

იმბროსიის გავლენა მიწის გასხვისებასა და სოფლის მეურნეობის განვითარებაზე საქართველოში



შუალედური ანგარიში

2013

ფონდი “ლიბერალური აკადემია თბილისი” დაარსდა 2006 წლის დეკემბერში, როგორც არასამთავრობო, არაკომერციული ორგანიზაცია, რომელიც მიზნად ისახავს საქართველოსა და მთლიანად სამხრეთ კავკასიაში ლიბერალური დემოკრატიული ღირებულებების, მშვიდობისა და ევროატლანტიკური ინტეგრაციის მხარდაჭერას. “ევროპული ინიციატივა – ლიბერალური აკადემია თბილისი” არის ანალიტიკური პროგრამა, რომელიც ორგანიზაციის ბაზაზე ჩამოყალიბდა 2010 წლის იანვარში და ახორციელებს კვლევას და ანალიზს, რათა ხელი შეუწყოს, პირველ რიგში, საქართველოს, ხოლო მომდევნო ეტაპზე – მთლიანად რეგიონის ევროპული მომავლის შესახებ დისკუსიებს და დამოუკიდებელი ექსპერტიზით წვლილი შეიტანოს ამ მიმართულებით პოლიტიკის ფორმირებაში.

“ევროპული ინიციატივა – ლიბერალური აკადემია თბილისი” იკვლევს საკითხებს, რომლებიც ევროკავშირში მიმდინარე პროცესებს, საქართველოსა და რეგიონის ევროკავშირთან თანამშრომლობის ორმხრივ და მრავალმხრივ ფორმატებს უკავშირდება. ძირითადი მიზანია, ერთი მხრივ, საქართველოში/რეგიონში სხვადასხვა სამიზნე ჯგუფებისა და ფართო საზოგადოების უკეთ გათვითცნობიერება და ჩართვა ევროპული ინტეგრაციის პროცესებში; მეორე მხრივ, ბრიუსელსა და ევროპის სხვა დედაქალაქებში დაინტერესებული პოლიტიკური, საექსპერტო, მედია თუ აკადემიური წრეებისა და პირების უკეთ ინფორმირება საქართველოსა და რეგიონში მიმდინარე პროცესებზე, მათი მხრიდან ევროპული მისწრაფებების მხარდაჭერის ნახალისების მიზნით. აქედან გამომდინარე, “ევროპული ინიციატივა – ლიბერალური აკადემია თბილისი” იკვლევს იმ საკითხებსაც, რომლებიც პირდაპირ არ უკავშირდება საქართველო-ევროკავშირის თანამშრომლობის არსებულ დღის წესრიგს, მაგრამ ეხმარება ქვეყნისათვის უმნიშვნელოვანეს პოლიტიკურ, სოციალურ, ეკონომიკურ გამოწვევებს, ამ თემებზე ფართო საზოგადოებრივი დებატების ხელშეწყობის მიზნით.

“საჯარო პოლიტიკის, ადვოკატირებისა და სამოქალაქო საზოგადოების განვითარება” დაფინანსებულია აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) მიერ და ხორციელდება “აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის” (EWMI) მიერ.

G-PAC is funded by the U.S. Agency for International Development (USAID) and implemented by the East-West Management Institute (EWMI).

გამოცემის ავტორების მიერ გამოთქმული მოსაზრებები, შესაძლოა, არ გამოხატავდეს აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID), ამერიკის მთავრობის ან “აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის” (EWMI) შეხედულებებს.

The contents of this publication do not necessarily reflect the views of USAID, the United States Government, or EWMI.

შუალედური ანგარიში მომზადდა ფონდ “ლიბერალური აკადემია თბილისის” პროექტის იმიგრაციის გავლენა მიწის გასხვიებასა და სოფლის მეურნეობის განვითარებაზე საქართველოში (“Immigration as a Factor of Georgia’s Economic Development”) “ ფარგლებში, რომელიც დაფინანსებულია “აღმოსავლეთ დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის” (EWMI) მიერ, აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს სახსრებით

პროექტის ხელმძღვანელი: **ლაშა ტულუში**

შუალედური ანგარიშის ავტორები: **ლაშა ტულუში, მიხეილ თოქმაზიშვილი, ლაშა კოჟორიძე, გოგიტა ღვედაშვილი**
პროექტის გუნდი: **ანა ციხელაშვილი, გიორგი აფციაური, სალომე სიჭინავა**

რედაქტორები: **ირინა კაკოიაშვილი, ალინა ჩაგანავა**

დიზაინი და დაკაბადონება: **ელენა ელტიშევა**

პუბლიკაციის ბეჭდვა: **კომპანია „არტსერვისი“**

შინაარსი

შესავალი	5
1. კვლევის მიზანი და მეთოდოლოგია	6
2. სოფლის მეურნეობის განვითარების პრობლემები საქართველოში	7
3. საერთაშორისო პრაქტიკა	14
4. საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების სამართლებრივი რეგულირების საკითხები	17
5. კახეთსა და შიდა ქართლში უცხოელ ინვესტორებზე მიწების გასხვისების შედეგები	27
დასკვნები	31
დანართი: მიწების გასხვისებასთან დაკავშირებით კონფლიქტურ რეგირონებში არსებულ სოფლებში ჩატარებული გამოკითხვის შედეგები (კახეთი და შიდა ქართლი)	33

შესავალი

საქართველოში 2011-2012 წლებში უცხოელებზე მიწის გაყიდვის პროცესის შედეგად ზოგიერთ რაიონში კონფლიქტური სიტუაცია შეიქმნა. ერთმანეთს გადაეჯაჭვა რთული და წინააღმდეგობრივი, ეკონომიკური, პოლიტიკური, ინსტიტუციური, საკანონმდებლო და კულტურულ-ეთიკური საკითხები.

წლების განმავლობაში არასაკმარისმა ინვესტიციებმა მნიშვნელოვნად დააკნინა აგრარული სექტორი და სოფელი გაღარიბდა. სოფლის მეურნეობა დარჩა დაბალგანვითარებულ სფეროდ, რომლისთვისაც დამახასიათებელი გახდა შრომის დაბალი ნაყოფიერება. წლების განმავლობაში მცირდებოდა მიწების დამუშავება.

ალტერნატიული დაფინანსების ნაკლებობამ განაპირობა უცხოურ ინვესტიციებზე აქცენტირება, რომელსაც უნდა დაედგინა სიღარიბე სოფლად, თუმცა მთელ რიგ სოფლებში წარმოიშვა დაპირისპირება უცხოელ ინვესტორსა და ადგილობრივ მოსახლეობას შორის, რამაც მნიშვნელოვნად შეაფერხა მიწების დამუშავება.

ქართლსა და კახეთში დაიწყო საპროტესტო გამოსვლები უცხოელებისთვის მიწის მიყიდვის აკრძალვის ინიციატივით, რის შედეგად პარლამენტმა 2012 წლის საგაზაფხულო სესიაზე მიიღო კანონი, რომლის საფუძველზეც უცხოელებსა და უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს, ასევე უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ საქართველოში დაფუძნებულ იურიდიულ პირებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების მოპოვების უფლება შეუჩერდა. პარლამენტის მიერ მიღებული კანონით ეს მორატორიუმი 2014 წლის 31 დეკემბრამდე მოქმედებს. თუმცა პარლამენტის ამ გადაწყვეტილებას ჰყავს თავისი მოწინააღმდეგეები.

ამდენად, დღეს საკითხი დადგა არა მარტო იმის შესახებ, შეუძლიათ თუ არა პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებს, წვლილი შეიტანოს სოფლის განვითარებაში, არამედ ისიც, თუ რამდენად შესაძლებელია მისი ზემოქმედების რაციონალიზაცია ისე, რომ მისცეს ქვეყანას მაქსიმალური სარგებელი და შეამციროს ის რისკები, რომელიც მიწის საკუთრების უფლების გადაცემასთან არის დაკავშირებული.

1. კვლევის მიზანი და მეთოდოლოგია

ჩატარდა თვისებრივი კვლევა, რომელიც მიზნად ისახავდა უცხოური ქვეყნის რეზიდენტების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ყიდვასთან დაკავშირებით დამოკიდებულების, კონფლიქტების წარმოშობის მოტივებისა და მიწების გასხვისების პროცესის რეგულირების შესწავლას.

ამ მიზნით შეფასდა არარეზიდენტების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ყიდვის მოტივები, ბარიერები, ყიდვის აქტების ხელისშემწყობი და ხელისშემშლელი ფაქტორები, გამოვლინდა უცხოური ინვესტიციების რეგიონზე ზემოქმედების პოზიტიური და ნეგატიური მხარეები, არარეზიდენტების მიერ მიწების შესყიდვისადმი ადგილობრივი თემების ინტერესები და მათი ჩართულობის ხარისხი მიწების გასხვისების პროცესში.

აქცენტი გაკეთდა იმაზე, თუ რამ წარმოშვა კონფლიქტები, რამდენად იყო დაცული საკუთრების უფლებები მიწების გასხვისებისას, რა ზემოქმედება მოახდინა მან შრომის მწარმოებლურობაზე, შეცვალა თუ არა ადგილობრივი ფერმერების მდგომარეობა, როგორ აღიქვამდა ადგილობრივი მოსახლეობა უცხოელი ინვესტორების შემოსვლას და როგორი იყო ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმების პროცესი.

აღნიშნული მიზნიდან გამომდინარე, კვლევა სამი მიმართულებით წარიმართა: გამოიკითხა როგორც ადგილობრივი მოსახლეობა, ისე ის უცხოელი ინვესტორები, რომლებმაც შეიძინეს მიწა საქართველოში და წარმოეშვათ კონფლიქტი ადგილობრივ მოსახლეობასთან, აგრეთვე შესწავლილი იქნა ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების როლი მიწების გასხვისებაში.

ამდენად, კვლევის მიზანი იყო როგორც არსებული სიტუაციის შესწავლა, ისე კონფლიქტის წარმოქმნაში თითოეული მონაწილე მხარის როლის დადგენა და, შესაბამისად, კონფლიქტების მოგვარების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა. კონფლიქტების მასშტაბის დასადგენად გამოიკითხული იქნენ ის უცხოელი მოქალაქეებიც, რომლებმაც წარმატებით გაართვეს თავი ადგილობრივ მოსახლეობასთან ადაპტაციას.

თითოეულ მიზნობრივ ჯგუფთან ჩატარდა როგორც ჩალრმავებული ინტერვიუები (მუნიციპალიტეტების წარმომადგენლებთან), ისე ფოკუსჯგუფები (არარეზიდენტები და ადგილობრივი მოსახლეობა), რაც ითვალისწინებდა რესპონდენტების გამოკითხვას პირისპირ, არასტრუქტურული ინტერვიუს საშუალებით და შესაძლებლობას იძლეოდა, სიღრმისეულად შეესწავლათ რესპონდენტთა მოსაზრებები და დამოკიდებულებები საკითხის მიმართ.

პირველ ეტაპზე კვლევა წარიმართა საქართველოს ორ რეგიონში: შიდა ქართლსა და კახეთში. ქართლში სოფლის თემებთან ჩატარდა შვიდი ფოკუსჯგუფი (სულ 56 მონაწილე) და ექვსი ჩალრმავებული ინტერვიუ გამგებლებთან, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებთან და სოფლის რწმუნებულებთან. კახეთში ჩატარდა ექვსი ფოკუსჯგუფი ადგილობრივ თემებთან (24 მონაწილე) და ექვსი ინტერვიუ მუნიციპალიტეტის და სოფლის თემების ხელმძღვანელობასთან. გარდა ამისა, 19 უცხოელ ინვესტორთან ჩატარდა სამი ფოკუსჯგუფი. ქართლში გამოვლინდა კონფლიქტის სამი ფაქტი, კახეთის რეგიონში კი - კონფლიქტის ხუთი შემთხვევა.

სამიზნე ჯგუფების შერჩევა დაიწყო მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებთან ინტერვიუებით და მათი ინფორმაციებით მიწების არარეზიდენტებზე გაყიდვისა და კონფლიქტის შესახებ. კონფლიქტში მონაწილე მხარეების გარდა, შედარებითი ანალიზისათვის შემთხვევითი შერჩევის საფუძველზე (Door to door) განხორციელდა იმ უცხოელი რეზიდენტების შერჩევა, რომლებიც კონფლიქტის მხარეს არ წარმოადგენდნენ.

მართალია, ამ ორ რეგიონში განხორციელებული კვლევა არ შეიძლება განზოგადებული იქნეს მთელი საქართველოს მასშტაბით, მაგრამ იგი შესაძლებლობას იძლევა გამოიკვეთოს ის წინააღმდეგობები, რაც ახლდა უცხოელი მენარმეების დაფუძნებას სოფლის მეურნეობაში.

სამწუხაროდ, არ არსებობს დეტალური სტატისტიკური მონაცემები სოფლის მეურნეობაში უცხოური ინვესტიციების ეფექტიანობის და ადგილობრივი თემების განვითარებაზე მათი ეკონომიკური ზემოქმედების განსაზღვრისათვის, ამიტომ ძირითადი დასკვნები მხოლოდ ინტერვიუერთა ემპირიულ შეხედულებებზეა დაფუძნებული.

2. სოფლის მეურნეობის განვითარების პრობლემები საქართველოში

მინის რეფორმა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სოციალურ-ეკონომიკური მოვლენაა, რომელმაც სათავე დაუდო მინის კერძო საკუთრებისა და მინების ბაზრის წარმოშობას.

მინის რეფორმა 90-იანი წლებიდან დაიწყო. ჩამოყალიბდა 850000 ჰა საპრივატიზაციო მინის ფონდი, რომელიც მოიცავდა საოჯახო ნაკვეთების 200 000 ჰა-ს და დამატებით 650 000 ჰა-ს, რომელიც უნდა დამატებოდა არსებულ საოჯახო ნაკვეთებს. საპრივატიზაციო ფონდი შეადგენდა მთელი სასოფლო-სამეურნეო ფართობის 30%-ზე ნაკლებს და მასში შედიოდა სახნავი და მრავალწლიანი კულტურების ფართობები. საპრივატიზაციო პროგრამით მიწა მოსახლეობას უფასოდ გადაეცემოდა.

გლეხებს შეეძლოთ, საბჭოთა პერიოდიდან დაწყებული მათ გამგებლობაში არსებული 0.25 ჰა მინის ნაკვეთები გაეზარდათ მაქსიმუმ 1.2 ჰა-მდე. მათ, ვინც სოფლად ცხოვრობდა, დაემატათ 1 ჰა მიწა, ხოლო ქალაქად მაცხოვრებლებს, რომლებსაც კავშირი ჰქონდათ სოფელთან, დასამუშავებლად გადაეცათ 0.25 ჰა, ქალაქის იმ მოსახლეობას კი, რომელსაც მიწა მხოლოდ საცხოვრებლად სჭირდებოდა, გადაეცა მხოლოდ 0.15 ჰა მიწა. მეცხოველეობაში დასაქმებულ გლეხებს გადაეცათ 5 ჰა-მდე მინის ფართი.

მინის პრივატიზების კვალდაკვალ საქართველოში ხორციელდებოდა ტრადიციული ძველი ტიპის მსხვილი მეურნეობების დანაწევრება და პარალიზება. არსებული მსხვილი მეურნეობები, რომლებიც მინის მთლიანი მოცულობის 90%-მდე ფლობდა, დაიშალა. ცხადია, რომ პრივატიზების შედეგად მსხვილი სოციალისტური ტიპის მიწათსარგებლობის სისტემა დაიშალა და ორიენტაცია გაკეთდა მცირე ფერმერული მეურნეობების განვითარებაზე. საკმაოდ მაღალი სიღარიბისა და უმუშევრობის პირობებში მინების განაწილება ემსახურებოდა მხოლოდ შინამეურნეობების მიერ საკუთარი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას.

საქართველოს მინის საერთო ფონდი 7628.4 ათასი ჰექტარია, აქედან 39.6% სასოფლო-სამეურნეო სავარგულია, 26.5% - სახნავი, 8.7% მრავალწლიან ნარგავებზე მოდის, 4.8% - სათიბებზე და 59.4% კი - საძოვრებზე.

ცხრილი 1. საქართველოს მიწის ფონდი (ათასი ჰა)

	საერთო ფართობი	სასოფლო-სამეურნეო სავარგული	სახნავი	მრავალწლიანი ნარგავები	სათიბი	საძოვარი
ფართობი სულ: მათ შორის:	7628,4	3025,8	801,8	263,8	143,8	1796,6
კერძო საკუთრებაში გადაცემული მიწა	948,9	767,3	438,5	180,5	44,5	84,5
სახელმწიფო საკუთრების მიწა	6679,5	2258,5	363,3	83,3	99,8	1712,1

წყარო: ბუნებრივი რესურსები და გარემოს დაცვა საქართველოში 2012. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, გვ. 14. http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/agriculture/sakartvelos%20bunebrivi%20resursebi%20da%20garemos%20dacva_2012.pdf

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობი შეადგენს მთელი ფართობის 87%-ს, კერძო საკუთრებაში გადაცემულია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მეოთხედი, სახნავი ფართობების 54,6%, მრავალწლიანი ნარგავების 68,5%, სათიბის 30% და საძოვრების 4,7%.¹

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის გარკვეულ ნაწილს მოიხმარს ადგილობრივი მოსახლეობა, სახელმწიფო საკუთრების დაახლოებით ერთი მესამედი კი ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე იყო იჯარით გადაცემული. თუმცა ცხადია, რომ საკმაოდ დიდი ნაწილი არ არის გასხვივებული და დაუმუშავებელია.

ცხრილი 2. სასოფლო-სამეურნეო კულტურების ნათესი ფართობები (საკუთრების ყველა ფორმის მეურნეობებში; ათასი ჰექტარი)

	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ნათესი ფართობი, სულ, მათ შორის:	701.9	453.1	610.8	539.6	297.2	329.3	289,7	256,7	262,4	259,6
მარცვლოვანი და მარცვლოვან-პარკოსანი კულტურები	269.8	259.9	386.4	354.9	206	235.5	216.8	191.4	191.4	186,9
კარტოფილი, ბოსტნეული და ბალჩეული	63.7	51.8	83.4	84.7	53.5	41.3	41.7	48.3	45.3	52,6
საკვები კულტურები	329	97.9	61.5	50.7	9.6	9.3	17	8.5	14.8	9,8
სხვა	33,1	41	69,8	39,6	22,7	29,7	11,6	8,5	10,9	10,3

წყარო: ბუნებრივი რესურსები და გარემოს დაცვა საქართველოში 2012. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, გვ. 14. http://www.geostat.ge/cms/site_images/files/georgian/agriculture/sakartvelos%20bunebrivi%20resursebi%20da%20garemos%20dacva_2012.pdf

¹ ეს მონაცემები 2003 წლის სასოფლო-სამეურნეო აღწერის შედეგად განისაზღვრა. შემდგომ პერიოდში ხელისუფლებას, ფაქტობრივად, მიწის ბალანსი არ უწარმოებია.

“სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ” (2005 წ.) და “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ” (2007 წ.) კანონების შესაბამისად, დაიწყო მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემის ახალი ეტაპი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზება ხორციელდებოდა როგორც აუქციონით, ისე პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის წესით.

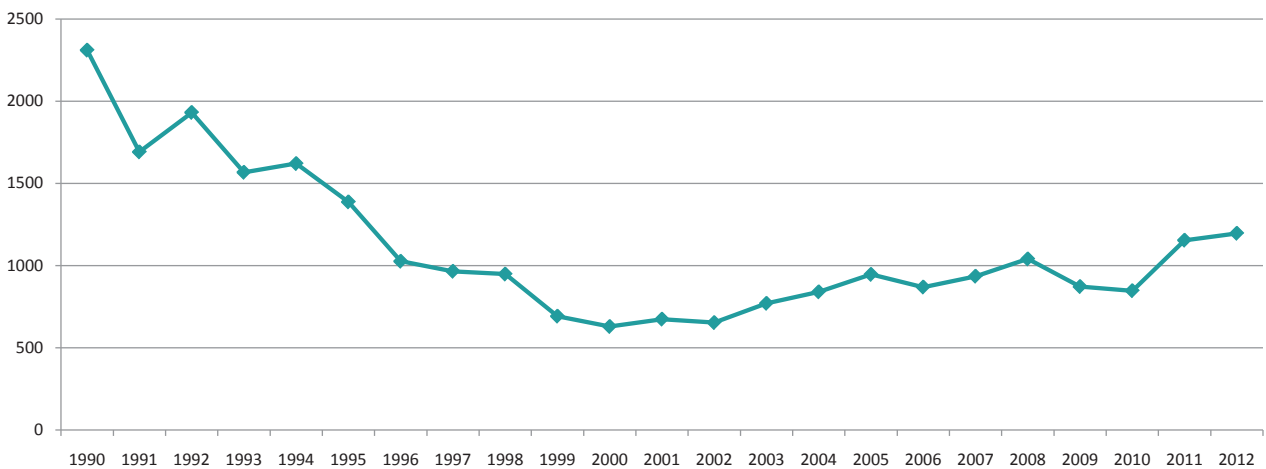
ამ კანონებმა ხელი შეუწყო ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო მიწების საკუთრების უფლებათა აღიარებასა და მათ პრივატიზებას. ამასთან, “მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის” რეფორმირებამ და მიწების პრივატიზაციისა და ყიდვა-გაყიდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებამ გააადვილა მიწების საკუთრებითი თუ მათი იპოთეკით დატვირთვის საკითხების მოგვარება.

2005 წლიდან დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო აღწერა. დაფიქსირდა 726,021 ფერმერული მეურნეობა, რომელთა საშუალო ფართობი 1.37 ჰა-ს შეადგენდა და 16,000 ფერმერული მეურნეობა, რომელთაც 4 ჰექტარი ან მეტი ფართობი ჰქონდათ და საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების 40%-ზე მეტს აკონტროლებდნენ.

მთლიანობაში, მიწის რეფორმების შედეგად გაიზარდა კერძო საკუთრებაში მიწების რაოდენობა და კერძო საკუთრებაში წარმოებული პროდუქციის წილი წარმოების მთლიან მოცულობაში. თუმცა დაშლილ და დანაწევრებულ მეურნეობებში ნაყოფიერება მთლად მაღალი ვერ იყო. სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოება თანდათანობით მცირდებოდა. საქართველოს სოფლის მეურნეობის დაცემა და მისი სავალალო მდგომარეობა გახდა ეროვნული საფრთხის ერთ-ერთი მატარებელი.

