

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი
„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ“ საქართველოს
ორგანული კანონის პროექტზე

ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ:

ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი:

ა.ა.ა) პრობლემა, რომლის გადაჭრასაც მიზნად ისახავს კანონპროექტი:

სახელმწიფოს გრძელვადიანი ეკონომიკური განვითარებისათვის აუცილებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების გამჭვირვალე და ერთიანი სისტემის შექმნა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვის ეფექტური პოლიტიკის განსაზღვრა და კერძო და სახელმწიფო ინტერესების დაცვა წარმოადგენს საბაზრო ეკონომიკის ნაყოფიერი ფუნქციონირების, სოფლის მეურნეობის სექტორის განვითარებისა და მიწის რესურსების რაციონალური გამოყენების საფუძველს. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებული ურთიერთობების მოწესრიგებისას, აუცილებელია გათვალისწინებულ იქნეს ამ მხრივ სახელმწიფოს ისტორიული გამოცდილება.

საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის მოპოვებამდე, მიწა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებას და მოქალაქეებს გადაეცემოდათ სარგებლობის უფლებით. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების გამოცემით, საქართველოში დაიწყო მიწის რეფორმა, რასაც მოყვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მასობრივი განსახელმწიფოებრიობა. თუმცა, თავიდანვე ვერ ჩამოყალიბდა საკუთრების უფლების დაცვის მკაფიოდ განსაზღვრული მექანიზმები.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება იმთავითვე შეზღუდული იყო. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის კანონით დადგინდა, რომ უცხოელს და მოქალაქეობის არ მქონე პირს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლებოდა ჰქონოდათ მხოლოდ იჯარით, ხოლო მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში უნდა გაესხვისებინათ. ამასთან, კანონის პირველადი რედაქცია ითვალისწინებდა გარკვეულ შეზღუდვებს თვით საქართველოს მოქალაქეებს შორის მიწის გასხვისებისას. შემდგომ პერიოდში შესული ცვლილებებით, სასოფლო მიწის საკუთრებაში ქონის უფლება

მიეცათ უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს. ამასთან, უცხოელი ფიზიკური პირისთვის დადგინდა მიწის ნაკვეთის მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში მისი გასხვისების 6-თვიანი ვადა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთი ექსპროპრიაციის წესით სახელმწიფოს საკუთრებაში უნდა გადასულიყო.

საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების საფუძველზე, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში შესული ცვლილებებით უცხოელ ფიზიკურ პირებს მიეცათ შესაძლებლობა მოეპოვებინათ საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მათ აღარ ეკისრებოდათ საკუთრების წარმოშობიდან 6 თვის ვადაში გასხვისების ვალდებულება. თუმცა შემდეგ პერიოდში, კანონში განხორციელებული ცვლილებებით, რამდენჯერმე შეჩერდა აღნიშნული ნორმის მოქმედება.

საქართველოს კონსტიტუციის ახალი რედაქციის ამოქმედებით, კონსტიტუციური ნორმით დადგინდა საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე და იგი შეიძლება იყოს სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. აქვე აღინიშნა, ხოლო გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება განისაზღვროს ორგანული კანონით, რომელიც მიიღება პარლამენტის სრული შემადგენლობის ორი მესამედის უმრავლესობით, რითაც ხაზი გაესვა მის განსაკუთრებულ მნიშვნელობას.

ამგვარად, მოქმედი კანონმდებლობით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების ლეგიტიმური საფუძვლები მოცემულია მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტში, ვინაიდან „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი არ წარმოადგენს ორგანულ კანონს, რომელიც მიღებულია პარლამენტის სრული შემადგენლობის ორი მესამედის უმრავლესობით. შესაბამისად, სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას საჭიროებს იმ პირთა სამართლებრივი სტატუსი, რომელთაც გააჩნდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საკუთრებაში საქართველოს კონსტიტუციის ამოქმედებამდე ან რომლებიც მომავალში მიიღებენ მემკვიდრეობით, ვინიდან კონსტიტუციით აღიარებული და უზრუნველყოფილია საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება და ამ უფლებების შეზღუდვა დასაშვებია საჯარო ინტერესებისათვის მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

ა.ა.ბ) არსებული პრობლემის გადასაჭრელად კანონის მიღების აუცილებლობა

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მიღება განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე და ერთიანი სამართლებრივი სისტემის შექმნის აუცილებლობით, რომლითაც დადგინდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება კონსტიტუციის შესაბამისად და განისაზღვრება გამონაკლისი შემთხვევები.

ა.ბ) კანონპროექტის მოსალოდნელი შედეგები

ორგანული კანონპროექტის მიღებით დადგინდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, მისი, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსის რაციონალური გამოყენების პრინციპების გათვალისწინებითა და საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვით, საკუთრების უფლების გამჭირვალე და ერთიანი სისტემა.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი

პრეამბულა

წინამდებარე ორგანული კანონის პროექტი ქმნის საფუძველს, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების სახელმწიფო პოლიტიკა შემუშავდეს ქვეყნის ისტორიული გამოცდილების გათვალისწინებით. საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული მიწა წარმოადგენს სახელმწიფოს ეროვნულ სიმდიდრეს, რომელსაც განსაკუთრებული პოლიტიკური, ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული ღირებულება გააჩნია სახელმწიფოებრივი ამოცანების შესრულებისა და ადამიანის ძირითადი უფლებების რეალიზებისათვის. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა წარმოადგენს ამოწურვად რესურსს, რომელიც ყოველწლიურად მცირდება ადამიანის ზემოქმედების თუ ბუნებრივი-კლიმატური გარემოს ცვლილების შედეგად. მისი რაციონალურ გამოყენება განსაკუთრებულ მნიშვნელობა იძენს ისეთ მცირემიწიან ქვეყნისთვის, როგორც საქართველოა. შესაბამისად, სახელმწიფოს ვალდებულებაა, რაციონალური გამოყენების პრინციპების დაცვით, უზრუნველყოს საქართველოს მოქალაქეთა წვდომა აღნიშნულ რესურსზე. კანონის პრეამბულაში მოცემულია ის ძირითადი პრინციპები, რომელსაც ორგანული კანონი ეფუძნება:

- **საკუთრების უფლების დადგენა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვით.** ორგანული კანონის პროექტი ითვალისწინებს განსხვავებულ წესებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით. კანონის ნორმები ადგენს პირთა საკუთრების უფლებას და

უზრუნველყოფს მის დაცვას სასოფლო-სამეურნეო მიწასთან დაკავშირებული საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რაციონალურ გამოყენებას ერთ-ერთ უმთავრესი ადგილი უკავია ქვეყნის ეროვნული უსაფრთხოების დაცვის თვალსაზრისით, რაც განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს მცირემიწიან აგრარული ქვეყნებისთვის. ნებისმიერი სახელმწიფოსათვის უმნიშვნელოვანესი ამოცანაა, მაქსიმალურად შეინარჩუნოს სასოფლო-სამეურნეო მიწა, როგორც ამოწურვადი რესურსი და განავითაროს ეროვნული აგრარული მეურნეობა, რაც უზრუნველყოფს ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოებას. სწორედ ამ ლეგიტიმური მიზნების მისაღწევად და აუცილებელი საზოგადოებრივი/სახელმწიფოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს ერთ-ერთ რეალურ და ეფექტურ ბერკეტად რჩება, მაქსიმალურად და, ამავე დროს, გონივრულ ფარგლებში შეზღუდოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება და მისი გამოყენება.

- **მიწის მდგრადი მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის ხელშეწყობა.** მიწის მდგრადი მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავების აუცილებლობა განპირობებულია ბოლო საუკუნის განმავლობაში მიწის ბაზრის არათანმიმდევრული განვითარებით. თითქმის 70 წლის განმავლობაში, მიწა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებას. სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ დაიწყო მიწის ნაკვეთების მასობრივი განკერძოება, თუმცა დღემდე ვერ მოხდა საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დასრულება, შეუძლებელია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული და განკერძოებული მიწის ნაკვეთების ზუსტი ფართობების დადგენა, არ არსებობს მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი საკადასტრო მონაცემები. მრავალი წლის განმავლობაში სახელმწიფო არ უზრუნველყოფდა სათანადო ღონისძიებებს მიწის ხარისხის გაუმჯობესების მიზნით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო, საქართველოში მიწის ბაზარი არ არის განვითარებული, რაც გავლენას ახდენს მის ღირებულებაზე და არაკონკურენტუნარიანს ხდის თავისუფალი საერთაშორისო ეკონომიკური ურთიერთობების პირობებში. შესაბამისად, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მიწის მდგრადი მართვის ერთიანი პოლიტიკის შემუშავება, რომელიც თანმიმდევრული იქნება საკითხების გადაწყვეტის მიმართ.

- **ეროვნული უსაფრთხოების პოლიტიკის დაცვა.** სახელმწიფოს ვალდებულებაა დაიცვას ეროვნული უსაფრთხოების პოლიტიკა, რაც მათ შორის მოიცავს სოციალურ-ეკონომიკურ უსაფრთხოებას და სახელმწიფოს თავდაცვას. სოციალურ-ეკონომიკურ უსაფრთხოების პოლიტიკის დაცვა გულისხმობს სასურსათო უსაფრთხოების უზრუნველყოფას, საგარეო ეკონომიკური ურთიერთობების ეროვნული უსაფრთხოების მიზნებთან და ამოცანებთან თავსებადობის უზრუნველყოფას.

