

რეზიუმე

სტატიაში წარმოდგენილია მინის ბაზრის განვითარების ტენდენციები საქართველოში. აგრეთვე, ხაზგასმულია სხვა ქვეყნების გამოცდილება მინის ბაზრის განვითარების მიმართულებით. საქართველოში მინის ბაზრის მიმართულებით ძირითად გამოწვევებს წარმოადგენს მინის ფრაგმენტაცია, ფრაგმენტული მინების რეგისტრაცია და მისი კომერციული მიზნებისთვის გამოყენება. აღნიშნული გამოწვევების გადაჭრის გზა სასოფლო-სამეურნეო კოოპერაციაშია.

გამოყენებული სიტყვები: მინის ბაზარი საქართველოში, მსოფლიო გამოცდილება მინის ბაზრის მიმართულებით.

Summary

This paper shows the land market development tendencies in Georgia. Furthermore, paper is focused on world experience in land market development. The key challenges in Georgia which are highlighted in the paper are – highly fragmented land, registration of fragmented land and using the land for business purposes. Agricultural cooperation is the way out to solve the key challenges in Georgia.

Keywords: Land Market in Georgia, World Experience in Land Market

მინა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წარმოების ფაქტორია. საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო მინა ფრაგმენტულია და ამავე დროს არის დაბალპროდუქტიული. სოფლად ადგილობრივებისათვის რთულია მინის დამუშავება და მინის პროდუქტიულობის ზრდა.

90-იან წლებში, საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, საქართველო გახდა დამოუკიდებელი სახელმწიფო და ქვეყანაში დაიწყო მინის რეფორმა. დაახლოებით 850 ათასი ჰა მინა გამიზნული იყო პრივატიზაციისათვის, რომელიც შეადგენდა მთლიანი სასოფლო-სამეურნეო მინის 30%-ზე ნაკლებს. პრივატიზაციის პროგრამის მიხედვით მინის ნაკვეთები უსასყიდლოდ დაურიგდათ ფერმერულ მეურნეობებს.

2013 წელს, ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრმა (EPRC) ჩაატარა კვლევა საქართველოში მინის ბაზრის განვითარების შესახებ. აღნიშნული კვლევის მიხედვით, 90-იან წლებში, სასოფლო-სამეურნეო მინები უსასყიდლოდ გადაეცათ სოფლისა და ქალაქის მოსახლეობას. პრივატიზაციის რეფორმის მთავარ მიზანს სოციალური საკითხების გადაჭრა წარმოადგენდა და არ ითვალისწინებდა გრძელვადი-

ანი პერიოდის სტრატეგიულ ხედვებს.

90-იან წლებში სახელმწიფომ გადაწყვიტა, რომ ფერმერულ მეურნეობებზე გადაეცა მის მფლობელობაში არსებული მინები. თავდაპირველად სახელმწიფომ ფერმერულ მეურნეობებზე გასცა 760 000 ჰა მინის ფართობი, საიდანაც 460 000 ჰა იჯარის წესით გაიცა. საქართველოში მინის რეფორმის შედეგად მინების დიდი ნაწილი გახდა ფრაგმენტული. აგრეთვე, სირთულეს წარმოადგენდა ფრაგმენტული მინების რეგისტრაცია და მისი კომერციული მიზნებისთვის გამოყენება.

საქართველოში მინის რეფორმა შემდეგი მიმართულებით განვითარდა: თუ ადამიანი ცხოვრობდა სოფლად, მაშინ მთავრობა მას გადასცემდა 1 ჰა მინას. თუ ადამიანი ცხოვრობდა ქალაქად, მაშინ მთავრობა მას სოფლად გადასცემდა 0.25 ჰა მინას. თუმცა, თუ ადამიანი ცხოვრობდა ქალაქად და მას სურდა საცხოვრებელი მინის ფართი სოფლად, მაშინ მთავრობა სოფლად გადასცემდა მას სამოსახლოდ 0.15 ჰა მინას. აგრეთვე, ფერმერულ მეურნეობას, რომელიც მუშაობდა მეცხოველეობის მიმართულებით, მთავრობა გადასცემდა მას 5 ჰა-მდე მინის ფართობს. აქედან გამომდინარე, არ არსებობდა მინის რეფორმის ჩამოყალიბებული გრძელვადიანი სტრატეგია და ნათელი იყო, რომ მინების განაწილების ძირითად ამოცანას საოჯახო მეურნეობების მოთხოვნების დაკმაყოფილება წარმოადგენდა (ლაშაძე 2015). დღესდღეობით, მინის მფლობელობაში ქონა და რეგისტრაცია კვლავ ერთ-ერთ მნიშვნელოვან გამოწვევას წარმოადგენს. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოში ოფიციალურად რეგისტრირებული მინების წილი მთლიან სასოფლო-სამეურნეო მინებში მნიშვნელოვნად დაბალია.