სოფლის მეურნეობა დაბალი მწარმოებლურობის შედეგად ძალიან ნელა ვითარდებოდა. რეალური წარმოება მცირდებოდა. თუ 2003-2012 წლებში რეალური მშპ საშუალოდ იზრდებოდა 6,4%-ით, სოფლის მეურნეობაში მშპ შემცირდა 0,5%-ით. პრაქტიკულად, ყოველ მეორე წელს სოფლის მეურნეობის სექტორში შეინიშნებოდა შემცირების ტენდენცია წინა წელთან შედარებით. ეს სექტორი განიცდიდა მრავალ სტრუქტურულ სირთულეს. საშუალო წლიური მოსავალი ცვალებადი იყო და დაღმასვლის ტენდენცია ჰქონდა. მისი წილი მშპ-ში თანდათანობით მცირდებოდა და 2012 წელს შეადგინა 8.4%, მაშინ, როდესაც იგივე მაჩვენებელი 1996 წელს შეადგენდა 34.1%-ს.

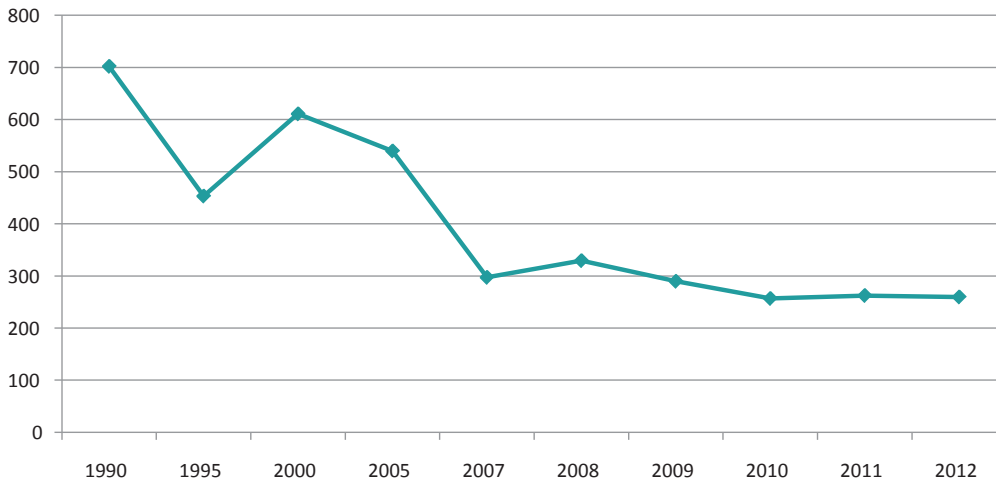
დიაგრამა 1. სოფლის მეურნეობაში შექმნილი დამატებული ღირებულება
(მლნ აშშ დოლარი მიმდინარე ფასებით)



წყარო: [www://atabank.Worldbank.org](http://atabank.Worldbank.org)

საქართველოსათვის დამახასიათებელი გახდა სასოფლო-სამეურნეო კულტურების ნათესი ფართობების შემცირების ტენდენცია. 2010 წელს 1990 წელთან შედარებით დამუშევებული ფართობების მოცულობა შემცირდა 2.5-ჯერ. თუ 1990 წელს მუშავდებოდა 700 ათასი ჰა მიწა, 2006-2012 წლებში საშუალოდ 300 ჰა-ზე ნაკლები მიწა დამუშავდა. ამან მკვეთრი გავლენა მოახდინა საოჯახო მეურნეობებში კვების პროდუქტების წარმოებაზე.

დიაგრამა 2. ნათესი ფართობების დინამიკა



წყარო: ბუნებრივი რესურსები და გარემოს დაცვა საქართველოში 2012. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, გვ. 14. http://www.geostat.ge/cms/site_images/_files/georgian/agriculture/sakartvelos%20bunibrivi%20resursebi%20da%20garemos%20dacva_2012.pdf

მდგომარეობას ისიც ამწვავებს, რომ მოსახლეობის ნახევარზე მეტი ცხოვრობს სოფლად და ფერმერები შეადგენენ მთელი სამუშაო ძალის თითქმის ნახევარს. სოფლის მეურნეობა საქართველოს ეკონომიკის საკვანძო სფეროა. იგი დამყარებულია მცირე ფერმერულ მეურნეობებზე, რომელთათვისაც დამახასიათებელია წარმოების დაბალი ეფექტიანობა. ერთ ფერმერს საშუალოდ 0.8 ჰა სახნავი მიწა აქვს. მცირე ფერმერები აწარმოებენ მთლიანი პროდუქციის 80%-ზე მეტს და ბაზარზე გააქვთ ამ პროდუქციის მხოლოდ 10%. სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლების წილი ოჯახური მეურნეობების ფულად შემოსავლებში მხოლოდ 6-7%-ს შეადგენს.

ჯერ კიდევ არსებობენ სოფლად მცხოვრები ოჯახები, რომლებიც არასდროს გასულან ბაზარზე სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის გასაყიდად. მცირე ფერმერები ძირითადად ორიენტირებულნი არიან შიდა მოხმარებაზე და მოიხმარენ საკუთარი პროდუქციის დაახლოებით 75%-ს. მსხვილი ფერმერები აწარმოებენ მთლიანი სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის დაახლოებით 10%-ს.

სოფლის მეურნეობის დაცემას განაპირობებდა პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების დაბალი წილი. 2007-2012 წლებში სოფლის მეურნეობის წილი მთლიან პირდაპირ ინვესტიციებში შეადგენდა 0.8%-ს. ასევე მისი წილი საბანკო სესხებში 1-დან 2%-მდე შეადგენდა. ადგილობრივი საბანკო სისტემა არ იყო მოწოდებული, გაეცა გრძელვადიანი კრედიტები. ბანკები კვლავ ფოკუსირებულნი იყვნენ მოკლევადიან სავაჭრო დაფინანსებაზე. ასეთი დაბალი მაჩვენებელი მეტყველებდა ამ სექტორის მაღალ რისკზე და დაბალ მომგებიანობაზე.

აგრარულ სექტორში კრედიტების გაცემას სხვადასხვა ფაქტორები აფერხებდა:

- ✓ ჯერ კიდევ ჩამოუყალიბებელი იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზარი და, შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო მიწები ძალიან დაბალლიკვიდური იყო; სასოფლო-სამეურნეო მიწების მაღალი ფრაგმენტაცია იყო ის მიზეზი, რის გამოც მცირე მენარმეობა მაღალრისკიანი ხდებოდა, კომერციული საკრედიტო ორგანიზაციები კი, ჩვეულებრივ, მსხვილ ფერმერებზე ახდენდნენ ფოკუსირებას.
- ✓ განუვითარებელი იყო სასოფლო-სამეურნეო ინფრასტრუქტურა, როგორცაა სასაწყობო და სამაცივრე ნაგებობები, გადამამუშავებელი ქარხნები, სარწყავი და სადრენაჟო სისტემები, სასოფლო-სამეურნეო მანქანა-დანადგარების პარკები და სხვ. ასევე მნიშვნელოვანი პრობლემა იყო საქონლის არამდგრადი საკვები ბაზა, საძოვრების არასწორი მენეჯმენტი, მიწის დასამუშავებელი სასოფლო-სამეურნეო აღჭურვილობის დეფიციტი, სასუქებისა და თესვების სიძვირე და ა.შ. ამავე დროს, ფერმების ტექნიკა და ტექნოლოგიები საჭიროებდა მოდერნიზაციას. მიწების მცირე ნაკვეთებად დაყოფა ართულებდა მანქანა-მონწყობილობების ეფექტურ გამოყენებას, განსაკუთრებით ხორბლისა და სხვა ერთწლიანი კულტურების წარმოებაში; გაყიდვის სუსტი მეთოდები (ფერმერებს არ ჰყავდათ მუდმივი მომწოდებლები და კლიენტები) და სასაწყობო ინფრასტრუქტურის არარსებობა ზრდიდა მათ ხარჯებს. საინვესტიციო თანხების სიმცირის გამო ფერმერები ყიდულობდნენ დაბალი ღირებულებისა და უხარისხო თესლსა და სხვა ნედლეულს, რაც აისახებოდა კიდევ მათი საბოლოო პროდუქტის ხარისხსა და რაოდენობაზე. განუვითარებელი ინფრასტრუქტურა ზრდიდა წარმოების რისკებს, არამდგრადი ლოგისტიკა, ინფრასტრუქტურის ნაკლებობა და ვაჭრობის არასაკმარისი ხელშეწყობა ართულებდა პროდუქციის რეალიზაციას. ეს ფაქტორები კი თავისთავად იწვევდა სასესხო პირობების გაუარესებას.
- ✓ ფერმერების დაბალ მწარმოებლურობას განაპირობებდა მათი ღირებულების მოკლე ჯაჭვი, რაც აფერხებდა ინვესტიციების მიღების შესაძლებლობებს. მცირე ფერმერები არ იყვნენ ვერტიკალურად ძლიერად ინტეგრირებული, ფერმერებსა და კლიენტებს შორის არ იყო მტკიცე კავშირი; მათ არ ჰყავდათ მუდმივი კლიენტები, შესყიდვებიც შედარებით ძვირი იყო.
- ✓ ამ პრობლემებს ემატებოდა ისიც, რომ სახელმწიფო პოლიტიკა არ იძლეოდა სტიმულს ფერმების გამსხვილებისათვის. საგადასახადო კოდექსის თანახმად, კერძო საკუთრებაში არსებული 5 ჰა-ზე ნაკლები მიწა გათავისუფლებულია მიწის გადასახადისგან, რაც აფერხებდა მცირე მიწების გაერთიანებას კოოპერატივში, რადგან ამ შემთხვევაში მიწა დაიბეგრებოდა.
- ✓ ზემოაღნიშნული ფაქტორები განაპირობებდა სასოფლო-სამეურნეო სფეროში სესხების გაცემის უკიდურეს შეზღუდვას, ბანკების მიერ მიკროსესხების გაცემისაგან თავის შეკავებას, გრძელვადიანი კრედიტების არარსებობას, მაღალ საპროცენტო განაკვეთებსა და სხვ. მცირე ინვესტიციები და საბანკო კრედიტებზე მაღალი საპროცენტო განაკვეთები მნიშვნელოვნად ამცირებდა ტექნოლოგიების გამოყენებისა და წარმოების შესაძლებლობების გაფართოების შანსებს.

2012 წელს საქართველოში საშუალო წლიური შენონილი საპროცენტო განაკვეთი მოკლევადიან საბანკო კრედიტებზე 25%-ს შეადგენდა, გრძელვადიანზე კი – 22.8%-ს. საქართველოში ზოგადად სესხების საპროცენტო განაკვეთები ყველაზე მაღალია პოსტკომუნისტურ და პოსტსაბჭოთა ქვეყნებს შორის, სასოფლო-სამეურნეო სექტორში კი ეს განაკვეთები ბევრად უფრო მაღალია, ვიდრე სხვა სექტორებში. ამის გამო ფერმერებს უმეტესწილად საკუთარი ხარჯით უხდებათ საქმიანობა.

ცხრილი 3. საპროცენტო განაკვეთი სესხებზე ქვეყნების მიხედვით

ქვეყანა / წელი	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
სომხეთი	31,6	21,1	18,6	16,5	17,0	19,2	17,2
აზერბაიჯანი	19,7	17,4	15,7	17,9	19,8	20,7	18,3
ბელარუსი	67,7	36,9	16,9	8,8	8,6	9,2	19,4
ხორვატია	12,1	12,8	11,7	9,9	10,1	10,4	9,4
ჩეხეთი	7,2	6,7	6,0	5,6	6,3	5,9	5,4
ესტონეთი	7,4	6,7	5,7	5,0	8,5	7,8	5,7
საქართველო	32,8	31,8	31,2	18,8	21,2	24,2	22
უნგრეთი	12,6	10,2	12,8	8,1	10,2	7,6	9
ყირგიზეთი	51,9	24,8	29,3	23,2	19,9	31,5	12,7
ლატვია	11,9	8,0	7,4	7,3	11,9	9,6	5,5
ლიტვა	12,1	6,8	5,7	5,1	8,4	5,9	-
მოლდოვა	33,8	23,5	20,9	18,1	21,1	16,4	13,4

წყარო: მსოფლიო ბანკის მონაცემთა ბაზა:

<http://databank.worldbank.org/data/views/variableselection/selectvariables.aspx?source=world-development-indicators>

კრედიტებზე მაღალი საპროცენტო განაკვეთები და გრძელვადიანი კრედიტების არარსებობა განპირობებული იყო სოფლად უძრავი ქონების (მათ შორის, სასოფლო-სამეურნეო მიწის) დაბალი ლიკვიდურობით. ბანკებს არ სურდათ, რომ სესხები გაცემათ მოძრავი ან არამატერიალური ქონების უზრუნველყოფით, რადგან ასეთი სესხების გაცემა დაკავშირებულია ქონებაზე უფლებამოსილების დელეგირების მაღალ ხარჯებთან და მისი რეალიზაციის გაჭიანურებულ და ძვირადღირებულ პროცედურებთან. მიწის ბაზრების არარსებობა მსესხებლებს ურთულებდა შესაძლებლობას, გამოეყენებინათ მიწა სასოფლო-სამეურნეო სესხის უზრუნველსაყოფად.

რაც შეეხება მიკრო და სპეციალიზებულ საკრედიტო ორგანიზაციებს, მათ უმეტესწილად სუსტი ორგანიზაციული გარემო აქვთ და ფუნქციობენ ინსტიტუციური მხარდაჭერის გარეშე, ამიტომ უძღურნი არიან, სერიოზული ზემოქმედებას მოახდინონ სოფლის მეურნეობის სფეროში კრედიტების გაცემის პროცესზე. თავის მხრივ, კომერციული ბანკების მოხელეთა გაუთვითცნობიერებლობა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების პრობლემებში იწვევს უნდობლობას ამ სექტორის მიმართ. ისინი თავს იკავებენ, მხარი დაუჭირონ ფერმერებს და კრედიტები გასცენ ამ დარგში.

ამ გარემოებას ემატება ისიც, რომ ფერმერები ამინდის პირობების, მავნებელ-დაავადებების, ბაზარზე ვითარების ცვლილებისა და მრავალი სხვა საწარმოო რისკის წინაშე დგანან. ეს ფაქტორები რისკის ქვეშ აყენებს მათი შემოსავლების სტაბილურობას. საქართველოში 16 სადაზღვევო კომპანიაა, მაგრამ მათგან მხოლოდ ერთი-ორი ახორციელებს სოფლის მეურნეობის დაზღვევას. სასოფლო-სამეურნეო დაზღვევა სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობასთან დაკავშირებული საწარმოო რისკების მესამე პირებისთვის გადაცემის საუკეთესო ფინანსური ინსტრუმენტია, მაგრამ ამჟამად საქართველოში ფერმერები ამ ინსტრუმენტს სასოფლო-სამეურნეო რისკების შესამცირებლად ვერ იყენებენ.

ყოველივე ამის შედეგად, სოფლის მეურნეობაში არსებული მდგომარეობის გამო სასურსათო უზრუნველყოფა ხდებოდა ერთ-ერთი ყველაზე დიდი რისკი, რომელიც ზეგავლენას ახდენდა სიღარიბის დონეზე. საქართველო დამოკიდებულია სასოფლო-სამეურნეო საქონლის იმპორტზე. სამომხმარებლო ბაზარზე იმპორტული კვების პროდუქტი ორ მესამედზე მეტია, რის შედეგადაც

ქვეყანაში კვების პროდუქტებით თვითდაკმაყოფილების მაჩვენებელი ძალიან დაბალია. მიუხედავად იმისა, რომ ბოლო წლებში სოფლის მეურნეობის (კვების) პროდუქციის წილი მთლიან იმპორტში უფრო სწრაფად შემცირდა, ვიდრე მისი წილი ექსპორტში, საქართველოს სასურსათო დამოკიდებულება იმდენად დიდია, რომ იგი ეროვნული უსაფრთხოების ერთ-ერთი კრიტიკული წერტილი გახდა.

დღეს ადგილობრივი სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციით შიდა ბაზრის მხოლოდ 12-15% კმაყოფილდება და ხორცი თვითურუნველყოფის კოეფიციენტი 2012 წელს შეადგენდა 36%-ს, ბოსტნეულით – 78%-ს, ხოლო ხორბლით თვითურუნველყოფის კოეფიციენტი კი - მხოლოდ 9%-ს. 1974 წელს გაეროს გენერალური ასამბლეის მიერ მიღებული რეზოლუციის თანახმად, კვების უსაფრთხოების მინიმალური დონე 80-85%-ს უნდა შეადგენდეს.

საქართველოს მოსახლეობის 60-70%-ის საარსებო პირობები სოფლის მეურნეობაზეა დამოკიდებული. სოფლად არსებული დაბალი მწარმოებლურობა, გაძვირებული სანვაგი, ფიზიკური და რუტინული შრომა განაპირობებს საოჯახო მეურნეობების დაბალ შემოსავლებს და წარმოშობს მასობრივ სიღარიბეს. ყოველივე ამის შემდეგ, არ არის გასაკვირი ის, რომ სოფლის მეურნეობაში გამომუშავება სხვა სექტორებთან შედარებით მუდმივად რეცესიულ მდგომარეობაში იყო. დამატებული ღირებულების რეალური მოცულობის გათვალისწინებით, სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულ ერთ ადამიანს საშუალოდ თავის გამოკვებაც კი არ შეეძლო.

ამ მდგომარეობის გამოსწორება ნაწილობრივ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვით იყო შესაძლებელი. ამ გარემოებებმა კიდევ ერთხელ დააყენა საკითხი მიწების რეგულირების შესახებ და არარეზიდენტი მოქალაქეებისათვის მათი მიყიდვის შესახებ.² შესაბამისად, დადგა საკითხი, თუ რა სტიმულია საჭირო საიმისოდ, რომ მოზიდული იქნეს ინვესტიციები და გაიზარდოს შრომის ნაყოფიერება, არის თუ არა მიწების გაყიდვა, მათ შორის უცხო ქვეყნის რეზიდენტებზე ამ პრობლემის გადაწყვეტა. კანონმდებლობაში შეტანილი შესაბამისი ცვლილებების შედეგად 2010-2012 წლებში განსაკუთრებით გაიზარდა უცხოელი ინვესტორების რაოდენობა, რომლებმაც შეისყიდეს მიწები საქართველოში.

საქართველოში მიწების გაყიდვა ორ მიზანს ემსახურებოდა: 1. შრომის ნაყოფიერების ზრდას; 2. ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების დაცვას. შრომის ნაყოფიერების ზრდისა და მაღალმექანიზებული წარმოების დანერგვის მიზნით მეურნეობების საშუალო ზომები უნდა გაზრდილიყო და ხელი უნდა შეწყობოდა მისი გადიდების ტენდენციას და მიწების კონსოლიდაციას. ეს პროცესი ორინეტირებული უნდა ყოფილიყო ფერმერული მეურნეობის კომერციული განვითარებისაკენ.

² 2012 წელს დანიის მოქალაქემ ჰეიკე ქრონჟესტიმ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ შეტანილი სარჩელი მოიგო და საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო წესები, რომლის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყიდვა უცხოელს არ შეეძლო და მემკვიდრეობითაც რომ მიეღო, ექვს თვეში უნდა გაეყიდა. უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს მიეცათ უფლება, მიწის ნაკვეთები შეეძინათ საქართველოში.

3. საერთაშორისო პრაქტიკა

მსოფლიო გამოცდილებაში არ მოიპოვება მიწების დენაციონალიზაციის, განსახელმწიფოებრიობის ეფექტური მოდელის შერჩევის მზა რეცეპტები. ყველა ქვეყანა ინდივიდუალურად უდგება ამ პრობლემის გადაჭრას, გამომდინარე იმ მიზნებიდან და მისიდან, რომელსაც ისინი აკისრებენ სოფლის მეურნეობის განვითარებას. დასავლეთ ევროპული ქვეყნების კანონმდებლობა, ძირითადად, სიფრთხილით ეკიდება იურიდიული პირებისთვის მიწის მიყიდვის საკითხს. ქვეყნების უმრავლესობაში მიწის ყიდვა შეუძლიათ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს, რომლებიც არიან ადგილობრივი მაცხოვრებლები. ამასთან, განსაზღვრულია ქვედა და ზედა მაქსიმალური ზღვრებიც, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ნაკვეთების გადაჭარბებული ფრაგმენტიზაცია. მაგალითად, დანიაში მიწის კანონმდებლობით საკუთარი და იჯარით აღებული მიწის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს 150 ჰა-ს. კანონმდებლობა არ უშვებს არც ლატიფუნდიების შექმნას ან მიწებით სპეკულაციას და არც მათ არარაციონალურ დანაწევრებას. ამგვარი პოლიტიკა მნიშვნელოვნად განაპირობებს დანიის სოფლის მეურნეობის ეფექტურ ფუნქციონებას. მიუხედავად იმისა, რომ ამ ქვეყნის კანონმდებლობა საკმაოდ ლიბერალურადაა მიჩნეული, უცხოელი რეზიდენტისათვის ძნელია, იყიდოს მიწა. ქვეყნის არარეზიდენტ პირს არ შეუძლია იყიდოს უძრავი ქონება, თუ იგი, სულ ცოტა 5 წლის განმავლობაში, არ იყო დანიის მოქალაქე ან არ არის ევროკავშირის მოქალაქე, რომელიც დასაქმებულია დანიაში ან ევროკავშირის არანევრი ქვეყნის მოქალაქეა, მაგრამ მიღებული აქვს უფლება, აწარმოოს ბიზნესი. ქვეყანაში არსებობს ე.წ. „ანტიგერმანული წესები“, რომლებიც მიმართულია იქით, რომ ქვეყანაში უძრავი ქონების გაყიდვით არ მოხდეს გერმანელი ხალხით ქვეყნის „გადავსება“.³

შვეიცარიაში კი “კანონი მიწის საკუთრების შესახებ” (1994 წ.) ადგენს ერთი მეურნეობის მინიმალურ და მაქსიმალურ საზღვრებს. მინიმალურმა ზომამ უნდა უზრუნველყოს ერთი ადამიანის დასაქმება, მაქსიმალურად კი ითვლება ნაკვეთი, რომელიც უზრუნველყოფს ნორმალური შემოსავლების დონეს 2,5-3 დასაქმებულისთვის. დაბლობ, ვაკე ადგილებში მინიმალური ფართობის ზომაა 5-7,5 ჰა. იჯარით აღებისას მიწის მინიმალური ზომა უნდა უზრუნველყოფდეს 1,5 მომუშავეს დასაქმებას. შვეიცარიაში უძრავი ქონების გაყიდვა უცხოელ რეზიდენტებზე ნებადართულია მხოლოდ რამდენიმე კანტონში. კანტონების მიხედვით დაწესებულია სხვადასხვა კვოტები უცხოელი ინვესტორებისთვის. უცხოელებს შეუძლიათ მხოლოდ ერთი ერთეული მიწის ყიდვა. ამასთან, მიწების შესყიდვა შეუძლიათ მხოლოდ ევროკავშირის წევრი ქვეყნის მოქალაქეებს ან მათ, ვისაც აქვს ქვეყანაში ბიზნესის წარმოების ნებართვა.⁴

ნორვეგიაში აგრარული პოლიტიკის ერთ-ერთ მიზანია რეგიონების მოსახლეობისგან დაცლის შეფერხება და ტერიტორიების გაუკაცრიელებისაგან დაზღვევა. ორიენტაცია აღებულია მესაკუთრე ფერმერის შენარჩუნებისაკენ. კანონმდებლობა ზღუდავს ნაკვეთების დანაწევრებას, ხოლო იჯარა რეგლამენტირებულია. უცხოელებს შეუძლიათ იყიდონ მიწები მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონცესიურ შეთანხმებას გააფორმებენ ხელისუფლებასთან.⁵

ირლანდიაში, გამომდინარე ისტორიული დაპირისპირებით ინგლისელ “ლენდლორდებსა” და მეიჯარე ირლანდიელებს შორის, მიწის იჯარა ეროვნული სულის დამაკნინებელ მოვლენადაა მიჩნეული. აგრარული პოლიტიკა აქ ორიენტირებულია მესაკუთრე ფერმერზე. იჯარის მიღების უფლებას ესაჭიროება მთავრობის განსაკუთრებული უფლება. უცხოელი და ადგილობრივი ინვესტორები თანაბარ პირობებში არიან.

