

# აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის აპარატის პოლიტიკური ანალიზისა და კვლევების სამმართველო

## ოკუპირებულ აფხაზეთში

### ე.წ. სახელმწიფო და კერძო საკუთრების მართვის პრობლემები და ანალიზი

21 ივნისი, 2018

#### შინაარსი

1. შესავალი
2. საცხოვრებელი ფართის შეძენის წესები
3. მიწის საკითხი
4. პრივატიზება
5. დასკვნა

#### 1. შესავალი

აფხაზეთში უძრავი ქონების (მათ შორის საცხოვრებელი ფართის) ან მიწის შეძენის შესახებ დისკუსიები პერიოდულად მიმდინარეობს. არის თუ არა შესაძლებელი უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისათვის უძრავი ქონების შეძენა ოკუპირებული აფხაზეთის ტერიტორიაზე?

ეს საკითხი განსაკუთრებული ინტერესის საგანს რუსეთის მოქალაქეებისათვის წარმოადგენს. თავისი აქტუალობიდან გამომდინარე, მიწის, ან უძრავი ქონების შესყიდვის საკითხი განიხილება როგორც ოფიციალურად, ასევე რუსეთ-აფხაზეთის მიერ გამართულ სხვადასხვა ფორუმებსა და შეხვედრებზე, თუმცა ინფორმაციის მოპოვების თვალსაზრისით, რუსული წყაროებიდან გაცილებით მეტი შეიძლება გავიგოთ, ვიდრე აფხაზურიდან, რადგან ქონებრივი თემა რუსეთისთვის მეტად საინტერესოა. ის წლების განმავლობაში ცდილობს აფხაზეთის ხელისუფლება დაითანხმოს იმაზე, რომ რუსეთის მოქალაქეებს მიეცეთ საშუალება აფხაზეთში უძრავი ქონების ყიდვისას დაიკანონონ შეძენილი ქონება. ამ საკითხზე შეუთანხმებლობის გამო, აფხაზები ბევრჯერ გაკიცხვის ობიექტიც გამხდარან „უფროსი ძმისგან“.

#### 2. საცხოვრებელი ფართის შეძენის წესები

როგორც ირკვევა, რუსეთის მიერ აფხაზეთის ე.წ. „აღიარების“ შემდეგ, 2009 წლისათვის, უძრავი ქონების ფასმა აფხაზეთში საგრძნობლად მოიმატა, თუმცა მათი მოლოდინი უძრავი ქონების ბაზრის გააქტიურებასთან დაკავშირებით, არ გამართლდა. გაყიდვები თითქმის შეჩერდა, რასაც აფხაზი რიელტერები მსოფლიოში არსებული ეკონომიკური კრიზისით ხსნიან და რატომღაც არ უკავშირებენ იმ ფაქტს, რომ აფხაზეთში კერძო საკუთრების შეძენა დე-იურე შეუძლებელია, რადგანაც იყიდება ის უძრავი ქონება,

რომლებიც ქართველებს ეკუთვნოდათ და აქედან გამომდინარე, არ არსებობს საჭირო დოკუმენტაცია ნასყიდობის ხელშეკრულებების გასაფორმებლად.

გაყიდვების ოფისებში მყიდველებს ეუბნებიან, რომ დევნილების სახლები, რომლებიც 10 წლის განმავლობაში მიტოვებულია, ავტომატურად გადადის სახელმწიფო საკუთრებაში.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ აფხაზეთში უამრავი ფაქტი არსებობს იმისა, რომ იქ მცხოვრებ სხვადასხვა ეროვნების მოქალაქეებს, მათ შორის რუსებს, მიზანმიმართულად ჩამოართვეს საცხოვრებელი ბინები. თუ მოქალაქე რამოდენიმე დღით დატოვებს სახლს, სახლმმართველი, რამდენიმე მონმესთან ერთად, მას დალუქავს წარწერით: „მიტოვებული“, რის შემდეგაც შესაძლებელი ხდება ამ ბინის გასხვისება, მიუხედავად იმისა, რომ ბინას ფაქტობრივი მფლობელი ყავს.