- ადგილობრივი მეურნეობის განვითარება. ადგილობრივი მეურნეობის განვითარებას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება იმ პირობებში, როდესაც ქვეყნის მოსახლეობის დიდი ნაწილი დასაქმებულია სოფლად. ადგილობრივი მეურნეობა, პირველ რიგში, გულისხმობს მასში მონაწილე სუბიექტებს, რომლებიც ქმნიან პროდუქტს და იღებენ მისგან სარგებელს, რასაც უკავშირდება სასურსათო უსაფრთხოების საკითხი. სოციალური სახელმწიფოს ვალდებულებაა, ხელი შეუწყოს ადგილობრივი მეურნეობის განვითარებას.

თავი I. ზოგადი დებულებები

1. ორგანული კანონის პროექტის **პირველი მუხლის თანახმად**, კანონის მოქმედება გავრცელდება საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე.

2. კანონის პროექტის **მე-2 მუხლით განსაზღვრულია** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების და მასთან დაკავშირებული ურთიერთობების სამართლებრივი საფუძვლები და იგი მოიცავს საქართველოს კონსტიტუციას, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებს, ორგანულ კანონს და საქართველოს სხვა სამართლებრივ აქტებს.

3. კანონის პროექტის **მე-3 მუხლში მოცემულია** ტერმინთა განმარტებები. პროექტის მიხედვით, ახლებურად ყალიბდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ცნება. მიწის სასოფლო-სამეურნეო დაიშნულების განსაზღვრა არ არის დამოკიდებული მის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან, როგორც ეს მოქმედი კანონმდებლობით არის განმარტებული, ასევე, ამოღებულიაა მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებაზე მითითება, ვინაიდან ასეთი პროდუქციის წარმოებისათვის შეიძლება გამოყენებულ იქნეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაც. შესაბამისად, ცნების განმარტება ხდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიებზე მითითებით, რომელიც გამოიყენება ან რომლის გამოყენებაც არის შესაძლებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით და მასზე შეიძლება არსებობდეს შენობა-ნაგებობა.

3.1. პროექტი ითვალისწინებს დომინანტი პარტნიორის და საინვესტიციო გეგმის ცნებებს. დომინანტი პარტნიორი არის საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორი ან პარტნიორთა ჯგუფი, რომელსაც ეკუთვნის წილის/აქციის/პაის 50%-ზე მეტი ან/და წარმოადგენს პარტნიორების (სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოების და კომანდიტურ საზოგადოებაში კომპლემენტარების შემთხვევაში) ან დამფუძნებლების/წევრების (არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიული პირის შემთხვევაში) უმრავლესობას და აქვს

პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადაწყვეტი ზეგავლენა მოახდინოს იურიდიული პირის გადაწყვეტილებაზე. წარმოდგენილი განმარტების მიხედვით, იმისათვის, რომ პარტნიორი ან პარტნიორთა ჯგუფი მიჩნეულ იქნეს დომინანტ პარტნიორად არ არის საკმარისი მხოლოდ წილების/აქციების/პაის 50%-ზე მეტის ფლობა და პარტნიორების უმრავლესობა, მათ ასევე უნდა გააჩნდეს გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა, ვინაიდან საქართველოს კანონმდებლობით დაშვებულია გადაწყვეტილების მიღება მინორიტარი პარტნიორის მიერ.

3.2. საინვესტიციო გეგმა წარედგინება საქართველოს მთავრობას და ამ გეგმით დაინტერესებული პირი იღებს ვალდებულებას განახორციელოს სათანადო ინვესტიციები სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოების, ინოვაციური საქმიანობების დანერგვის, ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობის, საერთაშორისო ან/და სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტების ან/და სხვა მნიშვნელოვანი ინფრასტრუქტურული პროექტების შესრულების მიზნით. საინვესტიციო გეგმა ხელს უნდა უწყობდეს ეროვნული უსაფრთხოების დაცვას, ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას და ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებას.

თავი II. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება

4. ორგანული კანონის პროექტის მე-4 მუხლი ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრებას საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად და, ამასთან, ადგენს გამონაკლის შემთხვევებს.

4.1. კანონპროექტის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს:

- ა) სახელმწიფოს, ავტონომიურ რესპუბლიკის, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში;
- ბ) საჯარო სამართლის იურიდიულ პირის საკუთრებაში (თუ კანონმდებლობა ითვალისწინებს ასეთი საჯარო სამართლის იურიდიულ პირის საკუთრებაში უძრავი ქონების არსებობას);
- გ) საქართველოს მოქალაქის საკუთრებაში;
- დ) საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიულ პირის საკუთრებაში, თუ იურიდიული პირის დომინანტი პარტნიორი არის ზემოთაღნიშნული სუბიექტი/სუბიექტები;
- ე) გაერთიანებების/ამხანაგობების საკუთრებაში, რომლებიც არ რეგისტრირდებიან იურიდიული პირის სახით, თუ წევრების უმრავლესობას წარმოადგენენ ზემოაღნიშნული პუნქტებით გათვალისწინებული სუბიექტი/სუბიექტები.

4.2. კანონის პროექტის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში, ასევე, ავტონომიურ რესპუბლიკის საკუთრებაში. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუციის, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის და „აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების შესახებ“ აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის თანახმად, ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში შეიძლება იყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამ შემთხვევაში, ორგანული კანონის პროექტი არ ადგენს გამონაკლის შემთხვევებს, არამედ ავსებს კონსტიტუციურ დანაწესს. ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლება წარმოადგენს უმაღლეს სახელმწიფო ხელისუფლებას ავტონომიურ რესპუბლიკაში, ავტონომიურ რესპუბლიკას შეიძლება გააჩნდეს საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე.

4.3. კანონის პროექტის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებს საკუთრების უფლებას საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებისთვის, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. საქართველოს კანონმდებლობა არ ადგენს სახელმწიფოს და ავტონომიური რესპუბლიკის მიერ დაფუძნებულ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების უძრავი ქონების საკუთრებას, მათთვის ქონების გადაეცემა წესრიგდება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით, ხოლო საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ თანახმად, თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს უძრავი ქონება გადაეცემათ მხოლოდ სარგებლობის უფლებით. თუმცა, „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებს წევრობაზე დაფუძნებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1509¹-ე მუხლის თანახმად, რელიგიური გაერთიანებები შეიძლება დარეგისტრირდნენ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებად, შესაბამისად, მათ შეიძლება გააჩნდეთ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე. საჯარო სამართლის იურიდიულ პირის სახით არის შექმნილი საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესია და სხვა რელიგიური გაერთიანებები.

4.4. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. წარმოდგენილი კანონპროექტის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“-„ე“ ქვეპუნქტები გამომდინარეობს რა კონსტიტუციის დანაწესიდან, აქვე ითვალისწინებს გამონაკლის შემთხვევებს.

საქართველოს მოქალაქის, ასევე, საქართველოს მოქალაქეთა მიერ საქართველოში დაფუძნებული კერძოს სამართლის იურიდიული პირების ან გაერთიანებების/ამხანაგობების, რომლებიც არ რეგისტრირდებიან იურიდიული პირის სახით, საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე არის შეუზღუდავი. ანალოგიურად, სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპიბლიკის, მუნიციპალიტეტის ან/და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების მონაწილეობით შექმნილი კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლება აღიარებულია. აღნიშნულთან ერთად, ორგანული კანონის პროექტი ადგენს გამონაკლის შემთხვევებს, როდესაც უცხოელის ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის მონაწილეობით შექმნილ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს, ასევე, გაერთიანებებს/ამხანაგობებს, რომლებიც არ რეგისტრირდებიან იურიდიული პირის სახით, შეიძლება გააჩნდეთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. აღნიშნული დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ წილის/აქციის/პაის 50%-ზე მეტის მესაკუთრეს ან/და დამფუძნებლების/წევრების უმრავლესობას წარმოადგენს სახელმწიფო, ავტონომიური რესპიბლიკა, მუნიციპალიტეტი, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ან/და საქართველოს მოქალაქე და, ამასთან, მათ უნდა გააჩნდეთ პრაქტიკული შესაძლებლობა გადამწყვეტი ზეგავლენა მოახდინონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებით იურიდიული პირის გადაწყვეტილებაზე - უნდა წარმოადგენენ დომინანტ პარტნიორს.

4.5. აღსანიშნავია, რომ კანონპროექტი არ ითვალისწინებს **კომლის საკუთრების უფლებას**. საქართველოს კანონმდებლობით კომლი არ წარმოადგენს სამართალურთიერთობის დამოუკიდებელ სუბიექტს. იგი არ არის იურიდიული პირი და არც ამხანაგობა/გაერთიანება, რომელიც ერთობლივი პასუხისმგებლობით მოქმედებს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტით თანახმად, საქართველოს მოქალაქეთა კომლებისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკრმიდამო ნაკვეთები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ანდა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საკომლო

მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირდება. ამგვარად, კომლზე რეგისტრირებული ქონება წარმოადგენს კომლის წევრების საერთო საკუთრებას.