ნიდერლანდებში დაშრობილი მიწების მნიშვნელოვანი ნაწილი ეკუთვნის სახელმწიფოს და გაიცემა ხანგრძლივი იჯარის საფუძველზე. ამავე დროს, იზღუდება მიწის გადაჭარბებული კონცენტრაცია და ცალკეული პირების ხელში დიდი ფართობების მოქცევა. ისევე, როგორც ირლანდიაში, ნიდერლანდებშიც უცხოელი და ადგილობრივი ინვესტორები თანაბარ პირობებში არიან.

3 <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Denmark/Buying-Guide>

4 http://www.expatica.com/ch/housing/buying/How-to-rent-and-buy-a-house-in-Switzerland_3570.html

5 <http://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191212.htm>

საფრანგეთში უცხოელი ინვესტორებისთვის არ არსებობს არავითარი შეზღუდვა. კანონმდებლობა მოითხოვს მიწის ყოველი ყიდვა-გაყიდვისას ან იჯარით გაცემისას განსაკუთრებულ სამთავრობო ნებართვას. მეურნეობა უნდა უზრუნველყოფდეს მინიმუმ ორი ადამიანის დასაქმებას. ამგვარ მინიმალურ ზომად მიჩნეულია 25 ჰა.

გერმანიაში, მიწის ფრაგმენტაციის აღკვეთის მიზნით, გასაყიდი ან იჯარით გასაცემი ნაკვეთი არ უნდა იყოს 1 ჰა-ზე ნაკლები; მაქსიმალურ ზომად მიჩნეულია 400-500 ჰა.

მიწის ბაზრისადმი უფრო ლიბერალური დამოკიდებულებაა აშშ-ში, ავსტრალიასა და კანადაში, ასევე, დიდ ბრიტანეთში, ბელგიასა და საბერძნეთში, სადაც სახელმწიფო იტოვებს ჩარევის უფლებას განსაკუთრებულ პირობებში, მაგალითად, ეკოლოგიური პრობლემის წარმოქმნისას.

ევროკავშირის ახალ წევრებს (ჩეხეთი, ესტონეთი, ლატვია, ლიტვა, უნგრეთი, პოლონეთი და სლოვაკია) მიეცათ 7-დან 12 წლამდე სატრანზიტო პერიოდი, რომლის განმავლობაში მათ შეუძლიათ, არ მიყიდონ მიწები უცხოელებს. თუმცა ლიტვაში შეზღუდვები უცხოური კომპანიებისთვის არ არსებობს.⁶ ესტონეთში უცხოელებს შეუძლიათ იყიდონ 10 ჰა-ზე ნაკლები ფართობის მიწა, უნგრეთში კი მიწას ყიდულობენ მხოლოდ ისინი, რომლებიც ქვეყანაში ცხოვრობენ, სულ მცირე, 3 წელი, ლატვიაში მიწა მხოლოდ იმ შემთხვევაში გაიყიდება, თუ უცხოელი რეზიდენტი ქვეყანაში ცხოვრობს არანაკლებ 3 წელი და მიწის ნაკვეთში მისი წილი მცირეა.⁷ პოლონეთში ევროკავშირის წევრი ქვეყნების რეზიდენტებს შეუძლიათ შეიძინონ მხოლოდ 1 ჰა-მდე მიწა, ხოლო რუმინეთში კი უცხოელებზე შეიძლება გაიყიდოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მხოლოდ 6%. უნგრეთში შესაძლებელია მხოლოდ 300 ჰა-მდე მიწის იჯარით აღება.⁸

დღეს თანამედროვე მაღალმექანიზებული წარმოების დანერგვასთან ერთად ადგილი აქვს მეურნეობების საშუალო ზომების გადიდების ტენდენციას და მიწების კონსოლიდაციას, ევროკავშირის ქვეყნებში სტიმული ეძლევა მცირე მეურნეობების უფრო მსხვილი მეურნეობებისთვის მიყიდვის პროცესს და იგი ორიენტირებულია ფერმერული მეურნეობების კომერციული განვითარებისაკენ. საშუალოდ ევროკავშირში საშუალო ზომის ფერმერული მეურნეობა 2010 წელს შეადგენდა 14.1 ჰა-ს.

ცხრილი 4. მიწების საშუალო ზომა, 2010

ქვეყანა	მიწების საშუალო მფლობელობა, ჰა	ქვეყანა	მიწების საშუალო მფლობელობა, ჰა
ევროკავშირი 27	14.1	ლიტვა	13.7
ბელგია	31.7	ლუქსემბურგი	59.3
ბულგარეთი	9.8	უნგრეთი	8.0
ჩეხეთი	152.4	ნიდერლანდები	26.0
დანია	64.6	ავსტრია	19.5
გერმანია	55.8	პოლონეთი	9.6
ესტონეთი	47.7	პორტუგალია	12.0
ირლანდია	32.3	რუმინეთი	3.4

⁶ Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate, Final Report. Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken. Centre for European Policy Studies (CEPS) & Centre for Institutions and Economic Performance (LICOS) University of Leuven (KUL) http://ec.europa.eu/internal_market/capital/docs/study_en.pdf

⁷ Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. by Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Jo Swinnen, Kristine Van Herck and Liesbet Vranken. No. 14, February 2012, www.ceps.eu/ceps/dld/6621/pdf

⁸ Land ceilings: reining in land grabbers or dumbing down the debate? <http://www.grain.org/article/entries/4655-land-ceilings-reining-in-land-grabbers-or-dumbing-down-the-debate>

ქვეყანა	მიწების საშუალო მფლობელობა, ჰა	ქვეყანა	მიწების საშუალო მფლობელობა, ჰა
საბერძნეთი	5.8	სლოვენია	6.4
ესპანეთი	24.0	სლოვაკია	28.1
საფრანგეთი	52.6	ფინეთი	35.9
იტალია	7.9	შვედეთი	43.5
კვიპროსი	3.1	ინგლისი	78.6
ლატვია	21.5	ნორვეგია	21.6

წყარო: www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics

ამგვარად, მსოფლიოს განვითარებული ქვეყნების უმრავლესობა ახორციელებს მიწის ბაზრის მკაცრ კონტროლს და რეგულირებას, რაც ორიენტირებულია მეურნეობის ეფექტიანობაზე, დასაქმებაზე, სოციალურ, დემოგრაფიულ და ეკოლოგიურ მიზნებზე. ევროკავშირის ახალ წევრ ქვეყნებში მიწების უცხოელი ინვესტორებისათვის მიყიდვა გარკვეულწილად შეზღუდულია, რაც შვიდწლიანი ტრანსფორმაციის პერიოდით არის განპირობებული.

4. საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების სამართლებრივი რეგულირების საკითხები

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრება

ქართველ კანონმდებელს სასოფლო-სამეურნეო მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებული რეგულაციების შემოღების დღიდან საკმაოდ დიდ თავსატეხს უჩენდა ასეთი კატეგორიის მიწის უცხოელების მიერ შეძენის საკითხი. ამას მოწმობს რიგი საკანონმდებლო ცვლილებებისა, რომლებიც განხორციელდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონში. მითითებულ კანონში განხორციელებული თითქმის ყველა ცვლილებისას ახალ ფორმულირებას იძენდა მიწის საკუთრების მარეგულირებელი ნორმაც.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებული ნორმატიული ბაზის ზოგადი ანალიზისას იკვეთება სახელმწიფოს პოზიცია, სადაც მას, ერთი მხრივ, სურს, რომ შეზღუდოს ან საერთოდ აკრძალოს უცხოელების მიერ მიწის შეძენა (რაც იდეაში საქართველოსნაირი მიწის მწირი რესურსის მქონე ქვეყნისთვის გასაგებია) და, მეორე მხრივ, ქართული კანონმდებლობა მიუსადაგოს დასავლურ დემოკრატიულ და ლიბერალურ ღირებულებებს.

კანონის 1996 წლის 22 მარტის რედაქცია განსაზღვრავდა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში გადაცემა მხოლოდ საქართველოს მოქალაქისათვის იყო შესაძლებელი. საქართველოს მოქალაქეობის არმქონე პირს და უცხო ქვეყნის მოქალაქეს ასეთი კატეგორიის მიწა მხოლოდ იჯარით შეიძლება გადასცემოდა.

საგულისხმოა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების მარეგულირებელი ნორმების შეცვლილი, 2000 წლის 14 ივნისის რედაქცია. ამ პერიოდში კანონის მე-4 მუხლში განხორციელდა ცვლილება, რომლის პირველ პუნქტში ნათქვამია: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საკუთრებაში აქვს მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს“. ერთი მხრივ, საინტერესოა, რას ნიშნავს საკმაოდ ბუნდოვანი ფორმულირება „საკუთრებაში აქვს“? მაშინ, როცა ამავე მუხლის მეორე პუნქტში წერია: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვს ფიზიკურ პირს, კომლს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს.“ ამ ორი ურთიერთშემავსებელი თუ ურთიერთგამომრიცხავი დებულებიდან ერთგვაროვანი აზრის გამოტანა არც ისე ადვილია. მეორე მხრივ, ამავე ფორმულირებებში შემოდის ახალი მოცემულობა: ამიერიდან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირებსაც ეძლევათ. ანუ კანონი აწესებს ახალ რეალობას: მაშინ, როდესაც კანონის ერთი დებულება კრძალავს საქართველოს მოქალაქეობის არმქონე ფიზიკური პირის მიერ მიწის შეძენის შესაძლებლობას, მეორე დებულება ირიბად ამის შესაძლებლობას იძლევა. მარტივად რომ ჩამოვაცალიბოთ, კანონი უცხოელს ეუბნება: თუ ხარ ფიზიკური პირი, მაშინ საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას ვერ შეიძენ, მაგრამ თუ შენ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში იურიდიულ პირს დაარეგისტრირებ, გზა ხსნილია...

2003 წლის 20 ივნისის განხორციელებული ცვლილებით (მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი), „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვთ მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, რომელიც თავის ძირითად საქმიანობას ახორციელებს სოფლის მეურნეობის სფეროში.“ ერთი მხრივ, განხორციელებული ცვლილებით მივიღეთ პასუხი ჩვენს მიერ ზემოთ დასმულ კითხვაზე - ე.ი. ფორმულირება „საკუთრებაში აქვს“ ნიშნავს „საკუთრების უფლება აქვთ“. რაც შეეხება ჩვენ მიერ ზემოთ ნახსენებ მე-4 მუხლის მეორე პუნქტს, იგი საერთოდ ამოღებული იქნა.

ახალი რედაქციით კანონმდებელმა დააკონკრეტა - იურიდიული პირი, რომელსაც მიწის შეძენა სურს, სხვა მოთხოვნებთან ერთად, აუცილებელია, თავის **ძირითად** საქმიანობას სოფლის მეურნეობის სფეროში ახორციელებდეს. სიტყვა „ძირითადში“ იგულისხმება, რომ ასეთი ორგანიზაცია თავისი შემოსავლების 50%-ზე მეტს სოფლის მეურნეობის სფეროდან უნდა იღებდეს.

საკმაოდ კომპლექსური ცვლილებები განხორციელდა მე-4 მუხლის 2007 წლის 19 ივნისის რედაქციით, რამაც საბოლოო ჯამში კანონმდებლისთვის უარყოფითი შედეგი გამოიღო და საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით იძულებული გახდა, მთელი რიგი დებულებების ფორმულირებები შეეცვალა.

ამიერიდან განსახილველ მუხლში ნათქვამია: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვთ როგორც საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ასევე... უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს“;

როგორც ვხედავთ კანონმდებელმა გააუქმა ის დებულება, რომელიც მიწის შეძენის მსურველ იურიდიულ პირს დამატებით მოთხოვნად ძირითადად სოფლის მეურნეობის სფეროში საქმიანობას ავალდებულებდა. თუმცა, შემოდის ახალი რეგულირება, რომელიც ფორმალურად თითქოს უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლებას აძლევს, მაგრამ იქვე დასძენს, რომ ეს დებულება მხოლოდ იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება, რომელიც უცხოელმა ან საზღვარგარეთ რეგისტრირებულმა იურიდიულმა პირმა მემკვიდრეობით მიიღო, ხოლო უცხოელისთვის იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზეც, რომელსაც ის მართლზომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე.

უცხოელის/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის მდგომარეობას ამძიმებს კანონმდებლის მიერ შემოღებული ძალიან საინტერესო ნორმა, რომელიც ზემოხსენებული მე-4 მუხლის ახალ პირველ პრიმა პუნქტში გაჟღერდა: „**უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები ვალდებული არიან, თავიანთ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები მათზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში გაასხვისონ საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე(!)**“.

ამ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოში ბინადრობის ნებართვის მქონე დანიის ერთ-ერთ მოქალაქემ. მან საკონსტიტუციო სასამართლოს მიმართა, მან სადავო გახადა 2007 წლის 19 ივნისის რედაქციით შემოღებული ნორმები. იგი მიიჩნევდა, რომ ამ ნორმებით მის მიერ საკუთრების შეძენისა და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება ხდებოდა, ვინაიდან მას ეკრძალებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა, ხოლო მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში ვალდებული იყო, გაესხვისებინა იგი.

საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო ნორმები საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართულ საკუთრების ფლობის შესაძლებლობებს უცხოელისათვის ავინრობდა და მხოლოდ ორ შემთხვევამდე დაჰყავდა: უცხოელმა საკუთრება შეიძლება მოიპოვოს მხოლოდ მემკვიდრეობით მიღების გზით ან იმ შემთხვევაში, თუ მას მართლზომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე და რომ საქართველოს კონსტიტუციასთან მიმართებაში აშკარა ხდებოდა ის გარემოება, რომ სადავო ნორმით მოსარჩელის უფლებები იზღუდებოდა.

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა მოპასუხის არგუმენტაციაზე იმის შესახებ, რომ უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ქონა სახელმწიფოსათვის რისკების შემცველი იყო. თუმცა მისთვის გაუგებარი აღმოჩნდა, რატომ არ შეიძლება უცხოელის მონაწილეობით დაფუძნებული იურიდიული პირის მიერ საკუთრების შეძენის შემთხვევაში იმავე ხასიათისა და ხარისხის რისკებს ეარსება. შესაბამისად, მან მიიჩნია, რომ უცხოელისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის აკრძალვა იმ პირობებში, როდესაც ამავე უცხოელს შესაძლებლობა ჰქონდა, მის კონტროლქვეშ მყოფი იურიდიული პირის საშუალებით ეყიდა მიწა, ალოგიკური იყო და მიზნის მიღწევის გამოუსადეგარ საშუალებას წარმოადგენდა.

სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ უცხოელის დავალებულება, საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა 6 თვის ვადაში გაესხვისებინა და ამ გზით მასზე საკუთრების უფლება დაეკარგა, ლეგიტიმური მიწის მიღწევის უვარგის საშუალებას წარმოადგენდა და საკუთრების უფლების არაპროპორციულ შეზღუდვად აქცევდა.

ზემოაღნიშნულ არგუმენტაციაზე დაყრდნობით და ქართული კანონმდებლობის დეტალური ანალიზის საფუძველზე საკონსტიტუციო სასამართლომ სადავო ნორმები ძალადაკარგულად მიიჩნია, რამაც ჰპოვა კიდევ კანონში ასახვა (2012 წლის 26 ივნისი) და ჩვენ მიერ განსახილველ ნორმებში საერთოდ გაქრა სიტყვა „უცხოელი“. მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი შემდეგნაირად ჩამოყალიბდა:

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვთ როგორც საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ასევე უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ამასთანავე, რომელიც მათ მემკვიდრეობით მიიღეს“.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის მე-4 მუხლში ბოლო ცვლილება განხორციელდა 2013 წლის 28 ივნისს, რომელსაც საკმაოდ დიდი ვნებათაღელვა უძლოდა და, პრინციპში, ემოციები არც ამ ცვლილების შემდეგ ჩამცხრალა.

სანამ უშუალოდ საბოლოო რედაქციას შევეხებოდეთ, არ იქნება ზედმეტი, თუ თვითონ კანონპროექტს ჩავუღრმავებთ და მისი ინიციატორების მოსაზრებებსა და არგუმენტაციებს ყურადღებით გავაანალიზებთ. გთავაზობთ კანონპროექტის მიღების მიზნის, მიზეზისა და მისი არსის ვერსიას უცვლელად:

„კანონპროექტის მიღების მიზეზი:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებს მიწას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს მცირემიწიანი აგრარული ქვეყნებისათვის. აღნიშნული სფეროს საჯარო სამართლებრივი მონესრიგება და დარგში ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება საქართველოს მთავრობის ერთ-ერთ პრიორიტეტულ მიმართულებას წარმოადგენს.

საქართველო არის მცირემიწიანი სახელმწიფო, ერთ სულ მოსახლეზე საშუალოდ მოდის 0.24 ჰა დამუშავების პროცესში მყოფი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, შესაბამისად, სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია ქართული სოფლის სპეციფიკის, მისი დღევანდელი სოციალურ-ეკონომიკური და ეთნიკურ-დემოგრაფიული პრობლემების გათვალისწინებით. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არის სასიცოცხლოდ აუცილებელი სივრცე, წარმოების უალტერნატივო საშუალება, რომელიც არსებითად განსაზღვრავს ქვეყნის პოლიტიკურ-ეკონომიკური დამოუკიდებლობის ხარისხს.

მოცემულ ეტაპზე საქართველოს მთავრობის მიზანია აღნიშნულ სფეროში სახელმწიფო პოლიტიკის გადახედვა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კადასტრისა და მიწათმონყობის ერთიანი სისტემის ორგანიზება და დარგის საჯარო სამართლებრივი მონესრიგება, რომელიც სხვადასხვა უწყებებისა და ექსპერტების ჩართულობისა და საერთაშორისო ორგანიზაციების რეკომენდაციებისა და პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე უნდა იქნეს განსაზღვრული და, ამდენად, გარკვეულ ვადებთან არის დაკავშირებული. დღევანდელი მდგომარეობით, არსებობს მიწების არარაციონალურად გასხვისების რეალური საფრთხე, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს სახელმწიფოს ეკონომიკურ უსაფრთხოებაზე, გარემოს დაცვასა და ქვეყნის უშიშროებაზე, ასევე, შესაძლოა, მნიშვნელოვნად დააზარალოს სოფლის ადგილობრივი მცხოვრებლები. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული გარკვეული პერიოდით, 2017 წლის 1 იანვრამდე, სახელმწიფოს მიერ შესაბამისი პოლიტიკის შემუშავებამდე, შეჩერებულ იქნას ზემოხსენებული პუნქტის მოქმედება და უცხოელებსა და უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს შეუჩერდეთ მიწებზე საკუთრების უფლების მოპოვება. სახელმწიფო ამ შემთხვევაში მოქმედებს ეროვნული და საზოგადოებრივი მიზანშეწონილობის კუთხით.

კანონპროექტის მიზანი:

ქვეყნის უსაფრთხოების, გარემოს დაცვის, ეკონომიკისა და ჯანმრთელობის დაცვის სფეროში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სტრატეგიული მნიშვნელობის გათვალისწინებით, კანონპროექტის მიზანს წარმოადგენს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის იმ ნაწილის მოქმედების შეჩერება, რომელიც ითვალისწინებს უცხოელებისა და უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებული იურიდიული პირებისთვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების მინიჭებას. ამ უფლების გარკვეული ვადით შეზღუდვის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საჯარო ინტერესი, უზრუნველყოს მიწის რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება, ასევე შესაბამისი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავებამდე და საკადასტრო მონაცემების მონესრიგებამდე, თავიდან იქნეს აცილებული მიწების არარაციონალურად გასხვისება და იაფი მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ მასობრივი შესყიდვა.

კანონპროექტის მიზანს წარმოადგენს ქვეყნის ეკონომიკური უსაფრთხოება, სუვერენიტეტი, კულტურული და ისტორიული მემკვიდრეობა. ამ მიზნების მისაღწევად უცხო ქვეყნის მოქალაქეს დროებით ეზღუდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების მოპოვების უფლება, ვიდრე არ ჩამოყალიბდება სახელმწიფოს მკაფიო სტრატეგია ამ მიმართულებით.

კანონპროექტის მიზანს ასევე წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენებისა და დაცვის მიზნით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო რეგულირების განსაზღვრა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებული ურთიერთობების საჯარო სამართლებრივი მონესრიგება. ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კადასტრისა და მინათმონყობის ერთიანი სისტემის ორგანიზება საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის მიზნით.

კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია საკუთრების უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. შესაბამისად, შესაძლებელია როგორც სარგებლობის უფლების, ისე თავისუფალი განკარგვის უფლების შეზღუდვა გარკვეული დროით და პირობებით ისე, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. კანონპროექტით გათვალისწინებული ცვლილებით კი უცხოელებსა და უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს გარკვეული ვადით ეზღუდებათ საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

სწორედ საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობა იძლევა საკუთრების უფლების შეზღუდვის/ შეჩერების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ ლეგიტიმაციას. კანონმდებელი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ შეიძლება მოქმედებდეს, როდესაც მას ამოძრავებს საზოგადოებისთვის ან მისი ნაწილისათვის დადებითი შედეგების მომტანი მიზნები.

მოცემულ შემთხვევაში საზოგადოებრივი საჭიროების მიზნებისთვის სახეზეა რამდენიმე ლეგიტიმური საჯარო ინტერესი, მათ შორის, დარგში არსებული პოლიტიკის შემუშავება და მიწის მასობრივი გასხვისების პრევენცია და კანონპროექტით გათვალისწინებული ცვლილება ემსახურება მათ დაცვას.