ამ ფაქტებს ძირითადად რუსი ეროვნების მოქალაქეები ასაჯაროებენ, რომლებიც ხშირად სასამართლოს მიმართავენ საჩივრით, თუმცა დაზარალებულები აფხაზურ სასამართლოში სამართალს ვერანაირად აღწევენ.

სადაო ბინების საკითხი დღესაც აქტუალურად განიხილება აფხაზეთის ე.წ. საზოგადოებრივ პალატაში, სახლმმართველობებში, პროკურატურასა თუ სასამართლოში, თუმცა გადანწყვეტილებების მიღება ჭიანურდება ან მიღებული გადანწყვეტილებები ვერ სრულდება იმის გამო, რომ სადაო ბინიდან გამოსახლებული ოჯახები უნდა უზრუნველყონ შესაბამისი საცხოვრებელი ფართით და პირობებით.

ე.წ. საზოგადოებრივი პალატის წევრები აცხადებენ, რომ აფხაზეთის ე.წ. მინისტრთა საბჭოს 1998 წლის განკარგულებაში, რომელიც დღემდე მოქმედებს, ნათქვამია, რომ ომში დაღუპულთა ოჯახის წევრებს ან აფხაზეთის ომის გმირების ოჯახებს შეუძლიათ დაიკავონ მიტოვებული სახლები, რომლებსაც შემდგომ დაიკანონებენ, თუმცა დაკანონება მაინც არ ხდება, რადგანაც აფხაზეთის ე.წ. სახელმწიფომ მიტოვებული სახლების ნაციონალიზაცია ჯერჯერობით ვერ მოახერხა.

სოხუმის ე.წ. ქალაქის საბჭოს თავმჯდომარის კონსტანტინე ფილიას განცხადებით, სოხუმში საცხოვრებლის მიღების მსურველთა რაოდენობა 2300 ადამიანს აღემატება, თუმცა ბინის მიღების მოლოდინი სრულიად უპერსპექტივოა, რადგან ქ. სოხუმში და გუმისთის დასახლებაში ბინების დათვალიერების და აღწერის შედეგად გამოვლინდა მხოლოდ 2 თავისუფალი ბინა. ყველა ბინა დაკავებულია, მიუხედავად იმისა, გაფორმებულია თუ გაუფორმებელი.

ამრიგად, უნდა აღინიშნოს, რომ ამ მხრივ აფხაზეთის ოკუპირებულ ტერიტორიაზე არის სრული ქაოსი. ეს თემები მიშვებულია ე.წ. ხელისუფლების მიერ და ამ პროცესებს ისინი ვერ მართავენ, რაც ნათლად ჩანს ამ დარგის არსებული მდგომარეობისა და მასში მიმდინარე პროცესების გაანალიზებისას [1].

უძრავი ქონების, უფრო ზუსტად საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის საკანონმდებლო დონეზე გადანწყვეტის საკითხი აფხაზეთში პერიოდულად აქტიურდება ხოლმე პოლიტიკური პარტიების, სხვადასხვა საზოგადოებრივი ორგანიზაციების თუ სახელისუფლებო სტრუქტურების მიერ მოწყობილ დისკუსიებში.

რუსულ-აფხაზურ ურთიერთობებში რეგულარულად მიმდინარე, აფხაზეთში საცხოვრებლის შექენის აკრძალვის საკითხი, წმინდა პოლიტიკური მნიშვნელობისაა. პრაქტიკულად, აფხაზეთში უძრავი ქონების სიაზე მთელ რიგ პრობლემად იქცევა მისი უცხოელი მყიდველისთვის - დაუსაბუთებელი მინის პრობლემებიდან, ღია და აშკარა კრიმინალურ რისკებამდე. აქვე აღსანიშნავია, რომ ბევრ ინტერნეტ-გვერდზე, სადაც განთავსებულია უძრავი ქონების რეალიზაციის შესახებ განცხადებები, იქვე მითითებულია ის რისკები, რაც შეიძლება თან ახლდეს აფხაზეთში შექენილ უძრავ ქონებას.