4.6. კანონპროექტის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კანონით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ასევე შეიძლება იყოს:

- ა) უცხოელის საკუთრებაში, თუ მიიღო მემკვიდრეობით;
- ბ) საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, თუ დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

4.7. კანონის პროექტის ზემოაღნიშნული პუნქტი ადგენს კონსტიტუციური დანაწესისგან გამონაკლის შემთხვევებს. კერძოდ, უცხოელ ფიზიკურ პირს შეიძლება გააჩნდეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საკუთრებაში მემკვიდრეობის საფუძველზე. მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომელიც შეიძლება შეიზღუდოს საჯარო ინტერესებისათვის კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. კანონპროექტი ითვალისწინებს ვალდებულებებს უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში, რაც მოცემულია კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტში.

4.8. კანონპროექტი უშვებს ასევე გამონაკლის უცხოელის ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის მიერ საქართველოში დაფუძნებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირისათვის (როდესაც დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელის ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი). ასეთ იურიდიულ პირებს საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე შეიძლება წარმოემვათ მხოლოდ საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით. საინვესტიციო გეგმის განმარტება მოცემულია ორგანული კანონის პროექტის მე-3 მუხლში. საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საკუთრების მოპოვების პრაქტიკული წესი განსაზღვრული იქნება საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

4.9. კანონპროექტის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის და ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ არ ვრცელდება

ორგანული კანონით გათვალისწინებული შეზღუდვები, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა საქართველოს კანონმდებლობით საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის და ფინანსური ინსტიტუტების ნებადართული საქმიანობის შედეგად. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების სიას ადგენს საქართველოს მთავრობა. ამგვარ, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებს ამჟამად წარმოადგენენ: ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი (EBRD), აზიის განვითარების ბანკი (ADB), მსოფლიო ბანკის ჯგუფი (WBG), ევროპის საინვესტიციო ბანკი (EIB), ევროპის საბჭოს განვითარების ბანკი (CEB), საერთაშორისო სავალუტო ფონდი (IMF), სკანდინავიური გარემოს საფინანსო კორპორაცია (NEFCO) - საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტი, რომელიც დაარსდა სკანდინავიის ხუთი ქვეყნის (დანია, ფინეთი, ისლანდია, ნორვეგია და შვედეთი) მიერ, შავი ზღვის ვაჭრობისა და განვითარების ბანკი (BSTDB), უცხოეთის კერძო საინვესტიციო კორპორაცია (OPIC) და ნიდერლანდების განვითარების ბანკი (FMO). აღნიშნული საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების მონაწილეობით საქართველოში ხორციელდება სხვადასხვა სახის სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტები, რა დროსაც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. შესაბამისად, პროექტების ეფექტური განხორციელებისათვის კანონი ითვალისწინებს გამონაკლის შემთხვევებს. ორგანული კანონით გათვალისწინებული შეზღუდვები ასევე არ ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ, რომელთა დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის შედეგად. ვინაიდან ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ, რომელთა დომინანტი პარტნიორი არის საქართველოს სუბიექტები, ვრცელდება საერთო წესები, მე-3 პუნქტი გამონაკლის შემთხვევებს ადგენს უცხოელის ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის მონაწილეობით შექმნილ ფინანსური ინსტიტუტებისთვის. ფინანსური ინსტიტუტების სახეები მოცემულია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონში და მათი საქმიანობა უკავშირდება ფინანსური მომსახურების განხორციელებას, მათ შორისაა - კომერციული ბანკები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, სადაზღვევო ორგანიზაციები და სხვა. ფინანსური მომსახურების განხორციელებისას უზრუნველყოფის სახით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. შესაბამისად, მიწის მესაკუთრეების მიერ ფინანსურ რესურსებზე წვდომისათვის კანონი ითვალისწინებს გამონაკლის შემთხვევებს. თუმცა ამგვარ

ფინანსურ ინსტიტუტებს, მიწის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, ეკრძალებათ მისი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენება და ეკისრებათ ვალდებულება 2 წლის ვადაში გაასხვისოს იგი.

4.10. კანონპროექტის თანახმად, ამ კანონით დადგენილი შეღავათები არ ვრცელდება „საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ საქართველოს საზღვრის 5 კილომეტრიან ზონაში არსებულ, აგრეთვე, საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ განსაკუთრებული რეგულირები ზონებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე. ეს აკრძალვა ეხება მხოლოდ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას და არ ვრცელდება უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მემკვიდრეობით მიღებისას და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის და ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ.

4.11. მნიშვნელოვანია, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების ორგანული კანონის პროექტით გათვალისწინებული ნორმების შეფასება მოხდეს საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულ საკუთრების ძირითად უფლებასთან და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან მიმართებით.

საკუთრების ძირითადი უფლება დაცულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით, რომელიც მნიშვნელოვანი ცვლილებებით ჩამოყალიბდა კონსტიტუციის იქამდე არსებულ რედაქციასთან მიმართებით. მე-19 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად: „1. საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. 2. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.“

ვიანიდან საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება, პირველი პუნქტში ტერმინი „ხელშეუვალი“ კონსტიტუციის ახალი რედაქციით შეიცვალა ტერმინით „უზრუნველყოფილია“, რადგან კონსტიტუციის ახალი რედაქცია ტერმინს „ხელშეუვალი“ იყენებს მხოლოდ აბსოლუტურად დაცული უფლების მიმართ. მე-2 პუნქტში სიტყვები „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ შეცვლილია სიტყვებით „საჯარო ინტერესებისათვის“, რომლითაც დაწესდა უფრო მაღალი სტანდარტი საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებით, ვიდრე ეს არის დადგენილი საკუთრების ჩამორთმევასთან მიმართებით.

ამასთან, კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტით განისაზღვრა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების საკითხი: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება

იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით, რომელიც მიიღება პარლამენტის სრული შემადგენლობის ორი მესამედის უმრავლესობით.“

ამგვარად, კონსტიტუციის ახალი რედაქციით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას მიენიჭა განსაკუთრებული მნიშვნელობის სტატუსი, რასაც უკავშირდება საკუთრების საკითხის გადაწყვეტა. **კონსტიტუციითვე განისაზღვრა ის სუბიექტები, რომელთაც შეუზღუდავად აქვთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე წვდომა, ხოლო სხვა გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით.** „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ კონსტიტუციური კანონის პროექტის განმარტებით ბარათში ვკითხულობთ, რომ „აღნიშნული ცვლილება ვერ გახდება მიწაზე უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა საკუთრების უფლების აბსოლუტური შეზღუდვის საფუძველი, თუმცა, იგი შესაძლებელს გახდის საკითხის განსაკუთრებულ რეგლამენტაციას მიწის განსაკუთრებული სტატუსიდან გამომდინარე.“

კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის შინაარსი პასუხობს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით აღიარებულ პრინციპს, რომ „საჯარო ინტერესებისათვის“ დასაშვებია საკუთრების უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. „საჯარო ინტერესის“ შინაარსის განსაზღვრა კანონმდებლის პრეროგატივას წარმოადგენს და იგი ცვალებადია აქტუალური პოლიტიკური თუ სოციალურ-ეკონომიკური გამოწვევების შესაბამისად. ამასთან, საკუთრების უფლების შეზღუდვისას დაცული უნდა იყოს თანაზომიერების პრინციპი და არსებობდეს ლოგიკური კავშირი საკანონმდებლო რეგულირებასა და მისაღწევ მიზანს შორის.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო 03.09.2018წ. განჩინებაში (საქმე №ბს-583-583(კ-კს-18)) განმარტავს: „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება არის აბსტრაქტული სამართლებრივი ტერმინი, რომელიც კონკრეტულ შინაარსს იძენს სხვადასხვა დროსა და ისტორიულ ვითარებაში, ცვალებადია განსხვავებული და დინამიური სოციალური, ეკონომიკური თუ პოლიტიკური მოთხოვნილებების ადეკვატურად. საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების კონკრეტული რეგლამენტაციის უფლებამოსილება გააჩნია მხოლოდ კანონმდებელს, სწორედ მისი გადასაწყვეტია, თუ რა ღონისძიებების გატარებაა აუცილებელი საზოგადოების ინტერესებიდან გამომდინარე. ის შესაბამის დასკვნებს აკეთებს ეკონომიკური, სოციალურ-პოლიტიკური შეხედულებებისა და მიზნების საფუძველზე. საკუთრების უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის მიერ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების განსაზღვრის დიაპაზონი გაცილებით

ფართოა. ამ დროს, კანონმდებლის მიერ, პირველ რიგში, მხედველობაში მიიღება საკუთრების მიერ შესასრულებელი ფუნქცია. რაც უფრო მეტად არის საზოგადოება, მისი ნორმალური არსებობა და განვითარება სხვის საკუთრებაზე დამოკიდებული, კანონმდებელს მით მეტი უფლებამოსილება აქვს საკუთრების უფლების შეზღუდვის სფეროში. ამავდროულად, აუცილებლად გასათვალისწინებელია თავად საკუთრების უფლების ობიექტის არსი, მისი შესაძლო სოციალური დატვირთვა. რაც მნიშვნელოვანწილად განსაზღვრავს მასთან დაკავშირებული კონკრეტული გარემოების „აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებად“ მიჩნევის საკითხს.¹

საკუთრების უფლების შეზღუდვას ითვალისწინებს ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის 1950 წლის 4 ნოემბრის კონვენცია. კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი აღიარებს რა ყოველი ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლებას საკუთრებით შეუფერხებელ სარგებლობაზე, იმავდროულად ითვალისწინებს საკუთრებაზე კონტროლის დაწესების შესაძლებლობასაც: „...წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლის ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად“.