საქართველოში, მთლიანი მინის ფონდი 7 628.4 ათას ჰა-ს შეადგენს, საიდანაც 787.7 ათასი ჰა სასოფლო-სამეურნეო მინებს უჭირავს (იხ. ცხრილი 1). მთლიანი სასოფლო-სამეურნეო მინებიდან 26.5 % - სახნავს, 8.7 % - მრავალწლოვანს, 4.8 % - მდელოებს და დარჩენილი 59.4 % კი საძოვრებს წარმოადგენს.

2014 წლის სასოფლო-სამეურნეო აღწერის მიხედვით მინათმფლობელების დაახლოებით 61.9 % 0.1-დან 1 ჰა-მდე მინას, 21.4 % კი 1 ჰა-დან 5 ჰა-მდე და 1.5 % 5 ჰა-ზე მეტ მინას ფლობს (იხ. ცხრილი 2). საქართველოში უმეტესობა ფერმერული მეურნეობების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს მათი მკვეთრად დანაწევრებული ნაკვეთები.

სომხეთში მინის რეფორმა 1991 წელს დაიწყო და 1993 წელს დასრულდა. სახელმწიფო მინა ფერმერულ მეურნეობებზე თანაბარი გზით გადანაწილდა. ოჯახებს, რომლებიც შედგებოდნენ ბევრი წევრებისგან გადაეცათ უფრო მეტი მინა ვიდრე მცირე წევრე-

ბიან ოჯახებს. ფერმერულმა მეურნეობებმა მიიღეს 1 - 2 მიწის ნაკვეთი - ერთი ბაღის ნაკვეთი, ხოლო მეორე ვენახის ნაკვეთი. სხვა სიტყვებით ეს ნიშნავს, რომ ფერმერული მეურნეობები ფლობენ ერთზე მეტ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს და მიწები არის მკვეთრად ფრაგმენტული. რეფორმის შედეგად ქვეყანაში ჩამოყალიბდა 320 000 ფერმერი და თითოეული მათგანი საშუალოდ ფლობდა დაახლოებით 1.21 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფართობს. სომხეთში ერთ-ერთ მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეგისტრაცია. ფერმერული მეურნეობები არ არეგისტრირებდნენ მიწებს და თავიდან იცილებდნენ სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეგისტრაციის ხარჯებს (ჩლუბა და შმიდტ-კალერტი 2001).

აზერბაიჯანის რესპუბლიკაში მიწის რეფორმა დაიწყო 1996 წელს. უმეტესობა სასოფლო-სამეურნეო მიწებისა იყო კოლექტიური ფერმერული მეურნეობების მმართველობაში. სახელმწიფომ სასოფლო-სამეურნეო მიწები ფერმერულ მეურნეობებს გადასცა. მიწის რეფორმა დასრულდა 2004 წელს და შედეგად ჩამოყალიბდა 869 000 ფერმერული მეურნეობა და თითოეული მათგანი საშუალოდ ფლობდა დაახლოებით 1.6 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფართობს. როგორც სომხეთში, ასევე აზერბაიჯანის რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო მიწები არის მკვეთრად ფრაგმენტული (დუდვიკი 2005).

25 წლის შემდეგ მიწის რეფორმა დასრულდა ბალტიის ქვეყნებში. ლიტვაში, მიწის გადაცემის პროცესი დაიწყო 1991 წელს და დასრულდა 2008 წელს. ლიტვაში, მიწის გადაცემა ფერმერულ მეურნეობებზე შემდეგი მიმართულებით განხორციელდა: ფერმერულ მეურნეობებს გადაეცათ ის მიწის ფართობი, რომელთაც ისინი ფლობდნენ ან კომპენსაციის სახით სახელმწიფოსგან გადაეცათ კონკრეტული ფულადი თანხა. ესტონეთში, მიწის საბჭოსა და ადგილობრივ თვითმმართველობის პასუხისმგებლობაში შედიოდა მიწის რეფორმის განვითარება. 2008 წელს, მიწის ფართობის დაახლოებით 90 % იყო რეგისტრირებული მიწის კადასტრში. აღსანიშნავია, რომ მიწის რეფორმა ესტონეთში შედარებით რთულად წარიმართა ვიდრე დანარჩენ ბალტიის ქვეყნებში (იურგენსონი და მასიკამაე 2009).