დღევანდელი მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, საცხოვრებელი ფართი შეუძლიათ შეიძინონ მხოლოდ აფხაზეთის მოქალაქე პირებმა. აკრძალვა არ ეხება უცხო ქვეყნის მოქალაქის მიერ სამრეწველო, სასოფლო-სამეურნეო, საკურორტო და სხვა დანიშნულების ობიექტების შესყიდვას.

აფხაზები ამ საკითხს არაერთგვაროვნად უდგებიან. არიან ისეთები, რომლებიც კატეგორიულად ეწინააღმდეგებიან უცხო ქვეყნის მოქალაქეზე საცხოვრებლის მიყიდვას, რადგანაც მიაჩნიათ, რომ ეს მათ „ქვეყანას“ მიიყვანს დემოგრაფიულ დისბალანსამდე, რაც სერიოზულ საფრთხეს წარმოადგენს ე.წ. ქვეყნისათვის. საზოგადოების მეორე ნაწილს მიაჩნია, რომ არ შეიძლება ქონების შექენის (ამ შემთხვევაში საცხოვრებელი ფართის) საკითხის დაკავშირება აფხაზეთის მოქალაქეობის მიღებასთან. რუსული მხარე აღნიშნავს, რომ საკითხი ძალზე აქტუალურია და მოსაგვარებელი, მოყავს სხვადასხვა არგუმენტები იმასთან დაკავშირებით, რომ ამ საკითხის მოუგვარებლობამ შეიძლება ინვესტორების „დაფრთხობა“ გამოიწვიოს, ხოლო აფხაზური მხარე მიიჩნევს, რომ ეს საკითხი არ ქმნის მნიშვნელოვან ბარიერს აფხაზეთში უცხოური ინვესტიციების მოსაზიდად.

როგორც უკვე აღინიშნა, ეს საკითხი განიხილებოდა სოხუმში გამართულ რუსულ-აფხაზურ ფორუმებზე. რიგით მეექვსე ფორუმზე (სოხუმი, 13/11 2015 წ.) გაუღერდა რუსული მხარის „მსუბუქი“ ზენოლით მიღებული „ერთობლივი“ გადაწყვეტილება, რომელიც ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „მრგვალი მაგიდის გამართვის შედეგად, საინვესტიციო პოლიტიკის პრიორიტეტების გათვალისწინებით გადაწყდა, რომ რუსულ და აფხაზურ მხარეებს შესაძლებლად მიაჩნიათ უძრავი ქონების, საცხოვრებელი ფართების რუსეთის მოქალაქეებისთვის მიყიდვის საკითხის განხილვა“. ამ განცხადებაში გამოთქმულია მხოლოდ საკითხის განხილვის შესაძლებლობა, თუმცა ეს ფაქტიც „დიდ მიღწევად“ უნდა ჩაითვალოს აფხაზების მუდმივი წინააღმდეგობის ფონზე. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ ამ წინადადებას დღემდე არ მიუღია კანონის ძალა.

აფხაზეთის ე.წ. პარლამენტის ვიცე-სპიკერმა დაურ არშამ აღნიშნა, რომ პირადად ის, უფრო წინააღმდეგია, ვიდრე ეთანხმება ამ მოსაზრებებს, თუმცა ამბობს, რომ ორივე მხარის არგუმენტები გასათვალისწინებელია. რეალურად საკითხი უნდა გადაწყდეს ისე, რომ არა ვინმე კონკრეტული პირის, არამედ სახელმწიფოს ინტერესები იყოს გათვალისწინებული, რადგანაც ეს საკითხი პირდაპირ კავშირშია „სახელმწიფო“ უსაფრთხოებასთან. „სახელმწიფო უსაფრთხოებაში“ აფხაზური მხარე გულისხმობს იმ მოსაზრებას, რომ სვადასხვა ქვეყნის მოქალაქეები, მათ შორის ეთნიკურად ქართველები, თავისუფლად შეძლებენ აფხაზეთში უძრავი ქონების შექენას და წლების შემდეგ აფხაზები ისევ