„ევროპული სასამართლოც, თავის გადაწყვეტილებებში ითვალისწინებს რა თითოეული სახელმწიფოს ასეთ შესაძლებლობას, მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი ფართო მიხედულების ზღვრით უნდა სარგებლობდეს ქვეყანაში არსებული პოლიტიკური, ეკონომიკური თუ სხვა პრობლემებიდან გამომდინარე, პატივს სცემს კანონმდებლის იმ გადაწყვეტილებას, რომელიც საერთო ინტერესით არის განპირობებული და აშკარა, გონივრულ საფუძველს არ არის მოკლებული“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 03.09.2018წ. განჩინება, (საქმე №ბს-583-583(კ-კს-18))².

„კონსტიტუციური დანაწესი გულისხმობს საკუთრების უფლებაში ჩარევას საერთო ან საზოგადოებრივი ინტერესის საფუძველზე. სტრასბურგის ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ, საქმეზე „მარქსი ბელგის წინააღმდეგ“, განსაზღვრა I ოქმის I მუხლის ფარგლები, რომელიც ეხება მხოლოდ არსებულ საკუთრებას და „არ უზრუნველყოფს საკუთრების მიღების უფლებას“. აღნიშნული დებულება პირებს იცავს მათ საკუთრებაში სახელმწიფოს თვითნებური ჩარევისაგან. ამასთანავე, იგი აღიარებს სახელმწიფოს უფლებას, გააკონტროლოს საკუთრებით სარგებლობა და ჩამოართვას კიდევ პირს მისი საკუთრება ამ დებულებით დადგენილი

¹ <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>

² <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>

პირობების შესაბამისად.“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 06.07.2010წ. განჩინება, საქმე №ბს-143-137(კ-10)).³

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის მოპოვების მომენტიდან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება შეზღუდული იყო. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებით დადგინდა, რომ უცხოელს და მოქალაქეობის არ მქონე პირს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლებოდა ჰქონოდათ მხოლოდ იჯარით, ხოლო მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში უნდა გაესხვისებინათ 6 თვის ვადაში. შემდგომ პერიოდში შესული ცვლილებებით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ქონის უფლება მიეცათ უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიულ პირებს.

2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით **საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმმა** (საქმე №3/1/512, „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“)⁴ არაკონსტიტუციურად ცნო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმად, უცხოელ ფიზიკურ პირს სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საკუთრება შეეძლო მოეპოვებინა მხოლოდ მემკვიდრეობით ან იმ შემთხვევაში, თუ იგი მიწას მართლზომიერად ფლობდა როგორც საქართველოს მოქალაქე. ასევე ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც ავალდებულებდა საკუთრების წარმოშობიდან 6 თვის ვადაში გასხვისებას.

საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ არ არსებობდა ლოგიკური კავშირი სადავო ნორმასა და კანონით განსაზღვრულ ლეგიტიმურ მიზნებს შორის. კერძოდ, არ არსებობდა ლოგიკური კავშირი უცხოელთათვის სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის უფლების შეზღუდვასა და კანონით გაცხადებულ აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესების ხელშეწყობის საჯარო ინტერესს შორის. ვინაიდან აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესების ხელშეწყობის შესაძლებლობა სახელმწიფოს ერთნაირად აქვს იმისგან დამოუკიდებლად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა უცხოელს ეკუთვნის თუ საქართველოს მოქალაქეს. ასევე, არ არსებობდა ლოგიკური კავშირი სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის უფლების შეზღუდვასა და სახელმწიფოს ეკონომიკური უსაფრთხოების დაცვის უზრუნველყოფას შორის, რომლის მიზანი იყო მდიდარი ქვეყნის მოქალაქეების მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე მიწის მასობრივი

³ <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>

⁴ <https://www.constcourt.ge/ge/legal-acts/judgments/daniis-moqalaqe-heike-qronqvisti-saqartvelos-parlamentis-winaagmdeg-692.page>

შემდგომის პრევენცია, მაშინ, როცა იმავე უცხოელს ჰქონდა შესაძლებლობა თავისი მონაწილეობით შექმნილ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის საშუალებით განახორციელებინა იმავე ტიპის ბატონობა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, როგორც ამას მოახერხებდა აღნიშნული ნაკვეთის მესაკუთრე რომ ყოფილიყო.

„თუ უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ქონა სახელმწიფოსათვის რაიმე რისკების შემცველია, მაშინ იმავე ხასიათისა და ხარისხის რისკი იარსებებს უცხოელის მონაწილეობით დაფუძნებული იურიდიული პირის მიერ საკუთრების შეძენის შემთხვევაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უცხოელისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის აკრძალვა იმ პირობებში, როდესაც იმავე უცხოელს აქვს შესაძლებლობა, მის კონტროლ ქვეშ მყოფი იურიდიული პირის საშუალებით იყიდოს ხსენებული მიწა, ალოგიკურია და მიზნის მიღწევის გამოუსადეგარ საშუალებას წარმოადგენს“ (საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №3/1/512, „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“)⁵.

ამგვარად, „საჯარო ინტერესების“ გათვალისწინებით, საკუთრების უფლების შეზღუდვა დასაშვებია თანაზომიერების პრინციპის დაცვისა და საკანონმდებლო რეგულირებასა და მისაღწევ მიზანს შორის ლოგიკური კავშირის არსებობის პირობით. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების შეზღუდვის „საჯარო ინტერესები“ გაცხადებულია წინამდებარე ორგანული კანონის პროექტის პრეამბულაში.

4.12. ორგანული კანონპროექტის შემუშავებისას შესწავლილ იქნა ევროკავშირისა და საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ გამოცემული სარეკომენდაციო დოკუმენტები სასოფლო-სამეურნეო მიწასთან დაკავშირებით, ასევე, უცხო ქვეყნების გამოცდილება.

გაერო-ს სურსათისა და სოფლის მეურნეობის ორგანიზაციის (FAO) მიერ შემუშავებულ „სახელმძღვანელო პრინციპებში“ ხაზგასმულია მიწის განსაკუთრებული მნიშვნელობა ადამიანის ძირითადი უფლებების რეალიზაციის, სასურსათო უსაფრთხოების, სიღარიბის დაძლევის, მდგრადი საარსებო წყაროების, სოციალური სტაბილურობის, საბინაო უსაფრთხოების, სოფლის განვითარებისა და სოციალურ-ეკონომიკური ზრდისთვის.

2017 წლის 18 ოქტომბერს ევროკომისიამ გამოაქვეყნა ოფიციალური საორიენტაციო დოკუმენტი 2017/C 350,⁶ სადაც კომისია აღიარებს სასოფლო-სამეურნეო

⁵ <https://www.constcourt.ge/ge/legal-acts/judgments/daniis-moqalaqe-heike-qronqvisti-saqartvelos-parlamentis-winaagmdg-692.page>

⁶ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AC%3A2017%3A350%3AFULL>

დანიშნულების მიწის სპეციფიურ ხასიათს, მიიჩნევს, რომ იგი იშვიათი და ამოწურვადი რესურსია, რომელიც განსაკუთრებულ დაცვას საჭიროებს. ევროკომისია აღნიშნავს, რომ „სოფლის მეურნეობაში უცხოურ ინვესტიციებთან დაკავშირებული საკითხები ახალი არ არის, თუმცა ბოლო პერიოდში განხორციელებული მზარდი უცხოური ინვესტიციები გახდა ზოგიერთი წევრი სახელმწიფოს წუხილის საფუძველი. პირველ რიგში უცხოელი ინვესტიციები ხშირად აღიქმება როგორც ადგილობრივი ფერმერები განდევნის მიზეზი. ასევე არსებობს მოსაზრება რომ დამუშავებისთვის გამოსადეგი მიწა დაუცველია არაკეთილსინდისიერი ინვესტორებისგან. გამოითქვა შიში მიწის კონცენტრაციის გაზრდასა და მიწის სპეკულაციური მართვასთან დაკავშირებით და მის შესაძლო ნეგატიურ ეფექტებზე სასურსათო უსაფრთხოებაზე, უმუშევრობაზე, გარემოსდაცვით საფრთხეებზე, მიწის ხარისხისა და სოფლის განვითარებასთან დაკავშირებულ რისკებზე.სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზრის რეგულირების აუცილებლობა განსაკუთრებით აქტუალურია იმ ქვეყნებში, სადაც ბოლო წლებში განხორციელდა მიწის საყოველთაო რეფორმა და სახელმწიფო მიწის პრივატიზაცია ამჟამადც მიმდინარეობს. ამ ქვეყნებში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფასი კვლავ დაბალი რჩება სხვა წევრ ქვეყნებთან შედარებით.“

საორიენტაციო დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ წევრ ქვეყნებს აქვთ უფლება დააწესონ მკაფიოდ განსაზღვრულ მიზნებზე დაფუძნებული შეზღუდვები, რომლებიც უნდა ემსახურობდეს კონკრეტულ ქვეყანაში ფერმერული მეურნეობების სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნებას, გადაჭარბებული ფასებით სპეკულაციის პრევენციას, მდგრადი და ეფექტური სოფლის მეურნეობის ხელშეწყობასა და განვითარებას.