ამასთან, მოქმედი კანონმდებლობით, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს და მოქალაქეობის არმქონე პირებს არ ეზღუდებათ უფლება, ინვესტიცია განახორციელონ სოფლის მეურნეობის სფეროში და იჯარით აიღონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან იგი სრულად ექცევა საქართველოს იურისდიქციაში, მონაწილეობს სამართლებრივ ურთიერთობებში და სამართლებრივი ვალდებულებები აქვს საქართველოს სახელმწიფოს წინაშე.

კანონპროექტის არსი:

კანონპროექტი ითვალისწინებს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის იმ ნაწილის მოქმედების 2017 წლის 1 იანვრამდე შეჩერებას, რომელიც ითვალისწინებს უცხოელებისა და უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებული იურიდიული პირებისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების მინიჭებას.

...

კანონპროექტით საქართველოს მთავრობამ უნდა უზრუნველყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენებისა და დაცვის მიზნით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო რეგულირების განსაზღვრა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებული ურთიერთობების საჯარო სამართლებრივი მონესრიგება, ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კადასტრისა და მინათმონყობის ერთიანი სისტემის ორგანიზება საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის მიზნით.”

საერთო ჯამში, საპარლამენტო კომიტეტის მიერ მოყვანილი არგუმენტებიდან ნაწილი უარყოფილი იქნა და ნაწილი კი გაითვალისწინეს. საბოლოოდ, მუხლი შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბდა და დღემდე ეს ვერსიაა ძალაში:

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ:

- ა) საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოს მოქალაქის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს;
- ბ) უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს.“

ერთი მხრივ, თუ „ა“ ქვეპუნქტს დავაკვირდებით, კანონმა დააკონკრეტა: გარდა იმისა, რომ საქართველოში მიწის შეძენის მსურველი იურიდიული პირი საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად საქართველოში უნდა იყოს რეგისტრირებული, დამატებით აუცილებელია, რომ ასეთი იურიდიული პირი საქართველოს მოქალაქის მიერ იყოს რეგისტრირებული.

რაც შეეხება „ბ“ ქვეპუნქტს, მართალია, ის უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს მიწის შეძენის შესაძლებლობას აძლევს, მაგრამ ამავე კანონის გარდამავალი დებულებების თავში არსებული 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტი გვეუბნება, რომ ჩვენ მიერ ზემოთგანხილული „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება 2014 წლის 31 დეკემბრამდე ჩერდება, რათა ამ პერიოდში მთავრობამ უზრუნველყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენებისა და დაცვის მიზნით და ა.შ. (ის მიზეზები, რომელთა ციტირება ზემოთ უკვე მოვახდინეთ). როგორც ვხედავთ, კანონმდებელმა, საბოლოოდ, 2017 წლის 31 დეკემბრის ნაცვლად, 2014 წლის 31 დეკემბრამდე გამოაცხადა მორატორიუმი.

ცვლილებების ასეთი ვრცელი ანალიზი ნათლად გვაჩვენებს პრობლემის არსს, თუმცა პასუხი კითხვაზე, შეუძლია თუ არა უცხოელს საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა, დღესაც ბუნდოვანი და ორაზროვანია - პირდაპირ არა, ირიბად კი. ერთი შეხედვით, რჩება შთაბეჭდილება, რომ ამ საკითხზე პასუხისმგებელი თანამდებობის პირები სიღრმისეულად არ იაზრებენ პრობლემის არსს, მის შედეგებს და არსებულ ან მოსალოდნელ რისკებს. პრობლემის მოსაგვარებლად კარგი იქნებოდა უცხოელი შემძენებისთვის ლიმიტების დაწესების ვარიანტიც განხილულიყო, სადაც შეიძლება იმ ოქროს შუალედის გამონახვა, რომლითაც არც კონსტიტუციით განმტკიცებული საკუთრების აბსოლუტური უფლება შეილახება და არც სახელმწიფოს ექნება

იმის შიში, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისებამ შეიძლება საქართველოს სახელმწიფოებრიობას საფრთხე შეუქმნას. მორატორიუმის ვადაც ამოიწურება და კანონმდებელი იძულებული გახდება, ახალი პასუხი მოიფიქროს ამ საჭიროებოთ კითხვაზე. თუმცა ძალიან კარგი იქნება, რომ ეს პასუხი საბოლოო და ერთგვაროვანი იყოს.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება

ჩვენ მიერ ზემოთ განხილულ ნორმატიულ აქტში შევხებით ზოგადად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების შეძენისა და გასხვისების წესს. ამ თავში კი შევხებით კანონს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, რომელიც უშუალოდ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესრიგებს. სახელმწიფო ქონება კი, კანონის გაგებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, ასევე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეა.

შემდეგი მნიშვნელოვანი საკითხი გახლავთ კომპეტენციის თემა, ანუ რომელი სახელმწიფო ორგანოა სახელმწიფო ქონების გასხვისებაზე უფლებამოსილი. კანონი გვეუბნება, რომ „სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას, ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ... სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“. ხოლო „სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ სახელმწიფო პოლიტიკას განსაზღვრავს და წარმართავს სამინისტრო.“

კანონი შინაარსობრივად იმეორებს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის დანაწესს და ამბობს: „სახელმწიფო ქონების შეძენი (გარდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შემთხვევისა) შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც საქართველოს სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მონაწილეობის წილი 25%-ზე ნაკლებია.“

განსაზღვრულია ასევე სახელმწიფო ქონების განკარგვის ფორმებიც:

1. სახელმწიფო ქონების პრივატიზება
2. მართვის უფლებით გადაცემა
3. რეალიზაცია
4. ლიზინგის ფორმით გადაცემა
5. განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სახელმწიფო ქონების განკარგვის ფორმა პრივატიზება, რომელიც კანონის თანახმად ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლო გადაცემის ფორმებით განკარგვას გულისხმობს.

კანონი ადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ჩამონათვალს, რომელთა პრივატიზებაც დაუშვებელია: „საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე, ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე; პირუტყვის გადასარეკი ტრასები“.

იმისათვის, რომ პრივატიზება იყოს ნამდვილი, აუცილებელია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზებისას პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და მიყიდველს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რომელიც, თავის მხრივ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულებების (მათ შორის, პრივატიზაციის საფასურის გადახდის) წარმოშობის საფუძველია.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმებია (სახელმწიფო ქონების შესახებ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტი):

ა) აუქციონი;

ბ) პირდაპირი მიყიდვა:

ბ.ა) პირდაპირი მიყიდვა საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე;

ბ.ბ) პირდაპირი მიყიდვა საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე;

ბ.გ) იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვა.⁹

500-მეტრიან სასაზღვრო ზოლში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ცალკეული მიწის ნაკვეთების პრივატიზების თაობაზე სპეციალურ გადაწყვეტილებას, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს წინასწარი თანხმობით იღებს საქართველოს მთავრობა.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს ქონების მმართველი (5.06.2012. N6377 ამოქმედდეს 2012 წლის 17 სექტემბრიდან).

აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისა და რეალიზაციის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნება

„აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია განთავსდება ვებგვერდზე www.eauction.ge ან/და www.nasp.gov.ge, რაც ინფორმაციის ოფიციალურ გამოქვეყნებად ითვლება. აუქციონის გამოცხადება და ვაჭრობა ხორციელდება ვებგვერდზე www.eauction.ge ან www.nasp.gov.ge. ინფორმაციის საჯაროობისა და ხელმისაწვდომობის უზრუნველსაყოფად საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია უნდა გამოქვეყნდეს აგრეთვე ისეთ პერიოდულ გამოცემაში, რომელიც გამოიცემა არანაკლებ კვირაში ხუთჯერ და ვრცელდება საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე.“¹⁰

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების პირობები (მუხლი 12)

1. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას.
2. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება.
3. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე.

⁹ აღსანიშნავია, რომ 2013 წლის 6 სექტემბრამდე არსებულ ვერსიაში მუხლის პირველი პუნქტის ბ.ა, ბ.ბ. და ბ.გ. ქვეპუნქტები არ იყო, სამაგიეროდ, იყო „დ“ ქვეპუნქტი, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების სახეს - უსასყიდლოდ გადაცემას ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე.

¹⁰ 2013 წლის 29 ნოემბრამდე მოქმედი ვერსია: საჯარო აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის/რეალიზაციის შესახებ ინფორმაცია განთავსდება ქონების განმკარგავი სუბიექტის ინტერნეტგვერდზე.

4. დაუშვებელია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზება. თუ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი შედგება რამდენიმე, ერთმანეთისაგან სივრცობრივად/გეოგრაფიულად დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთისაგან, მოიჯარეს უფლება აქვს, გამოისყიდოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სასურველი მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები). სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) ნაწილის პრივატიზების შემთხვევაში დარჩენილ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთებზე) საიჯარო ხელშეკრულება უქმდება და იგი (ისინი) გაიყიდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების ამ კანონით დადგენილი წესით.

5. თუ მოიჯარე არ მიმართავს შესაბამის ორგანოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მაშინ ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები) გაიყიდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების ამავ კანონით დადგენილი წესით.

როგორც ხედავთ, ეს უკანასკნელი პუნქტი მოიჯარეს ავალდებულებს და აძლევს ვადას, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე მიმართოს კომპეტენტურ ორგანოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი გაიყიდება ისე, როგორც სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. მუხლის 2010 წლის 12 დეკემბრამდე მოქმედ რედაქციაში საბოლოო ვადად განსაზღვრული იყო 2010 წლის 31 დეკემბერი, თუმცა 12 დეკემბრის შემდეგ ამ ვადამ გადაინია 2011 წლის პირველ მაისამდე. როგორც ჩანს, გლეხებმა არც ამ ვადის გასვლამდე მიმართეს სამინისტროს/ქონების სააგენტოს პრივატიზების თაობაზე, სახელმწიფოამაც ამ ვადის გასვლის შემდეგ მიწები გაასხვისა და დადგენილი წესით. მეორე საკითხია, რამდენად დროულად და გასაგებად მიაწოდეს გლეხებს აღნიშნული ინფორმაცია.

ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის წესი (მუხლი 36)

„1. ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო, ...ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით.

11. ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემა შესაძლებელია არაუმეტეს 49 წლის ვადით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა.“

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარება

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს განსაზღვრავს. ხსენებული ნორმატიული აქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ორი ტიპის მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება:

1. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული
2. თვითნებურად დაკავებული.

როგორც ბრძანებულება გვეუბნება, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ, თუ კონკრეტული შემთხვევა ბრძანებულებაში განვიხილეთ მოთხოვნებს პასუხობს. ასეთ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

რაც შეეხება თვითნებურად დაკავების შემთხვევებს: ასეთ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით.¹¹

კომისიის გადანყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქვეყნდება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე.

უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობა

საქართველოში უცხოელთა ყოფნის საფუძვლები, ვიზის და ბინადრობის ნებართვის აღებასთან დაკავშირებული პროცედურები მთლიანად გადაიხედა კანონპროექტით „უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ“.

საქართველოში სადღეისოდ უვიზოდ შემოსვლა და 360 დღის განმავლობაში დარჩენა მსოფლიოს 118 ქვეყნის მოქალაქეს შეუძლია, ისინი კი, ვისაც ვიზა ესაჭიროება, გამარტივებულად - უმეტეს შემთხვევაში საზღვარზე იღებენ. ამიერიდან კანონი აღარ მოიცავს იმ ქვეყნების ნუსხას, რომლის მოქალაქეებს საქართველოში უვიზოდ შემოსვლის უფლება მიეცემათ. აღნიშნული ქვეყნები მთავრობის დადგენილებით განისაზღვრება.

კანონის მოქმედი რედაქციით, საზღვარგარეთ ვიზას საქართველოს დიპლომატიური წარმომადგენლობები და საკონსულო დაწესებულებები გასცემენ, საზღვარზე – შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტი, ხოლო ქვეყნის შიგნით მყოფ უცხოელებზე ვიზის მოქმედების ვადას ადგენს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების სააგენტო.

პარლამენტში წარდგენილი პროექტის თანახმად სახელმწიფო სერვისების სააგენტოს უცხოელებისთვის ვიზის ვადის გაგრძელების უფლება ერთმევა. საქართველოს ვიზის გაცემა მხოლოდ საქართველოს დიპლომატიური წარმომადგენლობებისა და საკონსულოების მიერ მოხდება და მხოლოდ ცალკეულ განსაკუთრებულ შემთხვევებში ამას განახორციელებს შინაგან საქმეთა სამინისტრო - სასაზღვრო-გამშვებ პუნქტებზე. ვიზის გაცემის განსაკუთრებული შემთხვევები მთავრობის დადგენილებით განისაზღვრება.

პარლამენტში წარდგენილი ინიციატივით, ვიზის კატეგორიებს საიმიგრაციო ვიზა დაემატება. პროექტის მიხედვით, მოკლევადიანი ვიზა შეიძლება გაიცეს უცხოელის მიერ სავიზო განაცხადში მითითებული დღეების რაოდენობის შესაბამისად, მაგრამ არაუმეტეს 30 დღისა. მრავალჯერადი ვიზა იმ უცხოელებზე გაიცემა, რომელთაც წინა წელს მიღებული აქვთ საქართველოს ერთი ვიზა მაინც, რომელიც გამოიყენეს და არსებობს მრავალჯერადი ვიზის მოთხოვნის საფუძველი. გრძელვადიანი ვიზა გაიცემა მრავალჯერადი შესვლის უფლებით 90 კალენდარული დღის მოქმედების ვადით და წარმოადგენს დიპლომატიური აკრედიტაციის ან ბინადრობის ნებართვის მიღების წინაპირობას.

¹¹ კომისია დამოუკიდებელი და ანგარიშვალდებულია მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს წინაშე, შედგება მაქსიმუმ 3 წევრისაგან და უფლებამოსილია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ მინიჭებული ვადით.

იცვლება ბინადრობის ნებართვის გაცემის წესებიც. კერძოდ, გაუქმებულია მუდმივი ბინადრობის ნებართვის გაცემის შესაძლებლობა პირებზე, რომელთაც საქართველოს მოქალაქეობა შეუწყდათ სხვა ქვეყნის მოქალაქეობის გამო. იზღუდება იმ პირთა წრეც, რომელზეც ოჯახის გაერთიანების საფუძვლით ბინადრობის უფლება გაიცემა. კერძოდ, გაუქმებულია საქართველოში ბინადრობის ნებართვის მქონე უცხოელის შვილიშვილზე, და-ძმაზე, ბაბუასა და ბებიაზე ბინადრობის ნებართვის გაცემის შესაძლებლობა.

კანონპროექტის ერთ-ერთი სიახლეა უცხოელების საქართველოდან გაძევების დეტალური რეგლამენტაცია. პროექტის მიხედვით, გაძევების შესახებ გადაწყვეტილების მიმღებ ორგანოდ შინაგან საქმეთა სამინისტრო განისაზღვრება და უცხოელი საქართველოდან შეიძლება გაძევებული იქნას რამდენიმე მიზეზით, მათ შორის, იმ შემთხვევაში, თუ იგი კანონიერი საფუძვლის გარეშე შემოვიდა საქართველოში. თუმცა ქვეყნიდან არ შეიძლება გაძევებული იქნეს უცხოელი, რომელიც საქართველოს მოქალაქის მეურვეობის ან მზრუნველობის ქვეშ იმყოფება.

რაც შეეხება ადმინისტრაციულ ჯარიმებს, უცხოელი 180 ლარით დაჯარიმდება იმ შემთხვევაში, თუ ის საქართველოში კანონიერად ყოფნის ვადის ამოწურვის დღიდან სამ თვემდე პერიოდში ქვეყანას არ დატოვებს. თუ უცხოელი ამ ვადას სამ თვეზე მეტხანს გააგრძელებს, ის 360 ლარით დაჯარიმდება. ამასთან, უცხოელის ან მოქალაქეობის არმქონე პირის მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე ტრანზიტის წესების დარღვევა 100 ლარით დაჯარიმებას გამოიწვევს, ხოლო თუ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან ფიზიკური პირი უცხოელების ან მოქალაქეობის არმქონე პირების მოწვევას, მომსახურებას, საქართველოში ცხოვრებას, მუშაობასა და სწავლას არსებული წესის დარღვევით უზრუნველყოფს, ის 1000 ლარით დაჯარიმდება. ამასთანავე, თუ გადამყვანი კომპანიები კანონით დადგენილ წესებს დაარღვევენ, სახმელეთო ტრანსპორტირების შემთხვევაში ისინი დაჯარიმდებიან 300 ლარით, საზღვაო ტრანსპორტის შემთხვევაში - 1000 ლარით, საჰაერო ტრანსპორტის შემთხვევაში კი - 1500 ლარით.

5. კახეთსა და შიდა ქართლში უცხოელ ინვესტორებზე მიწების გასხვისების შედეგები

2011-2012 წლებში საქართველოში მიწის უცხოელებზე გასხვისებამ ინტენსიური ხასიათი მიიღო. კახეთსა და შიდა ქართლში მიწაში ძირითადად დაბანდებულ იქნა ინვესტიციები ინდოეთიდან, აზერბაიჯანიდან და უკრაინიდან. გაყიდული მიწის საშუალო მოცულობა ერთ ინვესტორზე არანაკლებ 6 ჰა-ია, რაც გაცილებით მეტია საშუალოდ ერთი ქართველი ფერმერის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე. მიწების გაყიდვა ხდებოდა აუქციონზე ან უშუალოდ ქართველი მესაკუთრეებისაგან. წარმოიშვა სპეციალური ფენა დილერებისა, რომლებიც ცალ-ცალკე ყიდულობდნენ მიწებს, შემდგომ კი აერთიანებდნენ მას და სთავაზობდნენ უცხოელ მენარმეებს. ამ გარიგებაში მონაწილეობდნენ უცხოელი დილერებიც. მაგალითად, ინდოელები, რომლებმაც სპეციალურად დააფუძნეს თბილისში ოფისი და თანამემამულეებს აწვდიდნენ ინფორმაციას გასაყიდი მიწების შესახებ. ინდოეთის ტელევიზიით ხშირად გადაიციემოდა რეკლამა, რომ საქართველოში იყიდებოდა მიწები. ინდოეთის მთავრობა კი ასტიმულირებდა თავის მოსახლეობას საზღვარგარეთ ბიზნესის წამოსაწყებად. ამ მიზნით მას გამოყოფილი აქვს გარკვეული ფონდები და დახმარება მათთვის, ვინც უცხოეთის ქვეყნებში შეისყიდის მიწას.¹²

უცხოელი ინვესტორებისთვის მიწის მიყიდვის ინტერესი თავდაპირველად შრომის მწარმოებლურობის ზრდისათვის. გარდა ამისა, შრომის მწარმოებლურობის ზრდის პირობა გახდა მიწების გაყიდვა იმ ღარიბი ფერმერების მიერ, რომლებიც ვერ ამუშავებდნენ მას. მათი მიწები საშუალოდ 1-3 ჰა-ს შეადგენდა, საკმაოდ მოშორებული იყო სოფლიდან, ქართველი ფერმერების ამ ნაწილს კი არ მიუწვდებოდა ხელი, დაემუშავებინა სიშორის გამო.¹³ ამდენად, მიწების გაყიდვის ძირითადი მოტივი გახდა მატერიალური სარგებლის მიღება. უცხოელი ინვესტორები საბაზროზე გაცილებით დიდ თანხას იხდიდნენ მიწების შესასყიდად, თუმცა ამაში მათი ინტერესიც იდო, რამდენადაც საქართველოში მიწის ფასი სხვა ქვეყნებთან შედარებით მაინც დაბალი იყო.

ადგილობრივი მოსახლეობა, რომელმაც მიწა გაასხვისა, გაჭირვებით ამუშავებდა მას, რადგან სათანადო ფინანსური სახსრები არ ჰქონდა ან მათი ნაკვეთები სოფლიდან მოშორებით მდებარეობდა. ზოგსაც სხვადასხვა მიზეზით ფინანსური დავალიანება დაუგროვდა. ყოველივე ამან უბიძგა მათ, გაეყიდათ მიწები და მას შემდეგ, რაც უცხოელი ინვესტორები გამოჩნდნენ, რომლებმაც საკმაოდ მაღალი ფასი შესთავაზეს, გადაწყვიტეს, გაეხვისებინათ მათ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები.¹⁴

ხშირად აუქციონზე გასაყიდად გატანილ მიწებს ყიდულობდნენ ქართველი მოქალაქეები, მათ შორის, ისინიც კი, რომლებსაც არავითარი კავშირი არ ჰქონდათ სოფელთან და არც მიწის დამუშავების ფერმერულ გამოცდილებას ფლობდნენ. სამაგიეროდ მათ ხელი მუწვდებოდათ აუქციონზე და იმ უცხოელ ინვესტორებზე, რომლებიც შეიძლებოდა გამხდარიყვნენ ამ მიწის პოტენციური მყიდველები. ასეთ შემთხვევაში აუქციონში მონაწილე საქართველოს მოქალაქე სოფლის მოსახლეობას არ მიუწვდებოდა ხელი აუქციონამდე ან კიდევ არ იყო ინფორმირებული მიწების აუქციონზე გატანის შესახებ. ამდენად, ტარდებოდა ე.წ. „ელიტური“ აუქციონი. მიწა იქცა ყიდვა-გაყიდვის ობიექტად და მას მიეცა კომერციული ხასიათი.

გლეხების მიერ საკუთრებაში არსებული მიწების გაყიდვა შემოსავალს აძლევდა მათ, რასაც დანარჩენი მოსახლეობა გაგებით ხვდებოდა და არ ეწინააღმდეგებოდა. ის კერძო პირები კი,

¹² აქ და სხვაგან ინფორმაციის წყაროა თვით ინტერვიუები. მის უტყუარობაზე პასუხს არ აგებს „ევროპული ინიციატივა-ლიბერალური აკადემია“.

¹³ ეს იყო ე.წ. „ლიბერალური ეკონომიკური“ იდეოლოგიის პერიოდი, როდესაც ხელისუფლება სოფლის განვითარებას ძირითადად კერძო ინვესტიციების ხარჯზე აპირებდა და სახელმწიფოს არ ჰქონდა პასუხისმგებლობა, გადაერჩინა სოფელი სიღარიბისაგან. 2012 წლის საპარლამენტო არჩევნების შემდეგ ახალმა ხელისუფლებამ შეცვალა პოლიტიკა და გამოყო საკმაოდ დიდი თანხა იმისათვის, რომ დახმარებოდა გლეხებს მიწების დამუშავებაში.