დღესდღეობით იმისათვის, რომ მცირე ფერმერული მეურნეობა გახდეს უფრო კონკურენტუნარიანი აუცილებელია მცირემიწიანმა ფერმერებმა მოახდინონ მიწის კონსოლიდაცია. ცხრილი 3-დან ჩანს, რომ საშუალო ფერმერი ლატვიაში, ლიტვაში და ესტონეთში შესაბამისად საშუალოდ 21.5, 13.7 და 48 ჰა მიწის ნაკვეთს ფლობს. ამავე დროს, ევროკავშირში საშუალო ფერმერი საშუალოდ 14.1 ჰა მიწის ნაკვეთის მფლობელია. მაშასადამე, ეს ნიშნავს იმას, რომ საჭიროა მიწების კონსოლიდაცია იმისათვის, რომ მსოფლიო ბაზარზე სასოფლო-სამეურნეო პროდუქცია უფრო კომერციულად მომგებიანი გახდეს.

დაახლოებით 25 წელიწადია, რაც საქართველოს

მთავრობისა და სხვადასხვა საერთაშორისო დონორი ორგანიზაციების ხელშეწყობის მიუხედავად ძალიან რთულია იმის დადგენა, რომ მიწის რა ნაწილი ეკუთვნის კერძო სექტორს და რამდენია მთლიანი ფართობების ოდენობა. მიწის რეფორმის განვითარება, მათ შორის მიწის რეგისტრაცია, საკმაოდ ძვირი ჯდება, თუმცა აუცილებელი წინაპირობაა სოფლის მეურნეობაში მიწის ბაზრის განვითარების მიმართულებით. აღნიშნული წარმოადგენს გრძელვადიან ინვესტიციას, რომელიც მოითხოვს დიდ საბიუჯეტო ხარჯებს. ამავე დროს, მიწის რეფორმის განვითარება დადებით გავლენას მოახდენს გრძელვადიან პერიოდში სოფლის მეურნეობის განვითარებაზე.

როგორც ვიცით საქართველოში დაახლოებით 574 077 ფერმერული მეურნეობაა რეგისტრირებული, საიდანაც 8 577 ფერმერული მეურნეობა ფლობს 5 ჰა-ზე მეტ მიწის ფართობს, რომელიც შეადგენს დაახლოებით 1.5 %-ს. ასე, რომ არსებობს დიდი რაოდენობა ფერმერული მეურნეობების, რომლებიც ფლობენ მცირე ზომის ფართობებს. დიდი ხარჯის გამო, მცირე ზომის ფართობებზე სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოება არ არის კომერციულად მომგებიანი. სწორედ ამიტომ, იმისათვის, რომ მცირემიწიანმა ფერმერულმა მეურნეობამ წარმოება გახადოს კომერციულად მომგებიანი მნიშვნელოვან როლს ასრულებს სასოფლო-სამეურნეო კოოპერაცია ფერმერულ მეურნეობებს შორის.

მოკლედ რომ შევაჯამოთ, სასოფლო-სამეურნეო მიწის კონსოლიდაციის გარეშე რთულია მცირე საოჯახო მეურნეობამ განავითაროს ინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო წარმოება. მომავალში, საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივები დიდ როლს შეასრულებენ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის ინტენსიური წარმოების განვითარების მიმართულებით.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. Chluba, Karin, and Einhard Schmidt-Kallert. 2001. Strategy for Land Consolidation and Improved Land Management in Armenia – Pre-Feasibility Study. FAO.
2. Dudwick, Nora. 2005. A Stocktaking of Land Reform and Farm Restructuring in Bulgaria, Moldova, Azerbaijan and Kazakhstan.
3. EPRC. 2013. Land Market in Georgia – Threats and Challenges. Economic Policy Research Center.
4. Jurgenson, Evelin, and Siim Maasikamae. 2009. Progress of Land Reform in Estonian Rural Municipalities – Results of Preliminary Study. Rural Land Landscape trends.
5. Labadze, Lasha. 2015. Modeling Effects of Investment in Georgian Agricultural Sector. Tbilisi State University. PhD thesis.