საორიენტაციო დოკუმენტი 2017/C 350 შემუშავებულია ევროპის სასამართლოს (CJEU) მიერ დადგენილი პრაქტიკის საფუძველზე. ევროპის სასამართლო, აღიარებს რა სასოფლო-სამეურნეო მიწის სპეციფიურ ხასიათს, განსაზღვრავს საჯარო პოლიტიკის მიზნებს, რომლებიც შესაძლოა ამართლებდეს ინვესტორების შეზღუდვას აგრარულ მიწებზე, ესენია:

- ფრაგმენტული მიწების კონსოლიდაცია ეკონომიკური სარგებლის გაზრდის მიზნით, მიწის სპეკულაციის ხელშეშლა;
- ფერმერული მეურნეობების შენარჩუნება; მიწათმფლობელთა აქტიური ჩართულობა ფერმერულ მეურნეობებში; მიწის რაციონალური გამოყენება; ბუნებრივი კატაკლიზმების თავიდან აცილება; აგრარული მეურნეობების გაძლიერება-განვითარება სოციალურ და მიწადაგვემარების პრინციპებზე დაყრდნობით;

- ტრადიციული ფერმერული მეურნეობის ხელშეწყობა, მიწის საკუთრებაში შენარჩუნების გზით; მიწის დამუშავება მეტწილად მესაკუთრეების მიერ;
- სივრცითი დაგეგმარება ადგილობრივი მოსახლეობის საერთო ინტერესების დაცვით და დამოუკიდებელი ეკონომიკური საქმიანობის უზრუნველყოფით;
- ტერიტორიები უსაფრთხოების უზრუნველყოფა და სამხედრო ინტერესების დაცვა რეალური, კონკრეტული და მნიშვნელოვანი რისკებისგან.

ევროსასამართლო მიიჩნევს, რომ სახელმწიფოს ჩარევა სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე გადაჭარბებული ფასების თავიდან აცილების მიზნით, ზოგიერთ ვითარებაში გამართლებულია. საქმე ეხება ეროვნული მთავრობების უფლებას აკრძალონ მიწის გაყიდვა თუ მის ფასს ობიექტურ კრიტერიუმებზე დაყრდნობით, ზედმეტად სპეკულაციურად მიიჩნევენ. მიუხედავად იმისა, რომ ამ ქმედებით იზღუდება ინვესტორისა და ინვესტიციის ბენეფიციარის თავისუფლება - თავად დაადგინონ ფასი მოთხოვნა-მიწოდების პრინციპიდან გამომდინარე და ეს *კაპიტალის თავისუფალი გადაადგილების* პრინციპს ეწინააღმდეგება, **ევროსასამართლო მიიჩნია, რომ არაგონივრული (ზედმეტად სპეკულაციური) ფასების თავიდან აცილების მიზნით სახელმწიფოს ჩარევა, მის მიერ აღიარებულ აგრარული პოლიტიკის ჩარჩოებს არ სცდება.** ფასების კონტროლმა, რომელიც დაფუძნებული იქნება ობიექტურ, არადისკრიმინაციულ და კარგად ადაპტირებულ კრიტერიუმებზე, შესაძლოა თავიდან აიცილოს მიწის ნაკვეთებით ზღვარგადასული სპეკულაცია. ამასთან, დაინტერესებულ პროფესიონალ ფერმერსაც არ მოუწევს ზედმეტი თანხის გადახდა, რაც ზიანს აყენებს მისი მეურნეობის რენტაბელობას. ამ მოსაზრებასთან ერთად, ევროსასამართლო მოუწოდებს ქვეყნებს გამონახონ ფასების კონტროლის დაწესებაზე შედარებით მსუბუქი ზომები, თუმცა, ფასების რეგულირების ეროვნული კანონმდებლობის პროპორციულობას, სასამართლო განსაზღვრავს კონკრეტული ქვეყნის შემთხვევაში ყველა არსებული ფაქტობრივი და იურიდიული შემთხვევის შესწავლის შემდეგ.

5. კანონის პროექტის **მე-5 მუხლი ადგენს** პირობებს მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ პირებისთვის, რომელთა შეუსრულებლობის შემთხვევაში მათ ეკისრებათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულება.

5.1. საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, რომლის დომინანტ პარტნიორს წარმოადგენს უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების მისაღებად წარადგენს საინვესტიციო გეგმას.

საინვესტიციო გეგმით განსაზღვრული პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იურიდიულმა პირმა უნდა უზრუნველყოს 1 წლის ვადაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწა გადადის სახელმწიფოს საკუთრებაში.

5.2. კანონპროექტი ასევე ითვალისწინებს პირობებს იმ უცხოელთათვის, რომელმაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მიიღეს მემკვიდრეობით. აღნიშნული პირები ვალდებული არიან უზრუნველყონ მიწის გამოყენება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მათ ეკისრებათ ვალდებულება 3 წლის ვადაში გაასხვისონ იგი. კანონპროექტი გამონაკლის შემთხვევას უშვებს საკარმიდამო კატეგორიის მიწის ნაკვეთის მიმართ. საკარმიდამო კატეგორიის არის ის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი.

6. კანონის პროექტის **მე-6 მუხლი ითვალისწინებს** შეზღუდვებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევისათვის, რაც შესაბამისობაშია საკუთრებისთვის დადგენილ მოთხოვნებთან. კერძოდ, დაუშვებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება უცხოელის, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) სასარგებლოდ. ასევე დაუშვებელია, აღნიშნული პირებისათვის ისეთი მოთხოვნის ან უფლების დათმობა, რაც ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

6.1. გამონაკლისი შემთხვევები დგინდება საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების და საქართველოს კანონით განსაზღვრული ფინანსური ინსტიტუტებისათვის, საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის ფაგლებში, ასევე, უცხოელის მიერ ქონებრივი უფლების მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში. ვინაიდან, ფინანსური ინსტიტუტების საქმიანობა სწორედ ამგვარ საქმიანობას ითვალისწინებს, შესაბამისად მათ მიმართ ვერ გავრცელდება შეზღუდვა კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, თუმცა, მხოლოდ კანონით ნებადართული საქმიანობის ფარგლებში. ამასთან, ვინაიდან კანონი უშვებს მემკვიდრეობის საფუძველზე უცხოელის საკუთრებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, არალოგიკური იქნებოდა სხვა ქონებრივი უფლებების მემკვიდრეობით მიღების დაუშვებლობა.

7. კანონპროექტის **მე-7 მუხლის თანახმად**, თუ იურიდიული პირის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, დაუშვებელია პარტნიორთა იმგვარად შეცვლა, რომლის შედეგად დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი,

საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან/და საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი. აღნიშნული ნორმა ემსახურება კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულ ზოგადი დანაწესის შესრულებას, რათა არ მოხდეს არაპირდაპირი წესით, წილების გასხვისების საფუძველზე, საკუთრების უფლების წარმოშობა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე.

7.1. ასევე დაუშვებელია, წილის/აქციების/პაის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება უცხოელის, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და ან/და საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) სასარგებლოდ იმ ოდენობით, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად, გირაოს საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში შეიცვლება დომინანტი პარტნიორი.

7.2. მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტი ითვალისწინებს გამონაკლის შემთხვევებს, როდესაც დომინანტი პარტნიორის ცვლილება დასაშვებია საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე. აღნიშნული პუნქტის მიზანია, დადგინდეს შესაძლებლობა უშუალოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გარიგების დადების გარეშე მოხდეს იურიდიული პირების წილის შეძენის შესაძლებლობა. თუმცა, ამ შემთხვევაშიც ვრცელდება საერთო წესი, რაც გულისხმობს საინვესტიციო გეგმის შეთანხმების ვალდებულებას.

7.3. მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტით დგინდება გამონაკლისი შემთხვევები უცხოელისა და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების და საქართველოს კანონით განსაზღვრული ფინანსური ინსტიტუტებისთვის კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის ანალოგიურად (იხ.განმარტება ზემოთ).

8. კანონპროექტის **მე-8 მუხლის თანახმად**, სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის და მუნიციპალიტეტის საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე განისაზღვრება ამ კანონით და საქართველოს კანონმდებლობით.

9. კანონპროექტის **მე-9 მუხლი ითვალისწინებს** ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების სამართლებრივ სტატუსს. ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა წარმოადგენს საქართველოს მიწის ფონდის განუყოფელ ნაწილს, რომელზეც ვრცელდება განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი. სახელმწიფო ვალდებულია დაიცვას და უზრუნველყოს იმ პირთა უფლებები, რომლებიც კანონიერად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. საქართველოს

კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით დადებული ნებისმიერი გარიგება დადების მომენტიდან მიიჩნევა ბათილად და სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს.

თავი III. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

10. კანონპროექტის მე-10 მუხლი ეხება კანონპროექტის ამოქმედების მომენტისათვის არსებულ მდგომარეობას. ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვები არ აჩერებს ამ კანონის ამოქმედებამდე საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით გაცემული/შედგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, ასევე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლების რეგისტრაციას. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, მათ მიმართ გავრცელდება გარდამავალი დებულებით დადგენილი წესები.