¹⁴ ინტერვიუები სოფლის რწმუნებულებთან და მოსახლეობასთან

რომლებიც არ იყვნენ სოფლის მცხოვრებნი, მინას კომერციული მიზნით ყიდულობდნენ აუქციონზე და შემდეგ ყიდდნენ, ფაქტობრივად, უჩინარნი რჩებოდნენ. სოფლის მოსახლეობა მათ არ იცნობდა და მხოლოდ მოარული ხმებით იგებდნენ მათ შესახებ. აუქციონზე ისეთი მინის გაყიდვა კი, რომლითაც ადგილობრივი მოსახლეობა იყო დაინტერესებული, ფაქტობრივად სარგებლობდა ან ამუშავებდა მას, სოფლად კონფლიქტურ სიტუაციას ქმნიდა. სოფლის მოსახლეს ძირითადად რეგისტრირებული ჰქონდა მხოლოდ უსასყიდლოდ გადაცემული 0.8-1.25 ჰა მინა. დამატებითი მინები კი, რომლებსაც ისინი ამუშავებდნენ, ხშირ შემთხვევაში დაურეგისტრირებელი იყო, რაც შესაძლებლობას აძლევდა სხვა კერძო პირებს, მათგან დამოუკიდებლად შეესყიდათ და შემდეგ გადაეყიდათ იგი ისე, რომ თვითონ არ გამოჩენილიყვნენ. ამ საქმეს ხელს უწყობდნენ უცხოელი მინის დილერებიც, რომლებიც თანამემამულეებს იმასაც კი უმტკიცებდნენ, რომ ამ მინებზე წელიწადში სამჯერ შეიძლებოდა მოსავლის მიღება.¹⁵ მათი გადამონმება პოტენციურ უცხოელ ინვესტორს უჭირდა ენობრივი ბარიერის გამო. ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების ჩართულობა ამ პროცესებში უმეტესწილად ნეიტრალური ან კიდევ პასიური იყო. მიუხედავად იმისა, რომ გლეხები მიმართავდნენ მუნიციპალიტეტს და სოფლის რწმუნებულს დახმარებისათვის, ისინიც ნაკლებად იყვნენ ინფორმირებულნი აუქციონის შედეგებზე და არავითარი მექანიზმი არ გააჩნდათ თანასოფლელების დასახმარებლად.

საპილოტე რეგიონებში კონფლიქტი წარმოიშვებოდა მას შემდეგ, რაც აუქციონის წესით გაიყიდებოდა მინა, რომლის დე-ფაქტოდ დამუშავება ან საძოვრებად გამოყენება ხდებოდა ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ. ხშირად აუქციონამდე მინის, ძირითადად საერთო სარგებლობის საძოვრების, სტატუსი იცვლებოდა და ამის მერე იყიდებოდა აუქციონზე. გლეხები კი მხოლოდ პოსტ-ფაქტუმ იგებდნენ მინის სტატუსის შეცვლისა და გაყიდვის შესახებ და თუ სოფელს ალტერნატიული მინა არ გააჩნდა, მაშინ წარმოიშვებოდა კონფლიქტი ახალ მფლობელსა და სოფლის თემს შორის.

მცირემინიან სოფლებში მინის გაყიდვა მტკივნეულად აღიქმებოდა მოსახლეობის მიერ, ხოლო იქ, სადაც დიდი ოდენობით იყო დაუმუშავებელი მინები, მინის გაყიდვა უცხოელ მესაკუთრეებზე უმტკივნეულოდ მიმდინარეობდა. ცალკეულ შემთხვევაში ადგილობრივ მცხოვრებს არ უგრძობდნენ მინაზე იჯარას მიუხედავად იმისა, რომ პატიოსნად იხდიდა საიჯარო გადასახადს. ასეთი მინები გადიოდა აუქციონზე, სადაც უკვე გარეშე პირს მიუწვდებოდა ხელი მის შესასყიდად. სხვა შემთხვევებში კი ადგილობრივი მცხოვრებლები თვითონ ანაწილებდნენ მინებს და დამოუკიდებლად განსაზღვრავდნენ სარეზერვო ფართობს იმ მიზნით, რომ სოფლის განვითარების კვალობაზე, გადაენაწილებინათ ახალშექმნილი ოჯახებისათვის. თუმცა ამ მინების რეგისტრაციას არ ცდილობდნენ, რამდენადაც დარწმუნებულნი იყვნენ, რომ სოფელს არ შეიძლებოდა ჰყოლოდა მონილადე. მაგრამ მოსახლეობის ინტერესების საწინააღმდეგოდ, ასეთი სახის მინებიც აუქციონზე გაიყიდა და ახალი მესაკუთრის კონფლიქტი ადგილობრივ თემთან უკვე გარდაუვალი იყო, რის გამოც დღესდღეობით ასეთი მინები დაუმუშავებელი რჩება.

ყოველივე ამას ისიც დაემატა, რომ ქართლში ზოგიერთი ნაკვეთი აღმოჩნდა საზღვრისპირა ზოლში. ინვესტორი ადგილობრივ მოსახლეობასთან კონფლიქტის გამო ცდილობს მის გადაყიდვას, პოტენციურ მყიდველებად კი მოიაზრებინან ე.წ. სამხრეთ ოსეთის ან რუსეთის მოქალაქეები, რომელთაც ეძლევათ შესაძლებლობა, მას დაეპატრონონ. მოსახლეობა შიშობს, რომ რუსული მხარის დახმარებით ადმინისტრაციული საზღვარი ქართული სოფლების ხარჯზე კიდევ უფრო გადმოინეცს.

ცალკეულ შემთხვევაში მინების გაყიდვას, მართალია, არ გამოუწვევია მოსახლეობასთან დაპირისპირება, მაგრამ მათი გამოყენებისთვის მესაკუთრეს მოუწია ინფრასტრუქტურული პირობების შეცვლა, მისი შემოღობვა და სასაფლაოსთან მისასვლელი გზის გადაკეტვა, რასაც შეენიანაღმდეგნენ ადგილობრივები. კერძო საკუთრების უფლების დაცვის უსაფრთხოების არარსებობის შედეგად უცხოელმა ინვესტორმა შეაჩერა თავისი ბიზნესი (საგარეჯოს რ-ნი, სოფ. ხაშმი), სადაც გაშენებული ჰქონდა თევზსაჭერი მეურნეობა და დაიწყო ზრუნვა მის გასხვისებაზე.

იმაზე, თუ რამდენად მწარმოებლური იყო უცხოური ინვესტიციები სოფლის მეურნეობაში, მეტყველებს მათ მიერ ნაყიდი ფართობები, რომელიც იძლევა „მასშტაბის ეკონომიის“ საშუალებას, რაც ნიშნავს, რომ მინების გაერთიანებით შესაძლებელია ხარჯების შემცირება, ანუ ეკონომია და

¹⁵ ინტერვიუ ინდოელ ფერმერთან კახეთში, სოფ. წნორში.

მოგების გაზრდა. უცხოელებზე გაყიდული მიწის საშუალო ფართობი 100 ჰა-ს აღემატება. ვისაც 10 ჰა-მდე მიწის ფართობი აქვს ნაყიდი, ფიქრობენ, რომ მათი მიწის ნაკვეთები უნდა გაიზარდოს, რათა ინტენსიურად დამუშავდეს და პროდუქციის ერთეულზე განეული ხარჯები შეუმცირდეთ.¹⁶ მათი ბიზნესი ახალი დაწყებულია საქართველოში, ბევრ მათგანს ჯერ არ მიუღია პირველი მოსავალი, ხოლო ვინც მცირე მოსავალი მიიღო, იმედოვნებს, რომ მომავალი წელი უკეთესი იქნება. ამ მიზნით იყენებენ ქართველი ფერმერებისაგან განსხვავებულ ტექნოლოგიებს (ვერტიკალური და ჰორიზონტალური ხვნა, ერთნლიანი კულტურების მონაცვლეობა) და დარწმუნებულნი არიან, რომ მათი გამოცდილება შედეგს მოიტანს, თუმცა იყენებენ განხილვებულნიც, რომლებიც უნაყოფო მიწის გამო მოტყუებულად მიიჩნევენ თავს.

უცხოელ ინვესტორებზე გაყიდული მიწები არ გამხდარა ქართველი მოსახლეობის ინტენსიური დასაქმების სფერო, მხოლოდ რამდენიმე დაქირავებული ადამიანი მუშაობდა მათთან. ზოგჯერ ინვესტორს სხვა რეგიონიდან ჩამოჰყავდა სამუშაო ძალა (მაგალითად, ქართლში, ქარელის ტერიტორიაზე დასაქმებულნი იყვნენ იმერეთიდან ჩამოყვანილი ტრაქტორისტები), ძირითადად კი უცხოელი ფერმერები საკუთარი ძალისხმევითა და სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკით ამუშავებდნენ მიწას. ამდენად, ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმების თვალსაზრისით, მიწების გაყიდვას შრომის ბაზარი არ გაუფართოვებია.

მართალია, უცხოელებზე მიწების გაყიდვამ გაზარდა საინვესტიციო შესაძლებლობები, მაგრამ იგი განხორციელდა სოციალური გარემოს გამწვავების რისკის ფასად. კახეთის იმ რეგიონებშიც კი, სადაც მიწების გასხვისება უკონფლიქტოდ წარიმართა, მიუხედავად ადგილობრივი მოსახლეობის კეთილმოსურნე დამოკიდებულებისა უცხოელი ფერმერებისადმი, მაინც ეროვნული სიამაყის დათრგუნვად მიიჩნევენ და მტკივნეულად აღიქვამდნენ უცხოელის მიერ საქართველოს მიწების დამუშავებას. სხვა შემთხვევაში უცხოელი ფერმერები, რომლებსაც მიწა ჰქონდათ შეძენილი, უსაფრთხოების მიზნით მეზობელ სოფლებში ქირაობდნენ ბინას.

მიწის გაყიდვა უცხოელ ინვესტორებზე მოსახლეობის მიერ აღქმულია როგორც მისი წართმევა და ამას სოციალური შინაარსი ეძლევა, ეკონომიკური თვალსაზრისით კი, მიწების გასხვისების პროცესი სოფლის მეურნეობის ინვესტირებას გულისხმობს.¹⁷

მიწის გაყიდვას ჰქონდა პროგრესული მხარეც: 2011-2012 წლებში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები ქვეყნის სოფლის მეურნეობაში გაიზარდა. თუ 2011 წელს მთლიან ინვესტიციებში მისი წილი შეადგენდა 1.3 პროცენტს, 2012 წელს საშუალოდ 1.7 პროცენტი შეადგინა, 2012 წლის მე-2 და მე-3 კვარტალებში კი, როდესაც ინტენსიურად მიმდინარეობდა მიწების გაყიდვა, 2.3-2.5 პროცენტამდე გაიზარდა. მიუხედავად ამისა, ამ მოკლე პერიოდში სოფლის მეურნეობაში ინვესტიციების ზრდა მნიშვნელოვან გავლენას ვერ მოახდენდა ადგილობრივი თემების და რეგიონის განვითარებაზე.

სოფლის მეურნეობაში უცხოური ინვესტიციების განხორციელება იყო საშუალება, რომელსაც უნდა შეევსო ინვესტიციური დეფიციტი აგრარულ სფეროში, თუმცა რამდენად უპასუხა ამ პოლიტიკამ რეალურ საინვესტიციო მიზნებს, დღესდღეობით გაურკვეველია ინვესტიციების დაბანდებიდან უკუგებისათვის არასაკმარისი, მოკლე პერიოდის გამო. პერსპექტივაში მისი სარგებელი, შესაძლებელია, საკმაოდ მნიშვნელოვანი აღმოჩნდეს. შეუძლებელია იმის უარყოფა, რომ უცხოელმა ინვესტორებმა მიწაში დააბანდეს სერიოზული კაპიტალი და შემოიტანეს ახალი ტექნოლოგიები, თუმცა მათი კაპიტალი არასაკმარისი აღმოჩნდა ადგილობრივი სამუშაო ძალის დასაქმებისა და ინფრასტრუქტურის განვითარებისათვის. მიწების გაყიდვა იყო ინვესტიციების მოზიდვის ერთ-ერთი ძირითადი გზა, თუმცა დღესდღეობით ქვეყნისათვის მას საგრძნობი შედეგი არ მოუტანია. ორწლიანი პერიოდი ამ მიზნების მისაღწევად არ არის საკმარისი.

უცხოელი ფერმერები, რომლებმაც იყიდეს და ამუშავებენ მიწას, ძირითადად საქართველოს ადგილობრივ ბაზრებზე არიან ორიენტირებულნი. მათ მიერ დაბანდებული ინვესტიციები მიწის

¹⁶ ინტერვიუ ინდოელი ფერმერებთან.

¹⁷ მიწების წართმევა და მიწების გაყიდვა, როგორც ორი განსხვავებული პროცესი. იხ: Saturnino M., Borrás Jr. and Jennifer C. Franco. Global Land Grabbing and Trajectories of Agrarian Change: A Preliminary Analysis, *Journal of Agrarian Change*, Vol. 12 No. 1, January 2012, p. 35. <http://farmlandgrab.org/post/view/19825>

რესურსების გამოყენებასა და ადგილობრივი მოხმარებისათვის საბაზისო პროდუქციის წარმოებაზეა ორიენტირებული. მხოლოდ ზოგიერთი ინვესტორი ცდილობს, აწარმოოს არატრადიციული, ახალი პროდუქცია (ბრინჯი). სხვები კი აგრძელებენ იმ კულტურების წარმოებას, რომლებიც მანამდე იწარმოებოდა ქართველი ფერმერების მიერ.

უცხოელ ინვესტორს სარგებელი უნდა მიეღოს შრომის მწარმოებლურობის ზრდით, ახალი ტექნოლოგიების დანერგვით, ხარისხის ამაღლებით და პროდუქციის მიწოდებით როგორც ადგილობრივი ბაზრებისთვის, ასევე საექსპორტოდ. მაგრამ უცხოელი ფერმერები, რომლებმაც მინა იყიდეს საქართველოში, შეზღუდულ ადგილობრივ ინფრასტრუქტურულ პირობებზე დამოკიდებულნი აღმოჩნდნენ.¹⁸ მხოლოდ ცალკეულ შემთხვევაში შეუწყო ხელი ინვესტორმა ტექნოლოგიურ სრულყოფას, შექმნა უკეთესი მარკეტინგული სისტემა, შემოიტანა ახალი კულტურა და გააუმჯობესა პროდუქცია და სტანდარტები.

ფაქტობრივად არ განხორციელდა მსხვილი ფირმების მიერ მიწების შესყიდვისა და ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების თანხვედრა, რამდენადაც ამ ფირმებს არ დაუსაქმებიათ მოსახლეობა, არ გაუწევიათ მათთვის კონსულტაციები ფერმერული მეურნეობის წარმართვასა და ბაზრებში შეღწევაზე, არც რაიმე სახის მხარდაჭერა აღმოუჩინიათ, ანუ ვერ მივიღებთ „თანამდევ ეფექტს“ (spillover effect).

უცხოელ ინვესტორებზე მიწების გასხვისების ალტერნატივაა იჯარა. იგი უფრო უსაფრთხოა მოსახლეობისათვის და ნაკლებად შეიცავს ან საერთოდ გამორიცხავს კონფლიქტების წარმოშობას, რადგან ინვესტორისა და მესაკუთრის ინტერესები თანხვედრილია, მაგრამ ეს წესი არ ყოფილა გამოყენებული.

2013 წლის შემდეგ ვითარება შეიცვალა. საქართველოში შეიქმნა სოფლის მეურნეობის განვითარების მხარდაჭერი ფონდი, სახელმწიფომ მოახდინა აგრარულ ურთიერთობებში ფინანსური ინტერვენცია, დახმარება გაუწია ფერმერებს და მათ მიეცათ იმედი, რომ დაუმუშავებელი მიწები შეიძლება დამუშავდეს და ჩაენაცვლოს უცხოეთის ქვეყნების რეზიდენტებზე მიწების გაყიდვით მიღებულ საინვესტიციო სარგებელს.¹⁹

¹⁸ გურჯაანის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის, ეკონომიკის და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის მთავარი სპეციალისტის, ბატონი ჯემალ შალაშვილის განცხადებით, გურჯაანში ძირითადად ირანელებს აქვთ მიწები შეძენილი. წელს მათ დაიწყეს მიწის დამუშავება (500 ჰა), თუმცა მოსავალი დაბალი იყო და განბილებულები აღმოჩნდნენ. ამჟამად შესყიდული მიწის დიდი ნაწილი დაუმუშავებელია. ბ-ნი ჯემალის თქმით, იმ მიწების 90%-ს, რომელიც უცხოელ ინვესტორებს მიჰყიდეს, დაბალნაყოფიერია და არც პერსპექტივა გააჩნია, რადგან ურწყავია, სჭირდება დიდი თანხა ეფექტიანობის გასაზრდელად.

¹⁹ საგარეჯოს რ-ნის სოფ. ნინოწმინდის რწმუნებულის, ელდარ მეფარიძის განცხადებით, მას შემდეგ, რაც მთავრობამ დაიწყო სოფლის მეურნეობის მხარდაჭერი პროგრამები, მოსახლეობა ნაწილობრივ დასამუშავებელი მიწები.

დასკვნები

მოსახლეობის დამოკიდებულება უცხოელი ინვესტორის შემოსვლასთან დაკავშირებით ხშირ შემთხვევაში ემოციებს ეფუძნებოდა, რაც ინფორმაციის ნაკლებობით იყო გამოწვეული. ზოგჯერ გადაჭარბულ ვნებათაღელვას მომავლის შიში ინვევდა, ან კიდევ საერთო სარგებლობის მიწის რესურსების დაკარგვის საფრთხე.

მოსახლეობის, მუნიციპალიტეტისა და უცხოელი ინვესტორების გამოკითხვა იძლევა შემდეგი დასკვნების საფუძველს:

- საპილოტე რეგიონებში, განსაკუთრებით შიდა ქართლში, მიწების გასხვისება არ იყო განპირობებული მისი სიჭარბით, თუმცა დაუმუშავებელი მიწების რაოდენობა დამოკიდებული იყო არასაკმარის ინფრასტრუქტურულ პირობებზე, მიწების გაყიდვამ კი წარმოშვა სამართლებრივი და სოციალური პრობლემები.
- ყველაზე დიდი წინააღმდეგობა წარმოიშვა იმ მიწების გასხვისებასთან დაკავშირებით, რომელსაც მოსახლეობა უფრო მეტად იყენებდა საერთო სარგებლობის საძოვრების სახით, მაგრამ მისი სტატუსის შეცვლის შედეგად, სახელმწიფომ ისინი კერძო საკუთრებაში გადასცა და ინდივიდუალური გამოყენების სახე მისცა.
- მიწების გაყიდვისას ბუნებრივად წამოიჭრებოდა საკითხი, ადრე ვინ ამუშავებდა მას. მრავალ შემთხვევაში ეს საკითხი საკამათო ხდებოდა, რადგან საკუთრების უფლების იდენტიფიკაცია ვერ ხერხდებოდა, მიწების ფლობა დაკავშირებული იყო ძველ, ტრადიციულ, კულტურულ და არაფორმალურ ურთიერთობებთან.
- მიწების გასხვისებისას სამართლებრივი რეგისტრაცია აუცილებელი იყო უცხოელი ინვესტორისათვის მისი გამოყენების ლეგიტიმაციის მიზნით, თუმცა იგი არ აძლევდა მას იმუნიტეტს, დაზღვეული ყოფილიყო პოლიტიკური, სოციალური ან ეკონომიკური კონფლიქტებისაგან. უცხოელი რეზიდენტები მიწების ყიდვისას არ იყვნენ ბოლომდე გაცნობიერებულნი მოსალოდნელი კონფლიქტების შესახებ. მათი ინფორმირებულობა მიწის ნაყოფიერებისა და ადგილობრივი ინფრასტრუქტურის შესახებ დაბალი იყო.
- კონფლიქტები წარმოიშვა მაშინ, როდესაც ადგილობრივი მოსახლეობა ვერ გახდა უცხოელების მიერ მიწების შესყიდვით მიღებული სარგებლის თანამოზიარე. სამართლებრივი ფორმები და მექანიზმები კი არ ითვალისწინებდა ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების, მათი კეთილდღეობის და ცხოვრების წესის დაცვას.
- უცხოელ ინვესტორებზე მიწების გასხვისება წმინდა საბაზრო მექანიზმებს დაეფუძნა, ხოლო „ელიტურმა აუქციონმა“ თამაშგარე მდგომარეობაში ჩააყენა ადგილობრივი მოსახლეობა, რის შედეგადაც გაჩნდა სოციალური პასუხისმგებლობის დეფიციტი.²⁰ მიწების გაყიდვის პროცესის ტრანსფორმაცია ორმხრივი (მოსახლეობის და ინვესტორების) სარგებლობის მიღების მიზნით არ განხორციელებულა.²¹ კონფლიქტების შედეგად უცხოელი მესაკუთრე მიწას ვერ განაგებს, ხოლო ადგილობრივი მოსახლეობა დიდად შეშფოთებულია.

²⁰ FAO, UNCTAD, IFAD და მსოფლიო ბანკი მოუწოდებს ქვეყნებს, განავითარონ ნებაყოფლობითი ქცევის კოდექსი, რომელიც დაფუძნებული იქნება საუკეთესო გამოცდილებაზე და უცხოელი ინვესტორების მოქმედებას არეგულირებს ეროვნული ტრადიციების, საერთაშორისო საინვესტიციო შეთანხმებების, გლობალური კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის ინიციატივების ფარგლებში. იგი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ადგილობრივი საჭიროებები ყოველთვის არ არის გათვალისწინებული საინვესტიციო კონტრაქტებში და ქვეყნის კანონმდებლობა უგულვებელყოფს ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესებს.

²¹ სოფლის მეურნეობაში ინვესტირების შესახებ სოციალური პასუხისმგებლობის პრინციპები იხ: „Principles of Responsible Agricultural Investments“ or ‘RAI Principles‘. World Bank 2010;

- ადგილობრივი მოსახლეობა არ იყო გაცნობიერებული მიწების რეგისტრაციის პროცედურებში, არც მუნიციპალიტეტები იყვნენ ინფორმირებულნი მიწების გასხვისების სახელმწიფო გეგმების შესახებ და ქმედით კონსულტაციებს ვერ უწევდნენ მოსახლეობას, რათა თავიდან აეცილებინათ მიწების შესაძლო დაკარგვა მათი სხვა პირებზე მიყიდვის გამო.
- მოსახლეობის განწყობა იყო თემური და ისინი მისდევდნენ მიწების კოლექტიური სარგებლობის პრინციპს, თუმცა მათ ფორმალურად არ შეუქმნიათ კოოპერატივი და ინსტიტუციურად არ განუმტკიცებიათ მიწები ერთიან სარგებლობაში, რის შედეგადაც მათი გასხვისება საბაზრო პრინციპებით განხორციელდა. შედეგად ადგილობრივ მოსახლეობას გაუჩნდა იმის შიშიც, რომ მათ კერძო საკუთრებაში არსებული მიწები შეიძლებოდა მათი ნების გარეშე გასხვისებულიყო.
- 2013 წელს ხელისუფლებამ დაიწყო სოფლის მეურნეობის ინვესტირება და 700 ათასამდე ფერმერს გაენია დახმარება მიწების დამუშავებაში. დამუშავდა 400 ათას ჰა-ზე მეტი მიწა მაშინ, როდესაც წინა წლებში 300 ათას ჰა-ზე ნაკლები მუშავდებოდა. ამასთან, სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის შემოტანამ და მიწის დამუშავების ხელმისაწვდომობის გაზრდამ გამოიწვია ქართველი ფერმერების დაინტერესება მიწებით. დღის წესრიგში დადგა ინფრასტრუქტურული ხასიათის ინვესტიციები, რაც სტიმულს მისცემს სასოფლო-სამეურნეო წარმოებას. ამ პოლიტიკის მათზე გავრცელებას ელიან უცხოეთის რეზიდენტი ფერმერებიც, რომლებსაც მიწა აქვთ შესყიდული საქართველოში. ისინი იმედოვნებენ, რომ საგაზაფხულო ხვნა-თესვისას შესაბამის დახმარებას მიიღებენ საქართველოს ხელისუფლებისაგან.²²

²² ინტერვიუ ინდოელ ფერმერებთან.

