება, მიწისსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთზე არსებული უძრავი ქონების საბუთი, საგადასახადო მოსაკრებლის საბუთები, თუ საჭიროა სასამართლოს გადაწყვეტილება. ყველა სადაო საკითხს იხილავს სასამართლო. დასახლებულ პუნქტებში მიწის გაცემა ხდება არსებულ გეგმებთან შეჯერებით. დასახლებული პუნქტები გამიჯნულია სხვა

მიწებისაგან. გამყოფ ხაზს ეწოდება საზღვარი. საზღვარი დამაგრებულია გეოდეზიური ნიშნებით. გენგეგმა ან პროექტი შედგენილია სპეციალისტების მიერ. თუ გენგეგმა არ არის, გამოიყენება პროექტი ან სქემა. დასახლებული პუნქტის მიწა იყოფა:

- ქალაქის განაშენიანების (სოფლის)
- საერთო სარგებლობის
- სასოფლო-სამეურნეო გამოყენების
- ბუნების დაცვის, რეკრეაციული
- ტყით დაკავებული
- მშენებლობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის და ა.შ.

კერძო სამართლის იურიდიულ პირს შეუძლია მიწა შეიძინოს ნებისმიერი სახის გარიგებით.

მკაცრად უნდა იქნას დაცული სანიტარულ-ჰიგიენური წესები. საერთო სარგებლობის მიწებს მართავს კომუნალური მეურნეობა. ქალაქის მიწა, რომელიც ჯერ არ არის დაკავებული შენობებით შეიძლება გამოყენებული იქნეს სასოფლო-სამეურნეო წარმოებისათვის. სასოფლო-სამეურნეო საწარმომ, რომელმაც მიწა განაშენიანებისათვის ქალაქს გადასცა, უფლება აქვს მშენებლობის დაწყებამდე მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს თვითონ. დაცულ მიწებში შედის: ნაკრძალი, ლანდშაფტი, ბუნების ძეგლი, პანსიონატი, სანატორიუმი, კულტურული ძეგლი და ა.შ. მათი პრივატიზება შეიძლება მხოლოდ სპეციალური სამთავრობო დადგენილებით.

დასახლებული პუნქტების მართვა-საერთო და ოპერატიული, ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ. ოპერატიული მმართველობა მოიცავს კონკრეტული საკითხების გადაწყვეტას. მართვის ძირითადი პუნქტებია:

- მიწის ნაკვეთების გადაცემა საკუთრებაში;
- მიწაზე უფლების რეგისტრაცია;
- საკადასტრო და სამიწათმოწყობო სამუშაოები;
- მიწების გამოყოფა;
- მიწის გადასახადი;
- დავის გადაწყვეტა;
- პასუხისმგებლობა კანონის დარღვევისათვის.

-ქალაქის საზღვრებში ნაწილი მიწები შეიძლება გამოყენებული იქნას სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის საწარმოებლად; თუ ნაკვეთი არ იქნება გამოყენებული მასობრივად ან არ იქნება გადახდილი გადასახადი, მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთი ჩამოერთმევა.

6. ტრანსპორტის, მრეწველობის, კავშირგაბმულობის, ტელევიზიის, ენერჯეტიკის და სხვა სპეცდანიშნულების მიწების სამართლებრივი რეჟიმი.

ამ მიწების მიზნობრივი დანიშნულება სივრცობრივი ბაზისის ფუნქციაა, სხვადასხვა სამეურნეო დანიშნულების ნაგებობისა და ობიექტების მშენებლობისათვის. ამდენად სპეციფიკურია ამ კატეგორიის მიწების სიდიდის განსაზღვრა და მათი ხარისხის დადგენა. აქ მოქმედებს და ფუნქციონირებს სპეციალური სამართლებრივი ნორმები. საერთო ნორმებით რეგულირდება მიწების გამოყოფის, დაცვის წესები, მიწათსარგებლობისა და მიწათსაკუთრების უფლება-მოვალეობები.

I მ. მიწაყრილის დროს, I კატეგორიის რკინიგზის განსხვისების ზოლის სიგანე 28 მეტრია, II და III კატეგორიების—24 მეტრი. II მ. მიწაყრილის დროს, შესაბამისად 61 მ. და 57 მ. საავტომობილო გზებისათვის I კატეგორიის განსხვისების ზოლის სიგანე 39 მეტრია, II კატეგორიის—33მ. III კატეგორიის—18 მეტრი.

ნავთობის საბადო მთლიანად სახელმწიფო საკუთრებაა. კერძო მესაკუთრეს ექსპლუატაციის უფლება არა აქვს. ინვესტორს შეუძლია აიღოს ლიცენზიით გარკვეული ვადითა და პირობებით. ტერიტორია გაიცემა აუქციონისა ან ტენდერის სახით. თუ რაიმე სადაო საკითხი წარმოიქმნა ინვესტორსა და მიწის მესაკუთრეს შორის, დავას სასამართლო გადაწყვეტს.

7. ტყის ფონდის მიწის სამართლებრივი რეჟიმი.

ტყე ბუნებრივი გარემოს გლობალური ეკოლოგიური მნიშვნელობის ელემენტია. მისი მართვა ხორციელდება ტყის კოდექსის საშუალებით. 2006 წლის მიწის ბალანსის მიხედვით ჩვენს ქვეყანაში ტყით დაკავებული ფართობი შეადგენს 2836.3 ათ.ჰა. თვითონ ტყის ფონდის მიწები დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად: სატყეო მიწები; ტყის ტერიტორიაზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები; გზები, ელექტროსადენები, გაზსადენები და სხვა; გამოუყენებელი მიწები: ხევები, ხრამები, კლდეები და სხვა.

ტყის მესაკუთრე შეიძლება იყოს სახელმწიფო, საპატრიარქო და ფიზიკური პირები. ტყის ფონდს მართავს სატყეო დეპარტამენტი. ტყის მართვის სახელმწიფო ღონისძიებებში შედის: ექსპლუატაცია, ტყის მოვლა, განახლება, ტყის ფონდის განაწილება და გადანაწილება, ტყის კადასტრი, ტყეთმოწყობა, ტყის დაცვა, წამოჭრილი დავების გადაწყვეტა და კონტროლი ტყის გამოყენებაზე. ტყეთმოწყობა მოიცავს საზღვრების

დადგენას: გეგმურ-კარტოგრაფიული მასალების შექმნას, ტყის ფონდის ინვენტარიზაციას, ტყის განაშენიანებას, ჭრების რეგითობას და ოდენობის დადგენას.