10.1. მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტი ეხება კანონის ამოქმედების მომენტისათვის, უცხოელის და საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საკუთრების უფლებას, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული პირები ვალდებული არიან უზრუნველყონ მიწის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენება (მათ შორის, დასაშვებია მესამე პირის მეშვეობით). ხოლო ვალდებულების ზედიზედ 3 წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში მათ დაეკისრებათ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქცია. ამ პუნქტით გათვალისწინებული სანქცია მოცემული იქნება საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსში. ეს ვალდებულება არ ვრცელდება საკარმიდამოს კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიმართ. აღნიშნულ ვადაში იურიდიული პირები უფლებამოსილნი არიან (მაგრამ ეს არ წარმოადგენს მათ ვალდებულებას) წარადგინონ საინვესტიციო გეგმა, რომლის მიმართ გავრცელდება ამ კანონით დადგენილი წესები.

10.2. მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტი ითვალისწინებს ვალდებულებას საქართველოს კანონით განსაზღვრული ფინანსური ინსტიტუტებისათვის, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში კანონის ამოქმედების მომენტისათვის. ამგვარი ფინანსური ინსტიტუტები ვალდებული არიან

უზრუნველყონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისება ამ კანონის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მათ დაეკისრებათ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქცია.

10.3. კანონის პროექტი ითვალისწინებს კანონის ამოქმედების შემდეგ, საქართველოს მოქალაქის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მოქალაქეობის შეწყვეტის შემთხვევას. მათ მიმართ გავრცელდება უცხოელისათვის ამ კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნები მოქალაქეობის შეწყვეტის მომენტიდან.

10.4. კანონის პროექტის მე-10 მუხლის მე-5 პუნქტის ითვალისწინებს იმ შემთხვევებს, როდესაც საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის (მაგლითისათვის: შპს „A“-ს) პარტნიორია ასევე საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი (შპს „B“). პირველადი იურიდიული პირის (შპს „A“-ს) საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე განისაზღვრება პარტნიორი იურიდიული პირის (შპს „B“-ს) დომინანტი პარტნიორის შესაბამისად, ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით დადგენილი წესის გათვალისწინებით. კერძოდ, თუ პარტნიორი იურიდიული პირი (შპს „B“) წარმოადგენს ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად შექმნილ იურიდიულ პირს (მისი დომინანტი პარტნიორი არის საქართველოს მოქალაქე), პირველადი იურიდიული პირი (შპს „A“), რომლის საკუთრების უფლების დადგენა ხდება, მიიჩნევა ასევე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად შექმნილ იურიდიულ პირად. ეს წესი ვრცელდება ყოველ შემდეგ ჯერზე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ამგვარი წესი არ ვრცელდება კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული საქართველოს კანონით განსაზღვრული ფინანსური ინსტიტუტების მიერ დაფუძნებული კომპანიების მიმართ, ვინაიდან კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი ადგენს სპეციალურ წესს მხოლოდ ფინანსური ინსტიტუტებისათვის კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის ფარგლებში. შესაბამისად, მათ მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირების მიმართ ვერ გავრცელდება კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი სპეციალური წესები.

10.5. ამ კანონის ამოქმედებიდან, კომლზე რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ცხადდება კომლის წევრების თანასაკუთრებად. ვინაიდან კანონის პროექტი არ ითვალისწინებს კომლის საკუთრებას, კომლზე რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანამესაკუთრებად ცხადდებიან კომლის წევრები (იხ. განმარტება ზემოთ, პუნქტი 4.5.).

11. კანონის პროექტის მე-11 მუხლის თანახმად, კანონის ამოქმედებიდან ძალადაკარგულად ცხადდება „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

საკუთრების შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს 1997 წლის 15 მაისის კანონები.

12. კანონის პროექტის მე-12 მუხლი ითვალისწინებს კანონის ამოქმედების წესს, რომელიც განმარტებულია ქვემოთ.

ა.დ) კანონპროექტის კავშირი სამთავრობო პროგრამასთან და შესაბამის სფეროში არსებულ სამოქმედო გეგმასთან, ასეთის არსებობის შემთხვევაში (საქართველოს მთავრობის მიერ ინიცირებული კანონპროექტის შემთხვევაში):

აღნიშნული ქვეპუნქტი არ ვრცელდება წარმოდგენილ კანონპროექტის მიმართ.

ა.ე) კანონპროექტის ძალაში შესვლის თარიღის შერჩევის პრინციპი, ხოლო კანონისთვის უკუძალის მინიჭების შემთხვევაში – აღნიშნულის თაობაზე შესაბამისი დასაბუთება:

ორგანული კანონის პროექტის გამოქვეყნებისთანავე ძალაში შესვლა ხელს შეუწყობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებით არსებული პრობლემების აღმოფხვრას. ამასთან, დგინდება განსხვავებული წესი კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, მე-5 მუხლის, მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის და მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის მიმართ და აღნიშნული ნორმების ამოქმედება გათვალისწინებულია 2020 წლის პირველი იანვრიდან, რაც უკავშირდება საქართველოს მთავრობის მიერ საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის სპეციალური წესების შემუშავებას და საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მმართველობის სფეროში საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს შექმნას. საქართველოს მთავრობის მიერ მისაღები კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები და სსიპ - მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს შექმნა გათვალისწინებულია საკანონმდებლო პაკეტში შემავალ „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრის და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტით.

ა.ვ) კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვის მიზეზები და შესაბამისი დასაბუთება (თუ ინიციატორი ითხოვს კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვას):

აღნიშნული ქვეპუნქტი არ ვრცელდება წარმოდგენილ კანონპროექტის მიმართ.

ბ) კანონპროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებული აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყაროა სახელმწიფო ბიუჯეტი და საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევით მიღებული სახსრები.

ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

კანონპროექტის მიღება გავლენას იქონიებს სახელმწიფო ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას პოლიტიკურ, სოციალურ, ეკოლოგიურ და კულტურულ ღირებულებასთან ერთად გააჩნია განსაკუთრებული ეკონომიკური ღირებულება. გრძელვადიან პერიოდზე გათვლილი ქვეყნის ეკონომიკური განვითარებისთვის აუცილებელია მიწის რესურსების ეფექტიანი მართვა, რომლის აუცილებელი პირობაა საკუთრების უფლების გამჭირვალე და მყარი სისტემის შექმნა. წარმოდგენილი კანონის პროექტი, ადგენს რა საკუთრების უფლების საფუძვლებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, ქმნის შესაძლებლობას გამოყენებულ იქნეს მიწის ეკონომიკური სარგებლი, რაც გავლენას იქონიებს სახელმწიფო ბიუჯეტის შემოსავლებზე გრძელვადიან პერიოდში.

ამასთან, წინამდებარე კანონის პროექტი ითვალისწინებს საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. საინვესტიციო გეგმა თავის მხრივ გულისხმობს ინვესტიციების განხორციელებას სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოების, ინოვაციური საქმიანობების დანერგვის, ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობის, საერთაშორისო ან/და სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტების ან/და სხვა მნიშვნელოვანი პროექტების შესრულების მიზნით, რაც ხელს შეუწყობს ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას და სახელმწიფოს ეკონომიკურ განვითარებას. კანონპროექტი ითვალისწინებს ასევე სპეციალურ წესებს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებისთვის, რაც

ქმნის შესაძლებლობას დაუბრკოლებლად განხორციელდეს სახელმწიფოებრივი და საერთაშორისო მნიშვნელობის პროექტები. ყოველივე აღნიშნული ასევე იქონიებს გავლენას სახელმწიფო ბიუჯეტის შემოსავლებზე გრძელვადიან პერიოდში.

სახელმწიფო ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე გავლენას იქონიებს კანონპროექტით გათვალისწინებული ფინანსურ სანქციები, რომელიც განისაზღვრება საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით. კერძოდ, კანონის ამოქმედების დროს თუ უცხოელის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე და ზედიზედ 3 წლის განმავლობაში არ უზრუნველყოფს მის გამოყენებას, მათ დაეკისრებათ ადმინისტრაციულ სახდელი - ჯარიმა, რაც 1 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთისთვის შეადგენს 500 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის 300 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 20 000 ლარისა. აღნიშნული ვალდებულების მომდევნო და ყოველი შემდეგი წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში ჯარიმა შეადგენს 1 ჰა-მდე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისთვის 700 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის - 400 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 30 000 ლარისა. ასევე, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფინანსურ ინსტიტუტებს (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) დაეკისრებათ ადმინისტრაციული სახდელი - ჯარიმა, თუ არ უზრუნველყოფენ მიწის ნაკვეთის გასხვისებას საკუთრების უფლების წარმოშობიდან, ხოლო კანონის ამოქმედების მომენტისათვის რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების შემთხვევაში - კანონის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში. აღნიშნულ შემთხვევაში ჯარიმა შეადგენს 1 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთისთვის 500 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის 300 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 50 000 ლარისა. ვალდებულების მომდევნო და ყოველი შემდეგი წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში - 1 ჰა-მდე შეადგენს 700 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის 400 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 80 000 ლარისა.

ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

კანონპროექტის მიღება გავლენას იქონიებს ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე. წინამდებარე კანონპროექტი და წარმოდგენილი საკანონმდებლო პაკეტი ითვალისწინებს, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების დადგენის წესს, ასევე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრად

მართვასთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტას, რა მიზნითაც საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მმართველობის სფეროში იქმნება საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტო. კანონპროექტის თანახმად, სააგენტოს შექმნა გათვალისწინებულია 2019 წლის პირველი ოქტომბრიდან, შესაბამისად, 2019 წლის დასრულებამდე სააგენტოს ფუნქციონირებისთვის სავარაუდოდ საჭირო იქნება 150 000 ლარი, რაც მოიცავს სახელფასო ხარჯებს 100 000 ლარის ოდენობით (პირველ ეტაპზე სავარაუდოდ დასაქმებული პირთა რაოდენობა - 15) და მატერიალურ-ტექნიკური უზრუნველყოფისთვის - 50 000 ლარის ოდენობით, 3 თვის მანძილზე. სააგენტოს შექმნიდან, ეტაპობრივად, მისი სრული დატვირთვით ფუნქციონირებისთვის, რაც კანონის პროექტით გათვალისწინებულია 2020 წლის პირველი მარტიდან, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს შესაბამისი სამართლებრივი აქტების მომზადება, კადრების დაკომპლექტება, სააგენტოს ელექტრონული მონაცემებისთვის შესაბამისი ბაზის შექმნა და სხვა. სააგენტოს 2020 წლის სავარაუდო ბიუჯეტი შეადგენს 1 500 000 ლარს, აქედან: ხელფასის სახით გასაცემი - 900 000 ლარი (სავარაუდოდ დასაქმებულ პირთა რაოდენობა - 40); მატერიალურ-ტექნიკური უზრუნველყოფისთვის და სხვა სახის ხარჯებისთვის - 600 000 ლარი. სააგენტოს 2021 წლის სავარაუდო ბიუჯეტი შეადგენს 1 500 000 ლარს, აქედან: ხელფასის სახით გასაცემი - 900 000 ლარი (სავარაუდოდ დასაქმებული პირთა რაოდენობა - 40), დამატებითი მატერიალურ-ტექნიკური უზრუნველყოფისთვის და სხვა სახის ხარჯებისთვის - 600 000 ლარი. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ სააგენტოს დაფინანსების ერთ-ერთი წყარო იქნება სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევით მიღებული სახსრები.

ამასთან, კანონპროექტი ითვალისწინებს უცხოელის მიერ, მემკვიდრეობით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენების ვალდებულებას. მისი შეუსრულებლობის შემთხვევაში უცხოელმა უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება. ასევე, საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას, საინვესტიციო გეგმით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისას, იურიდიულმა პირმა უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება. გაუსხვისებლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი გადადის სახელმწიფო საკუთრებაში საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი წესით წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით, რაც გავლენას იქონიებს ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე აღნიშნული პირობის დადგომის შემთხვევაში. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლის შემდეგ სახელმწიფო უფლებამოსილია უზრუნველყოს მისი პრივატიზება და მოახდინოს გაღებული ხარჯის ანაზღაურება.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:

კანონპროექტის მიღება არ ითვალისწინებს სახელმწიფოს მიერ ახალი ფინანსური ვალდებულებების აღებას.

ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირთათვის, რომელთა მიმართ ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება:

კანონპროექტის მიღება გავლენას იქონიებს იმ პირთა ფინანსური შედეგებზე, რომლის მიმართაც გავრცელდება კანონპროექტის მოქმედება. წინამდებარე კანონის პროექტი იძლევა პრაქტიკულ შესაძლებლობას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი უფრო მეტად იქნეს გამოყენებული ეკონომიკური საქმიანობისთვის. საქართველოს მოქალაქეებს და იურიდიულ პირებს ექნებათ შესაძლებლობა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გამოიყენონ უზრუნველყოფის საშუალებად, მათ შორის, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ფინანსური ინსტიტუტებისგან სესხის მიღების მიზნით. ვინაიდან ფინანსური ინსტიტუტების დიდი ნაწილი შექმნილია უცხოური კაპიტალით, მოქმედი კანონმდებლობა მათ არ აძლევს უფლებას გასცენ ფულადი თანხები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფით. შესაბამისად, წინამდებარე კანონპროექტი ადგენს ამგვარ სამართლებრივ საფუძვლებს, რაც დადებით გავლენას იქონიებს როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა, ასევე ფინანსური ინსტიტუტების საქმიანობაზე. ამასთან, ფინანსური ინსტიტუტები ამჟამად ვერ ახდენენ მოვალის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობისას მათზე, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედების შეჩერებამდე გაცემული ფულადი თანხების დაკმაყოფილებას უზრუნველყოფის საგნით. წარმოდგენილი კანონპროექტი ადგენს ამგვარ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლებს, რაც, ერთის მხრივ, ფინანსურ ინსტიტუტებს მისცემს შესაძლებლობას მოახდინონ მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ხოლო, მეორე მხრივ, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები მოექცეს სამოქალაქო ბრუნვაში.

კანონპროექტი მიღება დადებით გავლენას იქონიებს იმ პირთა ფინანსური შედეგებზე, რომელთაც მემკვიდრეობის და კანონის ამოქმედებამდე გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, ასევე, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე მიეცემათ უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა, რაც ასევე უზრუნველყოფს

ამგვარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევას.

კანონპროექტის მიღებამ შეიძლება გავლენას იქონიებს უცხოელის ან იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) ფინანსურ შედეგებზე, იმ შემთხვევაში, თუ არ შესრულდა კანონის პროექტით განსაზღვრული ვალდებულებები. მემკვიდრეობით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენების ვალდებულების შეუსრულებლობისას, უცხოელმა უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის (გარდა საკარმიდამოს კატეგორიის მიწის ნაკვეთისა) გასხვისება. ასევე, საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას, საინვესტიციო გეგმით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისას, იურიდიულმა პირმა უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება. გაუსხვისებლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი გადადის სახელმწიფო საკუთრებაში, რაც გავლენას იქონიებს მათ ფინანსურ შედეგებზე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლა წარმოებს წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ასევე, კანონის პროექტი ითვალისწინებს ფინანსურ სანქციებს უცხოელის და იურიდიული პირის მიმართ, რომელთა საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია კანონის ამოქმედების მომენტისთვის, მათ მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობისას. კერძოდ, ზედიზედ 3 წლის განმავლობაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დაუმუშავებლობის შემთხვევაში, მათ დაეკისრებათ ადმინისტრაციულ სახდელი - ჯარიმა, რაც 1 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთისთვის შეადგენს 500 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის 300 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 20 000 ლარისა. აღნიშნული ვალდებულების მომდევნო და ყოველი შემდეგი წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში ჯარიმა შეადგენს 1 ჰა-მდე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისთვის 700 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის - 400 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 30 000 ლარისა. კანონპროექტი ითვალისწინებს ფინანსურ ინსტიტუტებისთვის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) ადმინისტრაციული სახდელის დაეკისრებას თუ არ უზრუნველყოფენ მიწის ნაკვეთის გასხვისებას საკუთრების უფლების წარმოშობიდან, ხოლო კანონის ამოქმედების მომენტისათვის რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების შემთხვევაში - კანონის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში. აღნიშნულ შემთხვევაში ჯარიმა შეადგენს 1 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთისთვის 500 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის - 300 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 50 000 ლარისა. ვალდებულების მომდევნო და ყოველი შემდეგი წლის განმავლობაში

შეუსრულებლობის შემთხვევაში ჯარიმა 1 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთისთვის შეადგენს 700 ლარს და ყოველ მომდევნო ჰა მიწის ნაკვეთისთვის 400 ლარს, მაგრამ არაუმეტეს 80 000 ლარისა.

ბ.ვ) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის ოდენობის განსაზღვრის წესი (პრინციპი):

კანონპროექტი ითვალისწინებს ფინანსურ სანქციას ორგანული კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით და მე-10 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისთვის, რომელიც განისაზღვრება საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით. კერძოდ, უცხოელი ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი), რომლის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და იგი ზედიზედ 3 წლის განმავლობაში არ უზრუნველყოფს მის გამოყენებას (მათ შორის, მესამე პირის მეშვეობით), მათ დაეკისრებათ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით განსაზღვრული ადმინისტრაციული სახდელი - ჯარიმა. ასევე, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფინანსურ ინსტიტუტს (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) დაეკისრება ადმინისტრაციული სახდელი - ჯარიმა, თუ არ უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთის გასხვისებას საკუთრების უფლების წარმოშობიდან, ხოლო კანონის ამოქმედების მომენტისთვის რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების შემთხვევაში, კანონის ამოქმედებიდან - 2 წლის ვადაში.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან:

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის სამართალთან:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის სამართალს. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის 1950 წლის 4 ნოემბრის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი აღიარებს რა ყოველი ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლებას საკუთრებით შეუფერხებელ სარგებლობაზე, იმავდროულად ითვალისწინებს საკუთრებაზე კონტროლის დაწესების შესაძლებლობასაც: „...წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო

ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლის ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად“.

ევროკომისიის 2017 წლის 18 ოქტომბერის 2017/C 350⁷ საორიენტაციო დოკუმენტის თანახმად, კომისია აღიარებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციფიურ ხასიათს, მიიჩნევს, რომ იგი იშვიათი და ამოწურვადი რესურსია, რომელიც განსაკუთრებულ დაცვას საჭიროებს. საორიენტაციო დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ წევრ ქვეყნებს აქვთ უფლება დააწესონ მკაფიოდ განსაზღვრულ მიზნებზე დაფუძნებული შეზღუდვები, რომლებიც უნდა ემსახუროდეს კონკრეტულ ქვეყანაში ფერმერული მეურნეობების სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნებას, გადაჭარბებული ფასებით სპეკულაციის პრევენციას, მდგრადი და ეფექტური სოფლის მეურნეობის ხელშეწყობასა და განვითარებას. საორიენტაციო დოკუმენტი ეყრდნობა ევროპის სასამართლოს (CJEU) მიერ დადგენილი პრაქტიკის საფუძვლებს. ევროპის სასამართლო, აღიარებს სასოფლო-სამეურნეო მიწის სპეციფიურ ხასიათს და განსაზღვრავს საჯარო პოლიტიკის მიზნებს, რომლებიც შესაძლოა ამართლებდეს ინვესტორების შეზღუდვას აგრარულ მიწებზე (ვრცლად იხილეთ პუნქტი 4.12).