დანართი. მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებულ კონფლიქტურ სოფლებში გამოკითხვის შედეგები (კახეთი და შიდა ქართლი)

ვოკუს ჯგუფები ადგილობრივ მოსახლეობასთან

გორის რ-ნი, სოფ. ზედდულეთი

გორის რაიონის სოფელ ზედდულეთში სულ 400 კომლი ცხოვრობს, რომლებსაც სტანდარტულად საკუთრებაში გადაეცათ 1,25 ჰა მიწა. ამ მიწების დამუშავებას მოსახლეობა საკუთარი სახსრებით ცდილობს, თუმცა რიგი პრობლემების გამო მოსავლიანობა ძალიან დაბალია. კერძოდ, არ არსებობს საირიგაციო სისტემა, სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკის დიდი დეფიციტია. გარდა ამისა, მაღალი ფასების გამო: პესტიციდებზე, ჰერბიციდებსა და სასუქზე გლეხებს ხელი იშვიათად თუ მიუწვდებათ. კიდევ ერთი დაბრკოლებაა თესლისა და ნარგავების მაღალი ფასი, რომელიც ხარისხს არ შეესაბამება. არ არსებობს ასევე ბაზარი, სადაც შეძლებენ მოყვანილი პროდუქციის გატანას.

ყოველივე ამის ფონზე, როგორც ადგილობრივები აღნიშნავენ, მათი საარსებო მთავარი წყარო პირუტყვის მოვლა-პატრონობა და მათგან მიღებული სარგებელია, ძირითადად რძის პროდუქტები. თითოეულ ოჯახს ერთი მსხვილფეხა პირუტყვი მაინც ჰყავს, მიწების გასხვისების შემდეგ კი სოფელს აღარ დარჩა საძოვრები, სადაც შეძლებდნენ საქონლის გამოკვებას.

გასხვისებული მიწის ფართობები ოდითგანვე საძოვრად იყო მიჩნეული და სოფელი ერთნაირად სარგებლობდა. 2008 წელს კი 73 ჰა მიწის ნაკვეთი გარემოს დაცვის სამმართველომ სახნავ-სათესი კატეგორიის მიწად გადააკეთა და ამის შემდგომ მოხდა მისი პრივატიზება აუქციონის საშუალებით.

აუქციონის შესახებ მოსახლეობამ ინფორმაცია ორი დღით ადრე მიიღო, მიუხედავად უსახსრობისა, მათ მაინც შეძლეს დასახელებული თანხის - 4000 ლარის მოგროვება. თუმცა მოქალაქე თამაზ მღებრიშვილმა თანხა 7000 ლარამდე ასწია და აუქციონი მოიგო. უნდა აღინიშნოს, რომ მას ეს მიწა არც კი დაუმუშავებია, ისე მიჰყიდა შპს „ფუდლენდს“, რომლის დირექტორიც კანადელი ინდოელია. ადგილობრივ მოსახლეობას კი ფაქტობრივად ერთადერთ საარსებო წყარო გამოეცალა!

გლეხებმა დაიწყეს საპროტესტო აქციები და ინვესტორს მუშაობის საშუალებას არ აძლევდნენ. თუმცა ძალის გამოყენებით პირველ ჯერზე მან მაინც მოახერხა მიწის დამუშავება, მაგრამ მხოლოდ ერთჯერადად, რადგან ძლიერი წინააღმდეგობის გამო ვეღარ შეძლო სამუშაოების გაგრძელება. მოსახლეობამ შეაგროვა ხელმოწერები, დაიწერა საჩივარი და გადაიგზავნა პარლამენტის თავმჯდომარის, დავით უსუფაშვილის სახელზე, მაგრამ პროკურატურაში საქმე განსახილველად არ შესულა.

მოგვიანებით დაპირისპირებაში ჩაერია მუნიციპალიტეტი, რის შედეგად მოსახლეობას საკუთრებაში გადასცეს 54 ჰა მიწა, საიდანაც 25 ჰა შპს „ფუდლენდს“ დაათმობინეს, მაგრამ როგორც აღმოჩნდა, ესეც ფიქტიურად მოხდა და ადგილობრივები ისევ უსაძოვროდ დარჩნენ. აღსანიშნავია, რომ ამ პრობლემაში საერთოდ არ არის დარჩენილი სარეზერვო მიწის ნაკვეთი, რომლის გამოყენებასაც მოსახლეობა გაყიდული საძოვრის ნაცვლად შეძლებდა.

ინვესტორი კი TV 9-სთან ინტერვიუში²³ აცხადებდა, რომ ადგილობრივები მის უფლებებს ლახავდნენ და სამართალდამცავებსა და მთავრობას მიმართავდა თხოვნით, დახმარებოდნენ. მიუხედავად ამისა, უცხოელმა ინვესტორმა ვერ შეძლო ქვეყანაში დარჩენა. მან მოსახლეობასაც კი შესთავაზა მიწის ყიდვა, მაგრამ მაღალი ფასის გამო მათთვის ეს შეუძლებელია. ვერც სხვა ინვესტორებზე მოახერხა მიწის გასხვისება. როგორც ადგილობრივები აცხადებდნენ, რამდენიმე უცხოელი ინვესტორი ჩავიდა ამ მიწების შესაძენად, მაგრამ მათთან გასაუბრების შემდეგ დატოვეს სოფელი.

²³ იხ: (<http://www.youtube.com/watch?v=gX5LEGNIOBA>)

აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ სოფელ ზედდულეთში ცხოვრობს რამდენიმე ოჯახი ინდოელებისა, რომლებსაც მიწები აქვთ შეძენილი ამავე თემის სოფელ ბერშუეთში, მაგრამ მოსახლეობის განწყობის გამო, სადაც მიწები აქვთ, იქ ცხოვრებას მოშორებით დაბინავება არჩიეს. უცხოელ ინვესტორებს ადგილობრივი მოსახლეობის შიში გაუჩნდათ.

ფოკუს ჯგუფები ადგილობრივ მოსახლეობასთან

გორის რაიონი, სოფ. დიცი

სოფელ დიციში 500 კომლი ცხოვრობს, თითოეულ კომლს 1,25 ჰა მიწა დაურეგდა, საიდანაც 0,25 ჰა ყველა ოჯახმა დატოვა სარეზერვოდ. ამ მიწას მთელი სოფელი საძოვრად იყენებდა. 2012 წელს კი იგი გასხვისდა ინდოელებზე, სულ 82 ჰა. მოსახლეობამ ამის შესახებ მხოლოდ პოსტ-ფაქტუმ გაიგო. მათთვის არავის არაფერი უკითხავს, არც ტენდერი გამოცხადებულა, არც კრება მოუწვევიათ სოფელში. მიწები ადგილობრივებთან შეთანხმების გარეშე გაიყიდა.

აღსანიშნავია, რომ ეს მიწები ოკუპირებულ ტერიტორიას ემიჯნება, რაც ერთგვარ საფრთხედაც შეიძლება აღვიქვათ. მიუხედავად იმისა, რომ უცხოელმა ინვესტორმა იგი აბსოლუტურად ლეგალურად, ყველა კანონის დაცვით შეიძინა, ადგილობრივები დათმობას არ აპირებენ. სოფელ დიცის რწმუნებული ზაქარია ვატიტაძე ინტერვიუში აცხადებს: „არ გვავინტერესებს, ვინ გაყიდა ან ვინ იყიდა. ეგ მიწა არის ჩვენი და მაგას სისხლის ფასად არ დავთმობთ!“ გარდა ამისა, მათთვის შემოსავლის მთავარ წყაროს სწორედ მიწის დამუშავებით მიღებული მოსავალი შეადგენს, მიწების გაყიდვით კი ისინი ერთადერთ სარჩოს კარგავენ.

აღსანიშნავია, რომ ადგილობრივ მოსახლეობას ძირითადად მრავალწლოვანი კულტურები მოჰყავს: ვაშლი, ატამი, ასევე ერთწლოვანიც: სიმინდი, კიტრი, პომიდორი და ა.შ; თუმცა ხშირ შემთხვევაში უსახსრობის გამო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების დამუშავებაც უჭირთ.

უცხოელმა ინვესტორებმა თავდაპირველად სცადეს მიწების დამუშავება, ორმოციც ამოთხარეს მცენარეების დასარგველად, მაგრამ როგორც კი სოფელმა გაიგო ამ მიწების გასხვისების შესახებ, მაშინვე მიიღეს გადამჭრელი ზომები: ამოავსეს ნერგებისთვის განკუთვნილი ორმოები, გაიყვანეს პირუტყვი ამ მიწებზე, რის გამოც სამუშაოების გაგრძელება ფაქტობრივად შეუძლებელი გახდა. მოსახლეობის ნეგატიური განწყობის გამო ინვესტორებს ადგილობრივ მიწაზე (ეს მიწები სოფლიდან საკმაოდ მოშორებით მდებარეობს) სამუშაოდ დასავლეთიდან, კერძოდ კი იმერეთიდან, ჩამოჰყავდათ მუშახელი. საგულისხმოა ის ფაქტიც, რომ ინდოელი ფერმერები მრავალწლოვანი კულტურების მოყვანას აპირებდნენ, რაც ადგილობრივი მოსახლეობის გაღიზიანების ერთ-ერთი ფაქტორი გახდა.

მიუხედავად იმისა, რომ დიცის მოსახლეობა კვლავ თავად სარგებლობს ინვესტორის მიერ შეძენილი მიწებით, ადგილობრივები ბრძოლის შეწყვეტას მაინც არ აპირებენ. მათთვის ეს პრინციპის, მამულის დაცვის საქმეა, ამასთანავე, მოსახლეობას გათვალისწინებული ჰქონდა ოჯახების მატებასთან ერთად დამატებით მიწების ათვისება სოფლის სარეზერვო ნაკვეთებიდან.

საჭიროების შემთხვევაში მთელი სოფელი აპირებს კარვების გაშლას უცხოელების მიერ ნაყიდ მიწაზე, შიმშილობის დაწყებას და ყველა ღონის გამოყენებას, რათა დაიბრუნონ თავიანთი მიწები .

ფოკუს ჯგუფები ადგილობრივ მოსახლეობასთან

გორის რ-ნი, სოფ. ერგნეთი

ტირძნისის თემში შემავალ სოფელ ერგნეთში სულ 111 ჰა მიწაა გასხვისებული, რომელიც სოფლის საკუთრება იყო, როგორც სარეზერვო მიწა. იგი სახნავ-სათესი კატეგორიისა იყო, თუმცა მის ნაწილს მოსახლეობა საძოვრებადაც იყენებდა. ტირძნისის რწმუნებული ზურაბ კახნიაშვილი, რომელიც ამ

თანამდებობაზე ათი თვეა, მუშაობს, ჩვეთან საუბრისას აცხადებს, რომ აღნიშნული მინა ჯერ შეიძინა შპს „აგროგორმა“, ხოლო შემდეგ მიჰყიდა აზერბაიჯანელ ინვესტორს, თუმცა დანვრილებითი ინფორმაცია არ აქვს, რადგან არანაირი დოკუმენტაცია მის სამსახურში არ არსებობს. მისი თქმით, არათუ ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამ მინების ამსახველი რუკებიც კი არ დახვედრია.

მინის გასხვისების შესახებ მოსახლეობამ მოგვიანებით გაიგო. ადგილობრივების თქმით, მათთვის შესაძლებლობა რომ მიეცათ, ისინი თავად იყიდნენ ამ მინებს და არავითარ შემთხვევაში არ დაუშვებდნენ უცხოელზე მიყიდვას. უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ აქაურებს, სხვა სოფლებისგან განსხვავებით, ხელის შეშლა არ უცდიათ ინვესტორისთვის მინის დამუშავებაში. თუმცა მას შემდეგ, რაც ინვესტორმა პირველ წელს მოიყვანა ხორბალი და სასურველი მოგება ვერ ნახა, აღარ გაუგრძელებია მინის დამუშავება.

როგორც ადგილობრივები აცხადებენ, ინვესტორისთვის სარწყავი სისტემის არარსებობა გახდა მთავარი პრობლემა, რაც სოფელს დიდი ხანია, აწუხებს.

2010 წელს მინების გასხვისებისას სოფლისთვის აზრი არავის უკითხავს. ამ ეტაპზე უცხოელი ინვესტორი მინას არ ამუშავებს, იჯარით აძლევს ადგილობრივ მოსახლეობას. ფაქტობრივად ვაჭრობს მინებით. როგორც ტირძინის რწმუნებული აღნიშნავს, „ადგილობრივი მოსახლეობა თავს შეურაცხყოფილად გრძნობს, მისი მამა-პაპის ოფლით მორწყულ მინას აზერბაიჯანელი ქირით რომ აძლევს“. აქაურები ძირითადად მინის დამუშავებითა და მეცხოველეობით ირჩენენ თავს. იმის გამო, რომ ოჯახები იზრდება და ფართოვდება, მათ საკუთრებაში არსებული მინები კი არ არის საკმარისი, გამოუვალ მდგომარეობაში აღმოჩნდნენ, რადგან სარეზერვო მინა არ აქვთ, რომლის გამოყენებასაც შეძლებდნენ. სწორედ ამიტომ ადგილობრივები ამ მინების ისევ სოფლისთვის დაბრუნებას მოითხოვენ.

ინტერვიუდან

ქ. გორის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან

გორის მუნიციპალიტეტის გამგებელის, ბ-ნ პაპუნა კობერიძის განცხადებით, გორში გასხვისებული მინები სახელმწიფოს ჯერ საქართველოს მოქალაქე კერძო პირზე აქვს გაყიდული და მხოლოდ ამის შემდეგ აღმოჩნდა უცხოელი ინვესტორების ხელში. ზოგ შემთხვევაში მინის ფართობი რამდენჯერმე არის გასხვისებული ქართველ მესაკუთრეზე.

კობერიძის თქმით, სოფელ ზედულეთში ინდური წარმოშობის კანადელ მოქალაქეს შეძენილი ჰქონდა 85 ჰა მინის ნაკვეთი. თავდაპირველად იგი იჯარით იყო გადაცემული ადგილობრივ მკვიდრ საქართველოს მოქალაქეზე, ხოლო შემდგომ უკვე, როგორც უმრავლეს შემთხვევაში ხდებოდა, გასხვისდა პირდაპირი მიყიდვის წესით, რადგანაც აუქციონები მინებზე შეზღუდული რაოდენობით იმართებოდა.

გამგებლის განცხადებით, მინის გასხვისების შესახებ მოსახლეობა არ იყო ინფორმირებული. რამდენადაც მათი აბსოლუტური უმრავლესობისთვის ინტერნეტი მიუწვდომელია, ისინი ვერ იგებდნენ აუქციონის შესახებ და არც მაშინდელი ხელისუფლება ცდილობდა სხვა გზებით გლეხების ინფორმირებას.

ადგილობრივმა მოსახლეობამ მინის გასხვისების შესახებ მხოლოდ მას შემდეგ შეიტყო, რაც უცხოელმა ინვესტორმა მისი დამუშავება დაიწყო. აღსანიშნავია, რომ ეს მინები იყო ე.წ. სარეზერვო მინები, რომელსაც ადგილობრივები საძოვრებად იყენებდნენ. თავად მოსახლეობა კერძო საკუთრებაში ფლობდა სახელმწიფოს მიერ დარიგებულ 1,25 ჰა-ს. გორის მუნიციპალიტეტის თანამშრომლის, გიორგი ხიდაშელის (ექსპერტი მინის საკითხებში) თქმით, მინები, რომლებიც საძოვრებად გამოიყენებოდა, გასხვისდა როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინა.

გამგებლის განცხადებით, ინვესტორებისთვის მიმზიდველი იყო როგორც მინის ფასი, ასევე ნოყიერი ნიადაგი, რაც გახდა მათ მიერ ინვესტიციების დაბანდების მთავარი მოტივი. ადგილობრივმა

მოსახლეობამ კი ინვესტორს არ მისცა მინის დამუშავების საშუალება და მან გადაწყვიტა, დაეთმო საკუთრებაში არსებული 25 ჰა მინის ფართობი საძოვრად, რათა მოეგვარებინა კონფლიქტი, თუმცა უშედეგოდ.

გამგებლის განცხადებით, ის შეხვდა მოდავე მხარეებს და სცადა სიტუაციის დარეგულირება, მაგრამ ვერც ამან განმუხტა არსებული კონფლიქტი. მისი თქმით, ინდოელ ინვესტორებთან ანალოგიური დაპირისპირებაა სოფელ დიცშიც, სადაც დავის საგანს წარმოადგენს 42 ჰა მინა. დაძაბული მდგომარეობაა სოფელ ფრისშიც, რომელიც კონფლიქტის ზონასთან მდებარეობს, იქაც ინდოელი ინვესტორები აღმოჩნდნენ დაპირისპირებულები ადგილობრივ თემთან.

მსგავსი სიტუაციაა სხვა სოფლებშიც. შინდისში კონფლიქტი მოხდა არაბებსა და მოსახლეობას შორის. ამ სოფელში გასხვისდა 13 ჰა მინა, ბერშუეთში - 22 ჰა, ზედდულეთში - 85 ჰა, ზემო სობისში - 37 ჰა, შავშეთში - 8 ჰა, დიცში - 82 ჰა, ტირძნისში - 111 ჰა და მელვრეკისში - 88 ჰა.

ყველა ზემოთ აღნიშნულ სოფელში დავაა უცხოელსა და ადგილობრივ მოსახლეობას შორის, რის გამოც უცხოელი ინვესტორები ვერ ახერხებენ მინის დამუშავებას.

ადგილობრივი ბუნებრივი რესურსების, ვეტერინარიის, გარემოს დაცვის, აგრარული და ეკოლოგიური სტაბილურობის რეგულირების სამსახურის უფროსის, გიორგი ხიდაშელის თქმით, რამდენადაც მინის რეგისტრაცია დაკავშირებულია გარკვეულ ფინანსურ ხარჯებთან (მინის აზომვა დაახლოებით 150 ლარი ჯდება), ხოლო შემდგომ მინის გადასახადთან, მოსახლეობას არ აქვს საკმარისი ფინანსური სახსრები აღნიშნული ხარჯების გასაწევად.

გამგებლის განცხადებით, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა არასასოფლო-სამეურნეო მიწები, რომლისგან შემოსული თანხა ძალზე მცირეა, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო მიწებს ეკონომიკის სამინისტრო განკარგავს.

მისი თქმით, ადგილობრივი მოსახლეობა აქტიურად მიმართავდა მუნიციპალიტეტს მინის თაობაზე დავებთან დაკავშირებით, ზოგჯერ კი პრევენციის მიზნითაც მიდიოდნენ გლეხები და ითხოვდნენ, რომ სხვა შემთხვევების მსგავსად არ მომხდარიყო მათი მინის გასხვისება. როგორც გამგებელმა აღნიშნა, წარმოქმნილ დავებთან დაკავშირებით იგი შეხვდა ინვესტორებსაც, თუმცა ამან არსებული პრობლემები ვერ მოაგვარა. ინვესტორი თანახმა იყო მისთვის სხვა ადგილას ალტერნატიული ფართობის გამოყოფაზე, მაგრამ მუნიციპალიტეტმა ვერ შეძლო, შეეთავაზებინა რელევანტური მინის ფართობი.

სასამართლო პროცესებამდე საქმე არ მისულა, თუმცა რამოდენიმე სოფელში (დიცი, ზედდულეთი) ადგილობრივი მოსახლეობის ორგანიზებით ჩატარდა საერთო კრება და გაიგზავნა მიმართვა პარლამენტის თავმჯდომარის სახელზე.

ფოკუს ჯგუფები ადგილობრივ მოსახლეობასთან

ქარელის რაიონი, სოფ ფცა

სოფ. ფცაში ადგილობრივი მკვიდრი გელა ბერუაშვილი იჯარით ფლობდა და ამუშავებდა 50 ჰა მინას. იგი მიიჩნევს, რომ იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ პოლიტიკური ნიშნით დევნის გამო არ მისცეს საშუალება, შეეძინა აღნიშნული ფართობი. 2011 წელს, რუისის (30 ჰა), აგარის (7 ჰა) და ფცის (50 ჰა) კვოტების გაერთიანების შემდეგ, ეს მიწები შეიძინა ქართველმა, რომელმაც შემდგომ გადაყიდა უცხოელ ინვესტორზე (ბურზე). რამდენადაც გელა ბერუაშვილს მხარს უჭერს ადგილობრივი მოსახლეობა, ინვესტორს არ ეძლევა მინის დამუშავების საშუალება და იგი თანახმაა, 85 ათასად ნაყიდი მინა 45 ათასად უკან დაუთმოს მოდავეს, მაგრამ გელა ბერუაშვილი უარს აცხადებს თანხის გადახდაზე.

ფოკუს ჯგუფები ადგილობრივ მოსახლეობასთან

ქარელის რაიონი, სოფ ავლევი

ავლევი გასხვისებულ 40 ჰა მიწას 32 კომლი მოიხმარდა. მოსახლეობის განცხადებით, მიწის ნაწილი ალბულოვი ჰქონდათ იჯარით, ნაწილი კი დატოვებული იყო სარეზერვოდ, თუმცა 2008 წელს კერძო პირზე გაყიდვის შემდეგ მათ დაკარგეს ამ მიწების გამოყენების უფლება. ადგილობრივ მოსახლეობასთან კონფლიქტის გამო ინვესტორი თანახმაა, 800 ლარად უკან მიჰყიდოს მოსახლეობას მიწა, თუმცა გლეხების განცხადებით, მათ საკმარისი ფინანსური სახსრები არ გააჩნიათ.

ადგილობრივი მკვიდრის, ლილი ჯახველაძის განცხადებით, მიუხედავად იმისა, რომ იგი იჯარით ფლობდა მიწის ნაკვეთს და მრავალი წლის განმავლობაში იხდიდა გადასახადს, მისი ნაკვეთი ცოველგვარი გაფრთხილების გარეშე გაიყიდა, რის გამოც იგი შემოსავლის ერთადერთი წყაროს გარეშე დარჩა. როგორც ინტერვიუების დროს გაირკვა, მოსახლეობამ არ მისცა ინვესტორს მიწის დამუშავების შესაძლებლობა და ისევე თავად სარგებლობს ამ მიწებით.