„უმცირესობაში“ აღმოჩნდებიან. დაურ არშბა იქვე აღნიშნავს, რომ ჯერჯერობით ვერ ხედავს ამ საკითხის კანონის დონეზე გადანყვეტის აუცილებლობას. შეცდომების თავიდან ასაცილებლად, საკითხი მოითხოვს სერიოზულ დაფიქრებას. შეუძლებელია კანონის მიღება, როცა არ არის აღრიცხული საბინაო ფონდი, აგრეთვე არ არსებობს მიწის საკადასტრო აღწერის მონაცემები.

სავარაუდოა, რომ აფხაზეთში არსებული სახელმწიფო, მუნიციპალური და კერძო საკუთრების, აგრეთვე მიწის კადასტრისა და საბინაო ფონდის მონაცემების დადგენა და შესაბამისი რეესტრის გაკეთება სწორედ ამიტომაც ჭიანურდებოდა წლების მანძილზე.

დაურ არშბა აგრეთვე არ ეთანხმება კერძო საკუთრების გაყიდვის მომხრეების არგუმენტს, რომ საკითხის უარყოფითად გადანყვეტის შემთხვევაში ინვესტორები არ შევლენ „ქვეყანაში“ და იშველიებს იმ ფაქტს, რომ მსოფლიოს ბევრ ქვეყანაში არ არსებობს საცხოვრებელი ფართის უცხო პირზე გაყიდვის უფლება, მაგრამ მაინც უამრავი ინვესტორი ჰყავთ. ე.წ. პარლამენტის ვიცე-სპიკერი უძრავი ქონების გაყიდვის საკითხის დადებითად გადანყვეტის მოთხოვნაში ხედავს, რომ ამ საკითხის უკან დგანან ადამიანები, რომლებიც უბიძგებენ, ლობირებენ „მავანის“ ან ჯგუფურ კომერციულ ინტერესებს. როდესაც ამბობენ, რომ რუსეთი მათი სტრატეგიული პარტნიორია და მის მოქალაქეებზე საცხოვრებლის მიყიდვის უფლების არქონა - ეს მათდამი გამოხატული უნდობლობაა, განსაკუთრებით სამოკავშირეო ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, ისინი თავს ვალდებულად თვლიან, რომ რუსეთის ინტერესები გაითვალისწინონ, - ეს არგუმენტი ძალზე პრიმიტიულად უღერს და ეს ორი სრულიად სხვადასხვა თემაა. დაურ არშბა თვლის, რომ არც ერთ ქვეყანაში კერძო საკუთრების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი არ წარმოადგენს ბიუჯეტის შევსების სერიოზულ წყაროს და ეს არც აფხაზეთის ბიუჯეტისთვის იქნება სერიოზული შემოსავალი.

რაც შეეხება უკვე გაყიდული ქონების ლეგალიზებას, აქ საკითხი უფრო სერიოზულადაა. რადგან კანონი იმ დროს არ არსებობდა, ხოლო მიღებულ კანონს უკანა რიცხვით ვერ დაათარიღებენ, რაც სავსებით ლოგიკურია, ე.ი. არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები ითვლება სარისკოდ და არაკანონიერად.

ეს საკითხი აფხაზეთის მკვიდრთა გარკვეული ნაწილისათვის ძალზე აქტუალურია, რადგანაც აფხაზეთის კონფლიქტის შემდგომ პერიოდში, ქართველების მიერ მიტოვებული ქონების მიზერულ ფასად რეალიზების შედეგად, სარისკო და უკანონო გარიგებები მრავლადაა გაფორმებული [2].