გ.ბ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან და შეთანხმებებთან, აგრეთვე, ისეთი ხელშეკრულების/შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, რომელსაც უკავშირდება კანონპროექტის მომზადება, – მისი შესაბამისი მუხლი ან/და ნაწილი:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს, კანონის პროექტის მომზადება არ უკავშირდება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებების და შეთანხმებების შესრულებას.

გ.დ) არსებობის შემთხვევაში, ევროკავშირის ის სამართლებრივი აქტი, რომელთან დაახლოების ვალდებულებაც გამომდინარეობს „ერთი მხრივ,

⁷ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AC%3A2017%3A350%3AFULL>

საქართველოსა და, მეორე მხრივ, ევროკავშირსა და ევროპის ატომური ენერჯის გაერთიანებას და მათ წევრ სახელმწიფოებს შორის ასოცირების შესახებ შეთანხმებიდან“ ან ევროკავშირთან დადებული საქართველოს სხვა ორმხრივი და მრავალმხრივი ხელშეკრულებებიდან:

ასეთი არ არსებობს.

დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

დ.ა) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტი, სამუშაო ჯგუფი, რომელმაც მონაწილეობა მიიღო კანონპროექტის შემუშავებაში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

კანონპროექტი შემუშავებისას კონსულტაციები იქნა გავლილი საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლების შესაბამის უწყებებთან: საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო. ასევე, საქართველოს ეროვნული ბანკი.

კანონპროექტი შემუშავებისას კონსულტაციები იქნა გავლილი საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის წევრებთან და დარგის სპეციალისტებთან.

კომიტეტის ორგანიზებით, კანონპროექტის შემუშავების ეტაპზე, მის განხილვაში მონაწილეობა მიიღეს საქართველოს არასამთავრობო და საერთაშორისო ორგანიზაციის წარმომადგენლებმა, მათ შორის: გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ); გერმანიის ეკონომიკური გაერთიანება (DWV); აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID); საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია; საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო; გაეროს სურსათის და სოფლის მეურნეობის ორგანიზაცია (FAO); სოფლის მეურნეობის განვითარების საერთაშორისო ფონდი (IFAD); საქართველოს ფერმერთა პროფკავშირი; საქართველოს ფერმერთა ასოციაცია; ამერიკის სავაჭრო პალატა საქართველოში; საქართველოს ბიზნეს ასოციაცია; საქართველოს ბანკების ასოციაცია; საქართველოს ფინანსური ინსტიტუტების წარმომადგენლები.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის/ დაწესებულების, სამუშაო ჯგუფის, ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის წერილი დანართის სახით.

დ.გ) სხვა ქვეყნების გამოცდილება კანონპროექტის მსგავსი კანონების იმპლემენტაციის სფეროში, იმ გამოცდილების მიმოხილვა, რომელიც მაგალითად იქნა გამოყენებული კანონპროექტის მომზადებისას, ასეთი მიმოხილვის მომზადების შემთხვევაში:

კანონპროექტის შემუშავებისას შესწავლილ იქნა სხვა ქვეყნების გამოცდილება. ქვეყნის უსაფრთხოების, გარემოს დაცვისა და სახელმწიფოს ეკონომიკური სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხო ქვეყნის მოქალაქის ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლების შეზღუდვას სხვადასხვა სახით ითვალისწინებს საზღვარგარეთის ქვეყნების კანონმდებლობა. ევროპის კავშირის ზოგიერთ წევრი სახელმწიფოში შეზღუდვები დაწესებულია ევროპის ეკონომიკური ზონის მიღმა მდებარე ქვეყნების მოქალაქეებისა და იურიდიული პირებისთვის, ასევე, ზოგიერთი სახელმწიფოს კანონმდებლობა ადგენს შეზღუდვებს ნებისმიერი უცხო ქვეყნის მოქალაქისა თუ იურიდიული პირის მიმართ. ქვემოთ მოცემულია ცალკეულ ქვეყნების მიხედვით ამ ქვეყნებში დადგენილი პირდაპირი და არაპირდაპირი შეზღუდვების თაობაზე ინფორმაცია:

ლიტვის კონსტიტუციის 47-ე მუხლის მიხედვით, მხოლოდ ევროკავშირის, ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის, ევროპის ეკონომიკური ზონის და ნატოს წევრი ქვეყნების მოქალაქეებს აქვთ უფლება მიწის შეძენისას ისარგებლონ იმ პირობებით, რომლითაც ლიტვის მოქალაქეები სარგებლობენ. მიწის შეძენის მსურველი ჩართული უნდა იყოს სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში ბოლო 10 წლიდან არანაკლებ 3 წელი. მიწის გაყიდვისას უპირატესობა ენიჭება მიწის ნაკვეთის თანამფლობელს, მოიჯარეს, მეზობელს. მიწის შეძენის შემდეგ, მყიდველი ვალდებულია მომდევნო 5 წლის მანძილზე გამოიყენოს იგი დანიშნულებისამებრ და მიღებული შემოსავალი არ უნდა იყოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ დადგენილ ნორმაზე ნაკლები. ევროკავშირის, ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის, ევროპის ეკონომიკური ზონის და ნატოს არაწევრ ქვეყნების მოქალაქეებს ეკრძალებათ მიწის შეძენა, დაშვებულია იჯარის უფლებით გაცემა.

ესტონეთის კანონმდებლობით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად დადგენილია ესტონეთში ცხოვრების და აგრარულ სექტორში საქმიანობის ხანგრძლივობის ცენზი. ამასთან, სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად საჭიროა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თანხმობა. კანონმდებლობით განსაზღვრულია მთელი რიგი სასაზღვრო და სტრატეგიული ტერიტორიები, რომლის ფარგლებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქისათვის მიყიდვა იკრძალება.

პოლონეთის კანონმდებლობის თანახმად, უცხო ქვეყნის მოქალაქის, აგრეთვე უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებული ან უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ კონტროლირებული სამეწარმეო საზოგადოებების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად სავალდებულოა საინვესტიციო გეგმის და მის განსახორციელებლად საჭირო ქონების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა და შინაგან საქმეთა მინისტრის თანხმობა. ამასთან, კანონით განსაზღვრულია ის მაქსიმალური ფართობი, რომლის შეძენაც დასაშვებია უცხოელის მიერ.

სლოვენის კანონმდებლობის თანახმად, უცხოელს შეუძლია მოიპოვოს საკუთრების უფლება მხოლოდ ნაცვალებს და სლოვენის ეროვნული ასამბლეის მიერ რატიფიცირებული ხელშეკრულებების ან შეთანხმების საფუძველზე.

საფრანგეთის კოდექსი „სოფლის მეურნეობის და მეთევზეობის“ შესახებ არ ზღუდავს უცხოელისთვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიყიდვას, თუმცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისება მკაცრი აღრიცხვითა და შეზღუდულად მიმდინარეობს. ამ პროცესს აკონტროლებს მიწათმოწყობისა და სოფლის განვითარების საზოგადოება (SAFER - Sociétés d' Aménagement Foncier et d' Etablissement Rural), რომელიც არის სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთან არსებული სააქციო არაკომერციული საზოგადოება. საზოგადოება დაარსებულია სოფლის მეურნეობის, როგორც ქვეყნისთვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვანი დარგის განვითარების, მიწის ბაზრის გამჭირვალობის, მიწების პროფილის შენარჩუნების და მიწაზე ხელოვნურად გაზრდილი ფასებით სპეკულაციის თავიდან აცილების მიზნით.

2018 წელს ახალ ზელანდიაში განხორციელდა მნიშვნელოვანი საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლის მიხედვით, უცხოელი ვალდებულია მიმართოს სამინისტროს მიერ აკრედიტებულ ორგანოს „უცხოელთა ინვესტიციების ოფისს“ (Overseas Investment Office) თუ სურს შეიძინოს ან სამ წელზე მეტი ვადით დაიქარავოს კანონით განსაზღვრული ქონებები, მათ შორის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენისთვის თანხმობის მისაღებად საჭიროა დასაბუთდდეს განსახორციელებელი ინვესტიციის სარეგულიანობა სახელმწიფოსთვის.

ზემოაღნიშნული მსგავსად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებასთან და საგრეგულობასთან დაკავშირებით სხვადასხვა სახის

შეზღუდვებს და აკრძალვებს ითვალისწინებს ასევე *ავსტრიის, გერმანიის, რუმინეთის, უნგრეთის, ბულგარეთის, უკრაინის და სხვა ქვეყნების* კანონმდებლობა.

ე) კანონპროექტის ავტორი:

კანონპროექტის ავტორია საქართველოს პარლამენტის წევრი ოთარ დანელია.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი:

კანონპროექტის ინიციატორია საქართველოს პარლამენტის აგრარულ საკითხთა კომიტეტი.