ადგილობრივების განცხადებით, რამდენადაც ავლევის რაიონი კონფლიქტურ ზონასთან მდებარეობს, 2008 წელს ხელისუფლებამ სხვადასხვა სახის დახმარება და შეღავათი გაუწია მათ (უფასოდ დარიგდა თესლი, სანჯავი). აღსანიშნავია, რომ დახმარება მიიღო ინვესტორმაც, თუმცა მას მიწა არ დაუმუშავებია.

როგორც მოსახლეობა აღნიშნავს, საზღვრისპირა სოფლებში ისედაც ძალზე ბევრია შეჭირვებული ადამიანი და თუ მიწასთან დაკავშირებული პრობლემები არ გადაიჭრება, სოფლები სულ დაიცლება მოსახლეობისგან.

ფოკუს ჯგუფები ადგილობრივ მოსახლეობასთან

ქარელის რაიონი, სოფ დირბი და მძლევიჯვარი

სოფ. დირბში (100 ჰა) და მძლევიჯვარში (52 ჰა) 152 ჰა სახნავ-სათესი მიწა იყიდა უცხოელმა ინვესტორმა. ადგილობრივი მოსახლეობის განცხადებით, 22 კომლს მძლევიჯვარში იჯარით ალბულოვი ჰქონდა 52 ჰა, აღნიშნულ ტერიტორიაზე იყო აეროდრომიც. მოიჯარე ცოველწლიურად თავდაცვის სამინისტროსთან აფორმებდა იჯარის ხელშეკრულებას და ნატურის სახით აბარებდა ხორბალს. მას შემდეგ, რაც თავდაცვის სამინისტროს ბალანსიდან მოიხსნა მიწა, ადგილობრივებმა სცადეს მისი შესყიდვა, თუმცა, მათი თქმით, ხელისუფლებამ არ მიჰყიდა. 2011 წელს ადგილობრივებმა გაიგეს, რომ მიწის გასხვისება იგეგმებოდა და ამიტომ შეაგროვეს ფული (გაყიდეს საქონელი, აიღეს ვალი), რათა შეეძინათ აღნიშნული ფართობი. აუქციონის დღეს 2011 წლის 2 სექტემბერს გლეხებმა შეიტყვეს, რომ დირბის და მძლევიჯვარის მიწები გაერთიანებული იყო და მათ მთლიანად 152 ჰა უნდა შეეძინათ, რისი საშუალებაც არ ჰქონდათ, თუმცა დაჰპირდნენ, რომ აუქციონზე გატანის შემდეგ ახალი მფლობელი, ინდოელი ინვესტორი 52 ჰა-ს უკან მიჰყიდა მათ. ეს პირობა აღარ შესრულდა და ამჟამად მიწის ერთპიროვნული მმართველი შპს "ACE HOLDINGS"-ია. როგორც ადგილობრივებმა განაცხადეს, შპს "ACE HOLDINGS"-ს სხვა ინდოელებზე სურდა მიწის გასხვისება, მაგრამ ისინი ცდილობდნენ, გაეფრთხილებინათ მყიდველები, რომ მიწა სადავო იყო და არ შეეძინათ.

დღეს სოფლის მოსახლეობა კვლავ სარგებლობს აღნიშნული მიწით და უარს აცხადებს მის დათმობაზე. ინვესტორმა წინასწარ იცოდა, რომ ადგილობრივები ამუშავებდნენ ამ მიწებს, გლეხებმა ის გააფრთხილეს კიდევ, რომ მისი შეძენის შემთხვევაში პრობლემები ექნებოდა, თუმცა მან ეს არ გაითვალისწინა. მოსახლეობის თქმით, ისინი მზად იყვნენ, 1 ჰა 700 ლარად შეეძინათ, მაგრამ ინვესტორი 1000 ლარს ითხოვდა, ხოლო მას შემდეგ, რაც 1000 ლარზე დასთანხმდნენ, მან 2000\$ მოითხოვა. იყო შემთხვევა, როდესაც ინვესტორმა პოლიციის დახმარებით სცადა საკუთრების დაცვა, ადგილობრივ მოსახლეობას ხელწერილიც დაანერინეს, თუმცა ამას რეალობა არ შეუცვლია. 2012 წლის საპარლამენტო არჩევნებით ხელისუფლების შეცვლის შემდეგ უცხოელი მესაკუთრეები სოფელში აღარ გამოჩენილან.

ინტერვიუდან

ქარელის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან

ქარელის გამგებლის, ბ-ნი ზაზა გულიაშვილის განცხადებით, ძლევითი ვარისა და დირბის სოფლებში დაახლოებით 150 ჰა-ზე განხორციელდა უცხოური ინვესტიციები ინდოეთიდან.

რამდენადაც ინვესტორებს ადგილობრივებმა მიწის დამუშავების საშუალება არ მისცეს, მათ მოსახლეობას შესთავაზეს თავიანთ საკუთრებაში არსებული მიწის მიყიდვა, თუმცა თავდაპირველად ჰექტარში - 800 ლარი, მოგვიანებით კი 1000 დოლარი მოითხოვეს. მიწის შეძენაზე თანხმობა განაცხადა ადგილობრივმა მოსახლეობამაც, თუმცა ერთი პირობით - მისი საფასური ეტაპობრივად გადაეხადა.

გამგებლის განცხადებით, წინა ხელისუფლება დაჰპირდა ადგილობრივებს, რომ მიჰყიდდა იმ მიწებს, რომლებსაც ამუშავებდნენ. მათ შეაგროვეს კიდევ თანხა (გაყიდეს პირუტყვი, აიღეს ბანკიდან სესხი და სხვა), თუმცა აუქციონის შესახებ მხოლოდ წინა დღით შეატყობინეს, რის გამოც ვერ მოასწრეს აუქციონში მონაწილეობა.

ქარელის გამგებლის შეფასებით, წინა ხელისუფლების დროს მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებით დირექტივები ცენტრალური ხელისუფლებიდან მოდიოდა და არ იყო პოლიტიკური ნება, გაეთვალისწინებინათ ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესები.

იყო შემთხვევები როდესაც გლეხებს იჯარით ჰქონდათ აღებული მიწები და ისე გაუყიდეს, რომ მათ ამის შესახებ არავინ შეატყობინა. უმთავრესად მიწებს ქართველი მესაკუთრეები ყიდულობდნენ და უკვე შემდეგ ხდებოდა მათი უცხოელებზე გადაყიდვა. ინვესტორებს მუნიციპალიტეტთან არანაირი კომუნიკაცია არ აქვთ.

გამგებლის შეფასებით, წინა ხელისუფლება ხელს უწყობდა და ახალისებდა უცხოელებს, რომ შეეძინათ მიწები, მისი აზრით კი, ჯერ ადგილობრივი მოსახლეობის დაკმაყოფილება უნდა მოხდეს მიწებით და მხოლოდ შემდეგ შეიძლება მის გასხვისებაზე ფიქრი, თუ კიდევ დარჩება სარეზერვო მიწები. მართალია, ქარელში ჯერ კიდევ არის დარჩენილი გარკვეული გასასხვისებელი ფართობი, თუმცა იგი ეკონომიკის სამინისტრის განკარგულებაშია და არა ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის.

ინტერვიუდან

ქარელის მუნიციპალიტეტის ყოფილ გამგებელთან, ბ-ნი ილია ბურჯანაძესთან

ქარელის ყოფილი გამგებლის, ილია ბურჯანაძის განცხადებით, მოსახლეობის ნაწილმა ვერ მოასწრო მიწების დარეგისტრირება, რადგანაც ეს პროცესი შეწყდა. იგი თავად იმყოფებოდა ძლევითი ვარში 2-3 თვით ადრე, სანამ ეკონომიკის სამინისტრო აუქციონზე გაიტანდა ამ მიწებს და გააფრთხილა მოსახლეობა, რომ მათი გასხვისებისას პრიორიტეტი მიენიჭებოდათ მიუხედავად იმისა, რის გადახდას დააპირებდნენ სხვები.

მოსახლეობის უმრავლესობამ უარი განაცხადა მიწის შეძენაზე, რადგანაც ისედაც თავიანთ საკუთრებად მიიჩნევდნენ. აუქციონზე მიწა ინდოელებმა შეიძინეს 1700 ლარად, ადგილობრივ მოსახლეობას კი აუქციონში მონაწილეობა არ მიუღია. ილია ბურჯანაძის განცხადებით, სამინისტრო მუნიციპალიტეტს არათუ არ უთანხმებდა, არც კი აცნობებდა მიწების გასხვისების საკითხს, რაც ძალზე ცუდი პრაქტიკა იყო, რადგანაც ისინი ხშირად მიწის გასხვისების შემდეგ იგებდნენ ამის შესახებ. აღსანიშნავია, რომ არც უცხოელ ინვესტორებს ჰქონდათ რაიმე ტიპის კომუნიკაცია მუნიციპალიტეტთან.

მას შემდეგ, რაც მოსახლეობას იჯარა გაუუქმდა, ისინი მიწებს უკანონოდ ფლობდნენ და არც მათი შეძენით იყვნენ დაინტერესებულნი, რადგან ასეთ შემთხვევაში უნდა გადაეხადათ გადასახადები, რასაც ისინი თავს არიდებდნენ.

ბურჯანაძის განცხადებით, იგი სოფლებში ჩადიოდა და წინასწარ ატყობინებდა მოსახლეობას მიწის გასხვისების შესახებ, სოფლებში იკვრებოდა განცხადებებიც. შედეგად ნაწილმა შეიძინა და დაიკანონა მიწა (პირდაპირი მიყიდვის წესით), ხოლო სხვებმა არ მოისურვეს და, პირიქით, იმუქრებოდნენ, რომ მათ მიწას ვერაფერს გამოიყენებდა. ეს იყო 2010 წელს.

ყოფილი გამგებელის თქმით, მუნიციპალიტეტიც ასხვისებდა მიწებს, თუმცა ამ შემთხვევაში შემძენი ადგილობრივი მოსახლეობა იყო.

ილია ბურჯანაძეს მიაჩნია, რომ სახელმწიფომ წაახალისა ბურების ჩამოსვლა, რამდენადაც მათ შეჰპირდა კრედიტებს.

სოფ. ფცაში ბურებმა იყიდეს მიწები ადგილობრივი მფლობელებისაგან, მაგრამ პრობლემა მაინც შეექმნათ. ბურებს სურდათ ფერმერთა ცენტრის გახსნა, სადაც გლეხებისთვის ლექციები უნდა წაეკითხათ აგარარულ საკითხებზე, ააშენეს კიდეც ოფისი. ისინი ბავშვებს ქართულ სკოლაში ატარებდნენ და გადმოსახლებაც უნდოდათ, მაგრამ ადგილობრივ მოსახლეობასთან კონფლიქტის გამო ყველაფერი მიატოვეს და წავიდნენ. ბურებსა და მოსახლეობას შორის წარმოქმნილი დაპირისპირების შემდეგ, როგორც ბურჯანაძემ აღნიშნა, იგი შეხვდა ინვესტორს, რომელიც თანახმა იყო, გადახდილ ფასად გამოსყიდვის შემთხვევაში დაეთმო მიწა ადგილობრივებისთვის, თუმცა მოსახლეობა აღნიშნულ პირობებს არ დასთანხმდა. სავარაუდოდ, ოთხი წლის განმავლობაში ბურები ნაყიდ მიწას ვერ ამუშავებდნენ და ბოლოს დატოვეს სოფლები.

ბურჯანაძე აღნიშნავს, რომ მიწის კატეგორიის შეცვლა მის დროს არ ხდებოდა, ნიადაგი კი ძირითადად ურწყავი და დაბალმოსავლიანია. ქარელში სარეზერვო მიწები ფაქტობრივად აღარ არსებობდა. მისი მმართველობის პერიოდში ადგილობრივი მოსახლე იმ მიწის ყიდვას თუ გადანყვეტდა, რომლითაც სარგებლობდა, მუნიციპალიტეტი, მართალია, აუქციონზე გზავნიდა, თუმცა ფაქტობრივად მას კონკურენტები არ ჰყავდა, რადგან სხვები ითვალისწინებდნენ იმ გარემოებას, რომ იმ მიწას ის კონკრეტული მოსახლე ამუშავებდა, უცხოელებმა კი ამ ფაქტს ყურადღება არ მიაქციეს.

ინტერვიუდან

ადგილობრივ მოსახლეობასთან, ქ-ნ ზაირა ნარიაშვილთან

გურჯაანის რ-ნი, სოფ. კაჭრეთი

გურჯაანის რაიონის, სოფელ კაჭრეთის მკვიდრმა, ქალბატონმა ზაირა ნარიაშვილმა ჩვენთან ინტერვიუში განაცხადა, რომ 1996 წელს 10 წლის ვადით ათმა კომლმა გააფორმა კოლექტიური იჯარა 30 ჰა მიწაზე, თითოეულს სარგებლობაში 3 ჰა მიწა ჰქონდა. მისი კატეგორია იყო სახნავ-სათესი, მესაკუთრეები აქტიურად ამუშავებდნენ ამ მიწებს, ძირითადად მოჰყავდათ ხორბალი, ქერი, სიმინდი, მზესუმზირა. გადასახადსაც წესისამებრ იხდიდნენ.

მოგვიანებით, 2003 წელს, როდესაც იჯარის ხელშეკრულება ბათილად ცნეს, მათ მოითხოვეს ხელახალი იჯარით ამ მიწების აღება ან იმ 3 ჰა მიწის შესყიდვა, რომელსაც თავად ამუშავებდნენ. მაგრამ რადგანაც იჯარის ხელშეკრულებით მიწების ფლობა მთავრობის დადგენილებით შეწყვეტილი იყო, აქცენტი ძირითადად მიწის შეძენაზე გაკეთდა, თუმცა მოსახლეობას ამის საშუალება არ მისცეს. კითხვაზე - თუ რა მიზეზით არ დართეს მათ ნება, შეეძინათ ეს მიწები, ქ-ნმა ზაირამ გვიპასუხა, რომ მიზეზი არ დაუსახელებიათ, უბრალოდ აღნიშნეს, რომ ვერ ხერხდებოდა მათთვის მიწის მიყიდვის ხელშეკრულების გაფორმება.

2011 წელს კი შპს „მაგიმ“ (ირანული კომპანია) ეს მიწები შეისყიდა. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ის 30 ჰა, რომლითაც კოლექტიურად სარგებლობდა 10 კომლი, გასხვისდა სხვა მიწებთან (100-200 ჰა) ერთად.

2003 წლიდან დღემდე მოსახლეობა ამ მიწებს სარგებლობდა, იხდიდნენ მიწის გადასახადსაც (გადასახადები მოდიოდა იმ პირზე, ვისზეც იყო თავდაპირველი ათწლიანი იჯარა გაფორმებული).

2011 წლიდან ისინი აღარ იხდიდნენ გადასახადს, რადგან უკვე ჰქონდათ ინფორმაცია მინის გასხვისების შესახებ, თუმცა იმ პირს, ვისზეც ადრე იყო გაფორმებული იჯარა, 2012 წლის დეკემბრისა და 2013 წლის პირველი სამი თვის ხელფასი დაუყადაღეს და გადარიცხეს ამ მინების გადასახდის სახით. 2013 წლის 4 დეკემბერს მას კვლავ მოუვიდა გაფორმება მინის გადასახადის გადახდის აუცილებლობის შესახებ.

მინის გაყიდვის შესახებ არანაირი ინფორმაცია მოსახლეობას წინასწარ არ ჰქონია, არც აუქციონის შესახებ გაუგიათ რაიმე და არც ყიდვა შეუთავაზებიათ მათთვის. თუმცა ქ-ნი ზაირა იმასაც აღნიშნავს, რომ ოფიციალურ დოკუმენტებში მინის აუქციონით გაყიდვა დასტურდება, მაგრამ მოსახლეობა ამის შესახებ ინფორმირებული არ ყოფილა.

ადგილობრივები არც ირანელ ინვესტორს შეხვედრიან, მაგრამ 2012 წლის ოქტომბერში, როცა მან ოფიციალურად დაირეგისტრირა მინის ნაკვეთი, იგი უკვე ფლობდა ინფორმაციას მოსახლეობის ნეგატიური განწყობის შესახებ, მაგრამ როგორც ჩანს, ეს მისთვის დამაბრკოლებელი ფაქტორი არ ყოფილა.

2013 წელს კი შპს „მაგი“-სგან ადგილობრივებმა, რომლებიც ამ მინებს ამუშავებდნენ, მიიღეს საჩივრის ნერილი მოთხოვნით, რომ დაეტოვებინათ ეს მინები, რომლებსაც უკანონოდ ფლობდნენ. მოსახლეობამ საპასუხოდ სასამართლოში იჩივლა. აპროტესტებენ, რომ აუქციონი არ ჩატარებულა შესაბამისი წესების დაცვით, რადგან ადგილობრივებს არ ჰქონიათ ინფორმაცია ამის შესახებ, ამათანავე უსამართლოდ მიაჩნიათ დანაწევრებული 3-3 ჰა-ს გაერთიანება სხვა მინებთან და ისე გაყიდვა, რაც გლეხებს არ აძლევდა საშუალებას, შეეძინათ მინები, რადგან გამსხვილებული მინის საფასურს ისინი ვერ შესწვდებოდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ეს ადამიანები მოითხოვენ ეკონომიკის სამინისტროს მიერ აუქციონისა და შპს „მაგი“-სთვის გაცემული საკუთრების მონობის ბათილად ცნობას.

ისინი ამა წლის 20 ნოემბერს იყვნენ მთავრობის კანცელარიაშიც, იურიდიულ დეპარტამენტში განხილვაზე და 11 დეკემბერსაც ისევ დაბარებულნი არიან, რათა წარმოადგინონ დამატებითი დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც უნდა გაგრძელდეს საქმის განხილვა.

აღსანიშნავია, რომ ამ ეტაპზე მინას არც უცხოელი ინვესტორი ამუშავებს და არც ადგილობრივი მოსახლეობა.

ინტერვიუდან

გურჯაანის რ-ნის სოფელი ვეჯინის რწმუნებულთან,

ბ-ნ ნუკრი ჯამათაშვილთან

გურჯაანის სოფელ ვეჯინის რწმუნებული ბატონი ნუკრი ჯამათაშვილი აღნიშნავს, რომ სოფელ ვეჯინში, ისევე როგორც სოფელ ძირკოკში, მინა დიდი რაოდენობითაა გასხვისებული. ეს მინები ძირითადად ნაყიდი აქვთ ინდურ კომპანიებს, რომლებიც ადგილობრივ შპს-ებთან რეგისტრირდებიან. ასეთია შპს „გოლდი“ და შპს „დარინდა სინგჰი“. შპს „გოლდ“-ს დაახლოებით 36 ჰა-მდე მინა აქვს შეძენილი სოფელ ვეჯინში. მინების გასხვისება მოხდა 2013 წლის 24 ივნისს. აღსანიშნავია, რომ ადგილობრივმა მკვიდრმა შოთიკო მთავარაშვილმა გლეხებისგან საკმაოდ იაფად (100-200 ლარად) შეიძინა გარშემო არსებული მინები, შემდგომ გააერთიანა და ერთობლივად მიჰყიდა უცხოელ ინვესტორს, რა თქმა უნდა, ბევრად მაღალ ფასად (კულუარული ინფორმაციით, 1 ჰა გაიყიდა 3000\$-ად). მოსახლეობა ძალზე ნეგატიურად შეხვდა მის ამ გადაწყვეტილებას.

გასხვისებული მინების ნაწილი წლების განმავლობაში გამოიყენებოდა როგორც საძოვარი და შესყიდვისას კატეგორიაც არ შეცვლილა, თუმცა ინვესტორები მას სახნავ-სათესად იყენებენ.

რწმუნებულმა განაცხადა, რომ უცხოელებს თავდაპირველად სიმინდი მოჰყავდათ, მაგრამ მაღალი მოსავალი ვერ მიიღეს და ამ ჯერზე ხორბალი აქვთ დათესილი. რაც შეეხება ტექნოლოგიას, სიახლე

იყო მიწის დამუშავების მათეული მეთოდი, რაც ქართველებისთვის უცხო აღმოჩნდა (თოხნიან უფრო ფართობიანი თოხით, რომელსაც მოკლე ტარი აქვს და მიწას ღრმად ამუშავებს), ტრაქტორები და სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტექნიკა კი ძირითადად საქართველოში იყიდეს.

ადგილობრივი მოსახლეობა უარყოფითად შეხვდა მიწის გასხვისებას, განსაკუთრებით ვინც ამ მიწებზე საქონელს აძოვებდა. მაგრამ რადგანაც ბევრ მოსახლეს საკუთრებაში აქვს როგორც სახნავ-სათესი, ასევე საძოვარი მიწები, ხოლო ვისაც არ აქვს საძოვარი, ალტერნატიულ საძოვარზე დაჰყავს საქონელი, კონფლიქტი არ მომხდარა. თუკი იმ მიწების გასხვისებაც მოხდება, რომელიც ალტერნატიულ საძოვრად არის შემორჩენილი და ასეთი, სამწუხაროდ, არცთუ ბევრია, მაშინ დაპირისპირება გარდაუვალია.

ინტერვიუდან

საგარეჯოს რ-ნის სოფელ ხაშმის რწმუნებულთან

ხაშმის რწმუნებულ ზურაბ ყირმელაშვილის განცხადებით, მათ სოფელში შემოვიდა უკრაინელი ინვესტორი, რომელმაც დაიწყო თევზის ძვირადღირებული ჯიშების გამრავლება. მან ჩამოიყვანა სპეციალისტები, დაასაქმა ადგილობრივი მცხოვრებლები (10 ადამიანი) და განავითარა წარმოება, თუმცა ამ დროისათვის მას საქმიანობა შეჩერებული აქვს და მფლობელობაში არსებული საკუთრების გაყიდვას აპირებს.

მიწის შეძენისას ინვესტორის მფლობელობაში აღმოჩნდა სოფლის გზა, რომელიც ადგილობრივ მოსახლეობას სალოცავთან აკავშირებდა. რადგანაც ინვესტორს ინტენსიურად ჰპარავდნენ დიდი რაოდენობით თევზს, მან გადაწყვიტა, დაეცვა საკუთრება და შემოეღობა მიწის ტერიტორია. ამ ფაქტმა მოსახლეობის უკმაყოფილება გამოიწვია და მათ ინვესტორს გზის შემოღობვის უფლება არ მისცეს. ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე, ეს გზა თავისუფალია, თუმცა მენარმე იძულებული გახდა, შეეჩერებინა წარმოება.

სახელმწიფოს მიერ მიწების გასხვისების პოლიტიკამ, მართალია, მოიზიდა ინვესტორი, რომელმაც შექმნა გარემო წარმატებული ბიზნესის განვითარებისთვის, მაგრამ გაყიდული მიწის ნაკვეთზე გამავალმა გზამ შექმნა წინააღმდეგობა ადგილობრივ მოსახლეობასა და ინვესტორს შორის. ამ შემთხვევაშიც მიწის გაყიდვისას არ წარმართულა მოლაპარაკებები მუნიციპალიტეტსა და ადგილობრივ მოსახლეობასთან, რათა მომხდარიყო კონფლიქტის პრევენცია.

აღსანიშნავია, რომ სხვა მხრივ უკრაინელ ინვესტორზე მიწის გასხვისებას მოსახლეობის მხრიდან უკმაყოფილება არ მოჰყოლია, რამდენადაც საკმარისი სახნავ-სათესი თუ საძოვრები აქვთ საკუთარი მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად.

ინტერვიუდან

ინდოელ ფერმერებთან

სიღნაღის რაიონის სოფ. წნორი

სოფელ წნორში მცხოვრებმა ინდოელმა ინვესტორებმა განაცხადეს, რომ ისინი ერთი წელია, რაც საქართველოში ცხოვრობენ და ამუშავებენ 10 ჰა მიწის ნაკვეთს. როგორც ისინი აღნიშნავენ, ამ რეგიონში მრავლად აქვთ ინდოელებს მიწები შეძენილი და მათი სხვა თანამემამულეები გაცილებით დიდი ფართობის მიწებს ფლობენ.

ინდოელებმა განაცხადეს, რომ ქართული მიწების შესახებ ინფორმაცია ინდური ტელევიზიებით გადაიციმოდა, თავად კი უშუალოდ ინდოელი მიწის დილერისგან მიიღეს ინფორმაცია, რომელმაც აღუწერა მიწების ფასი და მოსავლიანობა, რითაც მოიზიდა კიდევ ისინი. თუმცა მას შემდეგ, რაც

მინები შეიძინეს, აღმოჩინეს, რომ დიდნილად მოტყუებულები დარჩნენ. მათ უთხრეს, რომ ქართული მინები ძალზე ნაყოფიერი იყო და ნელინადში სამი მოსავლის მიღებას შეძლებდნენ, რაც, როგორც თავად ნახეს, არ შეესაბამება სიმართლეს.

ინვესტორებმა მინები ფიზიკური პირებისგან შეიძინეს, მისი დამუშავებისთვის საჭირო ტექნიკა ინდოეთიდან ჩამოიტანეს. უნდა აღინიშნოს, რომ მათ არ დაუწერიათ თანამედროვე ტექნოლოგიები და ტრადიციულ კულტურებს თესავენ. არც ადგილობრივი მოსახლეობა დაუსაქმებიათ, რადგანაც ადგილობრივები ფინანსურ ანაზღაურებას ითხოვენ. ამიტომაც ურჩევნიათ თავიანთი სამშობლოდან, ინდოეთიდან ჩამოიყვანონ მუშახელი, რომლებსაც სხვა პირობებით ამუშავებენ.

ინდოელების განცხადებით, მათ მართალია, არ მოსწონთ ქართული მინა, მაგრამ მოსწონთ საქართველო და ქართველი ხალხი და იმ შემთხვევაშიც კი, თუ კარგი მოსავალი ვერ მიიღეს, მაინც აპირებენ მინის დამუშავების გაგრძელებას, რათა დარწმუნდნენ მინის მოსავლიანობაში. მათი თქმით, ზოგმა ინდოელმა გაყიდა მინა, ზოგსაც ამჟამად სურს გაყიდვა, თუმცა მინაზე გამოცხადებული მორატორიუმის გამო არ ეძლევათ ამის საშუალება.

ინდოელები მთავარ დაბრკოლებად ასახელებენ მათთვის წარმოქმნილ სავიზო პრობლემებს - არ ეძლევათ ვიზის გაგრძელების საშუალება, რომ ლეგალურად დარჩნენ ქვეყანაში.

კითხვაზე, ურჩევდნენ თუ არა ისინი სხვა უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს საქართველოში მინის შექმნას, განაცხადეს, რომ არ ურჩევდნენ, მაგრამ ურჩევდნენ საქართველოში ჩამოსვლას და ცხოვრებას.

ინტერვიუდან

სიღნაღის რ-ნის სოფ. წნორის ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაციის „სამოქალაქო ინიციატივის“ აღმასრულებელ დირექტორ ნანა ბაგალიშვილთან

წნორში გასხვისებულია აეროპორტის მიმდებარე ტერიტორია, რომელიც მოიცავს 130 ჰა-ს, აქედან 50 ჰა-ს სოფელი იყენებდა საძოვრად. თავდაპირველად ამ ტერიტორიას მოუხსნეს საძოვრის სტატუსი და გადაკეთდა სახნავ-სათესად, შემდგომ კი მოხდა მისი გასხვისება. ნანა ბაგალიშვილის თქმით, აღნიშნული მინები იყო მუნიციპალიტეტის ბალანსზე და კატეგორიის შეცვლა საკმაოდ პარადოქსულად მოხდა. ადგილობრივი გამგეობის სხდომამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ მოესწინათ საძოვრის სტატუსი და იგი გადასცეს თავდაცვის სამინისტროს. ამასთანავე, მოსახლეობას ამის შესახებ ინფორმაცია არ ჰქონია, გასხვისების ფაქტს უარყოფითად შეხვდა და დაინყეს ხელმომწერების შეგროვება. საბოლოოდ მუნიციპალიტეტმა ნება დართო მათ, ისევ ეძოვებინათ აღნიშნულ ტერიტორიაზე საქონელი მიუხედავად იმისა, რომ ეს მინა უკვე გასხვისებული იყო.

აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ადგილობრივი მოსახლეობაც ყიდის მინას უცხოელებზე. მიუხედავად მორატორიუმისა, როგორც „სამოქალაქო ინიციატივის“ დირექტორი საუბრობს, მინის გასხვისება უცხოელებზე მაინც ხდება - ინვესტორებს ჰყავთ ნდობით აღჭურვილი პირები, საქართველოს მოქალაქეები, რომლებიც იფორმებენ ამ მინებს, თუმცა რეალური მფლობელები ინდოელები არიან.

მინების გასხვისების მთავარი მოტივი არის ის, რომ ადგილობრივები უსახსრობის გამო ვერ ამუშავებენ მას. ასევე მნიშვნელოვანი ფაქტორია უცხოელი ინვესტორების მიერ შეთავაზებული საკმაოდ მაღალი ფასიც, რის გამოც ზოგ შემთხვევაში იმ გლეხებმაც გაასხვისეს მინა, რომლებიც მანამდე ამუშავებდნენ საკუთარ ნაკვეთს. გარდა ამისა, არიან ისეთებიც, ვინც მინის პრივატიზებისას მათთვის მიკუთვნებული ნაკვეთების მდებარეობაც კი არ იციან, რადგან არასდროს დაუმუშავებიათ, მაგრამ უცხოელი ინვესტორების გამოჩენის შემდგომ დაინყეს ამ მინის მოძიება, რათა მიჰყიდონ უცხოელებს. როგორც ქ-ნი ნანა აღნიშნავს, მას შემდეგ, რაც მოსახლეობამ მიიღო სოფლის მეურნეობაში გაცემული ვაუჩერები, ბევრმა მათგანმა დაამუშავა მინა, ისინი კი, რომლებმაც გაყიდეს, ნანობენ თავინთ გადაწყვეტილებას.

ინტერვიუდან

სიღნაღის რ-ნის სოფ. წნორის აეროპორტის ყოფილ დირექტორთან, ქ-ნ ელენა მირაქოვა-ოთარაშვილთან,

ქალბატონი ელენა მირაქოვა-ოთარაშვილი, 1998 წლიდან აეროპორტის დირექტორად დაინიშნა. მისი თქმით, ამ პერიოდში იხვებოდა ეს ტერიტორია, თუმცა მას არ ჰქონია ინფორმაცია, ვინ ამუშავებდა მას. 2001 წელს ქალბატონმა ელენამ მუნიციპალიტეტთან ერთად დააფუძნა „შპს აეროპორტი“, რომლის აღმასრულებელი დირექტორიც თავად გახლდათ. 2003 წელს კი მან იჯარით აიღო ეს ფართობი, რათა დაემუშავებინა იგი, თუმცა იმის გამო, რომ სხვა პირები (როგორც მან განაცხადა, ძირითადად პოლიტიკური ნიშნით) უკვე სარგებლობდნენ ამ მიწით, მას კი არ მიეცა დამუშავების საშუალება, მოგვიანებით 2005 წელს იჯარა გაუუქმეს. მიზეზად კი დასახელდა ის ფაქტი, რომ 2003 წელს, ამ მიწების იჯარით აღების დროს, მას არ გაუვლია კონკურსის პირობები. შემდგომ იგი საერთოდ დაითხოვეს სამსახურიდან, რის შესახებაც მოგვიანებით შეიტყო. გაიკვავა, რომ 2008 წელს აეროპორტის ტერიტორია შექმნილი ჰქონდა შპს „კოლხი აგროს“ (სოსო კვერიშვილი) და გამსხვისებელი იყო არა ქ-ნი ელენა, არამედ ვინმე დავით შანიძე, რომელიც აეროპორტის დირექტორად ფიგურირებდა. 2011 წელს „კოლხი აგროს“ ეს მიწები მიჰყიდა ინდოელ ინვესტორებს.

2013 წლის მარტში, როდესაც ინვესტორმა დაიწყო მიწების დამუშავება, კონფლიქტიც წარმოიშვა. აღშფოთებულმა მოსახლეობამ გამართა მიტინგი ადგილობრივ გამგეობაში, ჰქონდათ ტრანსფარანტებიც და არ მისცეს მუშაობის საშუალება, განუცხადეს რა, რომ მათ მიერ ნაყიდი ფართობი იყო საძოვარი და არა სახნავ-სათესი მიწა.

როგორც ქალბატონი ელენა გვიხსნის, ინდოელი ინვესტორები ჩავიდნენ ქალაქ თბილისში, შეუცვალეს მინას კატეგორია და წარმოადგინეს საბუთები, რომ მათ მიერ კანონიერად შექმნილი მიწა იყო სახნავ-სათესი კატეგორიის და დაიწყეს მისი დამუშავება. მოსახლეობას შემდგომ ხელის შეშლა არ უცდია.

ქ-ნი ელენას თქმით, შპს „კოლხი აგროს“ მიერ ამ მიწების შექმნა და შემდგომ გასხვისება სრულიად უჩემრად მოხდა, არც აუქციონი ჩატარებულა და არც მოსახლეობა ყოფილა ინფორმირებული. უნდა აღინიშნოს ის ფაქტიც, რომ მიუხედავად ადგილობრივთა განწყობისა, ინდოელებმა მაინც შეიძინეს და დაამუშავეს ეს მიწები. ამჟამად იმ 50 ჰა-დან, რომელსაც მოსახლეობა საძოვრად იყენებდა, მხოლოდ 19 ჰა-ია დარჩენილი. დანარჩენი მოხსული და დამუშავებულია ინვესტორის მიერ. იგი ამ 19 ჰა-ის დამუშავებასაც აპირებდა, მაგრამ რადგანაც წლებია, არ მოხსულა, მისი გუთნით დამუშავება გაუჭირდა და ამ ეტაპზე გადაიფიქრა.

მოსახლეობის პროტესტი იმ ფაქტმა გამოიწვია, რომ საძოვარი, რომლითაც 50 კომლი სარგებლობდა, თანდათან მუშავდება და მხოლოდ 19 ჰა არის დარჩენილი. მათ არც ალტერნატიულ მიწებს სთავაზობენ, რადგან ფაქტობრივად ყველა სხვა მიწა უკვე კერძო საკუთრებაა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გლეხები ითხოვენ დარჩენილი 19 ჰა-ს შენარჩუნებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, როგორც აცხადებენ, მოუნვეთ საქონლის გაყიდვა, რაც გამოიწვევს ამ ადამიანებისთვის სოციალურად დაუცველის სტატუსის მინიჭებას, რადგან მათ სხვა სარჩო-საბადებელი არ რჩებათ.

ფოკუსჯგუფები

იმ ინდოელ ინვესტორებთან, რომლებმაც კონფლიქტის გარეშე შეიძინეს მიწები საქართველოში

საქართველოში არსებული კარგი კლიმატი, კეთილგანწყობილი ხალხი ინდოელებისთვის გახდა მოტივაცია იმისა, რომ შეესყიდათ მიწები. მათთვის ცნობილი იყო ისიც, რომ ადგილობრივი მოსახლეობა არ იყენებდა მიწას და დიდი რაოდენობით მიწები თავისუფალი იყო. ამიტომაც ფიზიკური პირებისგან, ძირითადად ადგილობრივი მოსახლეობისგან შეიძინეს იგი.

მათ იზიდავს ის, რომ საქართველოში არ არის კორუფცია, დანაშაულის დონე ძალზე დაბალია, კარგი კლიმატია და ხალხიც მეგობრულია.

ინდოელებისთვის მიწების შესახებ ინფორმაციის ძირითადი წყარო იყო ინტერნეტი, ზოგჯერ გაზეთებიც. ხოლო მას შემდეგ, რაც ისწავლეს ქართული ენა, ცდილობენ, ადგილობრივი მოსახლეობისგან მიიღონ ინფორმაციები მიწის გასხვისებაზე. მათ განაცხადეს, რომ მიწა შეიძინეს არა დილერის, არამედ თავიანთი თანამემამულე ფერმერისგან, რომელმაც საქართველოში მის საკუთრებაში არსებული მიწების გაყიდვა გადაწყვიტა.

ერთ-ერთმა ინდოელმა ფერმერმა განაცხადა, რომ არ იცნობდა ნიადაგს. თავდაპირველად სცადა სიმინდის მოყვანა, თუმცა მას შემდეგ, რაც ადგილზე გაიკითხა და ნახა, რომ სხვებს ხორბალი მოჰყავდათ, თავადაც ხორბლის დათესვა გადაწყვიტა. მომავალში მხესუმზირის მოყვანასაც აპირებს. მას გურჯაანში 6 ჰა საკუთრებაში აქვს, ხოლო 10 ჰა - იჯარით.

სხვა ინვესტორები ამბობენ, რომ მათ ერთნოვანი კულტურები მოჰყავთ და მოსავლით კმაყოფილებიც არიან, ამიტომაც სურთ მეტი ინვესტიციების განხორციელება. ისინი აღნიშნავენ, რომ მიწების დიდი ნაწილი ურწყავია, თუმცა რამდენიმე მათგანის თქმით, მორწყვის პრობლემა არ აქვთ. ისინი დარწმუნებულნი არიან, რომ არ იზარალებენ. მათ თავდაჯერებას განაპირობებს საკმარისი გამოცდილება და კვალიფიკაცია სოფლის მეურნეობის სფეროში. ინვესტორების თქმით, ისინი ტრადიციით ფერმერები არიან, აქვთ შესაბამისი მრავალწლიანი გამოცდილება და სურთ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის საქართველოში. მათი ხალხი სხვადასხვა ქვეყანაში (კანადა, აშშ, ავსტრალია) ეწევა სასოფლო-სამეურნეო სამუშაოებს და ისინიც დარწმუნებულნი არიან წარმატებაში.

როგორცინტერვიუდან გაირკვა, რამდენიმე ინვესტორს აქვს მიწის დამუშავებისთვის საჭირო ტექნიკა, რომელიც საქართველოში შეიძინეს. საჭიროების შემთხვევაში ამ ტექნიკით თანამემამულეებაც სარგებლობენ.

ისინი თავიანთ მიწებთან ახლოს, 5-6 კილომეტრში ცხოვრობენ. სეზონურად ასაქმებენ ადგილობრივ მოსახლეობას 10-20 კაცის რაოდენობით. ერთ-ერთი ინვესტორი, რომელსაც პომიდორი მოჰყავს, აცხადებს, რომ ინდოელები ადგილობრივებს ასაქმებენ, რაც საქართველოსთვისაც საყურადღებო უნდა იყოს. მას პირადად 3 თვის განმავლობაში პომიდვრის მოსავლელად დაქირავებული ჰყავდა 6 ადგილობრივი მოსახლე. სხვა ინვესტორმაც აღნიშნა, რომ 5 ადგილობრივს ამუშავებდა. აღსანიშნავია, რომ მათი თქმით, პერიოდულად 20 ადამიანსაც ქირაობენ ხოლმე, ხოლო თუ მეტი ინვესტიციების განხორციელების საშუალება ექნებათ, შესაბამისად, მეტი ადამიანს დაასაქმებენ. მათ ინდოელების დასაქმებას ურჩევენიათ, ადგილობრივები დაასაქმონ, რადგანაც ისინი იცნობენ ადგილობრივ გარემოს და ეხმარებიან შესაბამისი კულტურების შერჩევაში, მოყვანასა და გაყიდვაში. მოყვანილ პროდუქციას ადგილობრივ ბაზარზევე ყიდნიან.

ინდოელები აღნიშნავენ, რომ მიწის დამუშავების მათი ტექნოლოგია ადგილობრივი გლეხების მეთოდისგან განსხვავებულია, თუმცა ახლა ისინი იყენებენ ადგილობრივების გამოცდილებასაც და ერთგვარად შერეული, ქართულ-ინდური მეთოდით ხელმძღვანელობენ.

ინვესტორების აზრით, ქართველ გლეხებს ძალზე მცირე მიწები აქვთ, 1-2 ჰა, რის გამოც შედარებით ძვირი უჯდებათ მისი დამუშავება და მოგებასაც მცირეს იღებენ. ისინი ქართველი გლეხების პრობლემას აღნიშნულ საკითხში ხედავენ და არა მიწის ნაყოფიერებაში, რადგანაც თავად მოსავლიანობას არ უჩივიან.

ქართველები მარცვლეულს მხოლოდ ვერტიკალურად თესავენ, ინდოელები კი - როგორც ვერტიკალურად, ასევე ჰორიზონტალურადაც, რადგან იქ, სადაც მიწა სწორი არ არის, სწორი მორწყვის დროს მათი მეთოდი უფრო ეფექტურია.

როგორც ირკვევა, მათ კიდევ სურთ მიწების შეძენა და საკუთარი ბიზნესის გაფართოება, მაგრამ ამჟამად რამდენადაც მიწის რეგისტრაცია შეჩერებულია, იძულებულები არიან, იჯარით აიღონ იგი.

ერთ-ერთ ინვესტორს საქართველოში მიწების შეძენა ნათესავმა ურჩია, რომელიც ერთი წლით ადრე იყო ჩამოსული და უკვე ფლობდა მიწებს. თავად 4 თვეა ჩამოვიდა, მოეწონა მიწები გურჯაანში, თუმცა მორატორიუმის გამო ვერ ყიდულობს. მისი სურვილია, ინდოეთშიც გაიტანოს საკუთარი პროდუქცია გასაყიდად.

ინდოელებს სურთ საკუთარი ბიზნესის გაფართოება. ინვესტორთა უმრავლესობას აქვს მიწები როგორც კერძო საკუთრებაში, ისე იჯარით და თანამემამულეებსაც ურჩევენ საქართველოში ჩამოსვლას ბიზნესის სანარმოებლად.

ინვესტორების თქმით, მათ ადგილობრივ მოსახლეობასთან არანაირი კონფლიქტი არ ჰქონიათ, პირიქით, მათი მხრიდან კეთილგანწყობას გრძნობენ.

ერთ-ერთი ინვესტორის განცხადებით, იგი გეგმავს ინვესტიციებს განათლების სფეროში, თუმცა არ აქვს ვიზის გაგრძელების გარანტიები, რაც მთავარი პრობლემაა. ინდოელებს სურთ მეტი ინვესტიციების ჩადება, თუმცა დარწმუნებულნი უნდა იყვნენ, რომ მიიღებენ ვიზებს და არ მოუწვევთ ქვეყანაში არალეგალურად დარჩენა.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონი;
2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება N3/1/512 (ქ. ბათუმი, 2012 წლის 26 ივნისი);
3. საქართველოს კანონის პროექტი „სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ“;
4. საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის პროექტი (07-3/90. 23.05.2013);
5. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაბობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“;
6. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულება;
7. „საქართველოს სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი;
8. „უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ“ კანონი;
9. Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate, Final Report. Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken. Centre for European Policy Studies (CEPS) & Centre for Institutions and Economic Performance (LICOS) University of Leuven (KUL) http://ec.europa.eu/internal_market/capital/docs/study_en.pdf Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. by Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Jo Swinnen, Kristine Van Herck and Liesbet Vranken. No. 14, February 2012, www.ceps.eu/ceps/dld/6621/pdf
10. Land ceilings: reining in land grabbers or dumbing down the debate? <http://www.grain.org/article/entries/4655-land-ceilings-reining-in-land-grabbers-or-dumbing-down-the-debate>
11. Roger D. Norton. Agricultural Development Policy: Concepts and Experiences, Published: John Wiley & Sons Ltd, West Sussex, England, 2004; Cop.: FAO of the UN, 2004; http://www.ntax.ru/doc/articles/zarubejnii_opit.htm ☺A
12. Planning for Healthy Agriculture. Queensland Farmers' Federation 2013; <http://www.qff.org.au/wp-content/uploads/2013/02/Planning-for-Healthy-Agriculture-150213.pdf>
13. Community Conflicts Over Agriculture, Land Use, and Natural Resources <http://pubs.cas.psu.edu/FreePubs/pdfs/XA0026.pdf>

ვებ-საიტები:

14. <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Denmark/Buying-Guide>
15. <http://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191212.htm>
16. http://www.expatica.com/ch/housing/buying/How-to-rent-and-buy-a-house-in-Switzerland_3570.html
17. http://ec.europa.eu/internal_market/capital/docs/study_en.pdf
www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics
18. <http://www.grain.org/article/entries/4655-land-ceilings-reining-in-land-grabbers-or-dumbing-down-the-debate>
19. <http://www.grain.org/article/entries/4655-land-ceilings-reining-in-land-grabbers-or-dumbing-down-the-debate>
20. საინფორმაციო სააგენტო - www.ipn.ge
21. სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემთა ბაზა - <http://www.Gesostat.ge>
22. სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, პუბლიკაცია 2012 - “ საქართველოს ბუნებრივი რესურსები და გარემოს დაცვა ” http://www.geostat.ge/cms/site_images/_files/georgian/agriculture/sakartvelos%20bunebrivi%20resursebi%20da%20garemos%20dacva_2012.pdf
23. მსოფლიო ბანკის მონაცემთა ბაზა - <http://databank.worldbank.org/data/views/variableselection/selectvariables.aspx?source=world-development-indicators>

სხვა წყაროები:

24. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო - სტატისტიკა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისების რეგისტრაციის შესახებ;
25. გორისა და თბილისის საქალაქო სასამართლო - უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე არსებული სამართლებრივი დავები;
26. შინაგან საქმეთა სამინისტრო - სასაზღვრო-საიმიგრაციო კონტროლის სტატისტიკა, საქართველოს საზღვარზე გადაადგილებულ ვიზიტორთა სტატისტიკური მონაცემები;
27. მიგრაციის სამთავრობო კომისია - საქართველოს მიგრაციის სტრატეგია 2013-2015.