უძრავი ქონების უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე გაყიდვის საკითხს, ე.წ. აფხაზეთის პარლამენტში ბევრი მომხრეც ჰყავს, თუმცა მცირედი შეზღუდვის დაკისრების შემთხვევაში: - უძრავი ქონების შესყიდვა არ უნდა იყოს დაკავშირებული აფხაზეთის მოქალაქეობის მიღებასთან. ზოგიერთი ფიქრობს, რომ საჭიროა უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ უძრავი ქონების შესყიდვის დროს, განისაზღვროს უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა. აფხაზი პარლამენტარების მოსაზრებები სხვადასხვაა, მაგალითად, შესყიდვის ნება დართონ მხოლოდ აფხაზეთის აღმოსავლეთ რეგიონში და არ გაიყიდოს უძრავი ქონება გავრაში, გუდაუთაში, სოხუმში. მათი აზრით, ასეთი სტრატეგია აღმოსავლეთ აფხაზეთის რეგიონის ხელახალ განაშენიანებას შეუწყობს ხელს. საჭიროა აგრეთვე დანესდეს კვოტა, თუ რამდენ

ადამიანს შეეძლება საცხოვრებლის შესყიდვა წლის განმავლობაში, გაუღერდა აგრეთვე ისიც, რომ ისეთ გაუკაცრიელებულ რაიონებში, როგორცაა მაგალითად ოჩამჩირე, გასცენ ახალი საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის ნებართვა და შემდეგ მენაშენებს მოსთხოვონ ყოველი აშენებული 100 საცხოვრებელი ბინიდან 10 % „დაუთმონ“ სახელმწიფოს, რომელიც თავის მხრივ ბინებს გადასცემს საცხოვრებლის მიღების რიგში მდგომ მოქალაქეებს და ასე შემდეგ.

აფხაზეთში კამათი არ წყდება, რუსეთის მოქალაქეების მიერ საცხოვრებელი ფართის შეძენაზე მორატორიუმის მოხსნის საკითხის ირგვლივ. ეს საკითხი რუსეთისთვის აქტუალობას დღემდე არ კარგავს. თუმცა ამავედროულად, უცნაურია და ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ იგივე ზღვისპირა ქალაქ სოჭში ოლიმპიადის ჩატარებისთვის აშენებული საცხოვრებელი ბინები ჯერ კიდევ არ არის რეალიზებული. ამ სიტუაციაში, უფრო ლოგიკური იქნებოდა რუსეთმა, აფხაზეთში ქონების შეძენის შეზღუდვის მოხსნის უშედეგო ლობირების ნაცვლად, ორიენტაცია აიღოს სოჭში „ოლიმპიური ქალაქის“ გაყიდვების ახალი მექანიზმების შემუშავებაზე [3].

მიუხედავად ყველაფრისა, აფხაზეთში უძრავი ქონების შეძენის მსურველები მაინც არიან, გამომდინარე იქედან, რომ იქ ფასები უძრავ ქონებაზე არარეალურად დაბალია. სწორედ ეს ხდის მიმზიდველს იქ არსებულ უძრავ ქონებას, თუმცა აფხაზი ჩინოვნიკები აცხადებენ, რომ ამ სარისკო გარიგებებს „ხელისუფლებასთან“ არავითარი კავშირი არა აქვს და რუსეთის მოქალაქეებმა კარგად იციან, თუ რა რისკებზე უწევთ წასვლა. ისინი ინფორმირებულნი არიან იმის თაობაზე, რომ ამ საცხოვრებლებს ვერ დაიკანონებენ, ელემენტარულად, კანონის არარსებობის გამო, მაგრამ ბევრი ამ მაცდურ წინადადებაზე უარს ვერ ამბობს. აფხაზეთში ხშირია შემთხვევები, როცა უცხოელი მყიდველი უთანხმდება აფხაზეთის მოქალაქეს, რომ ეს უკანასკნელი გახდეს შუამავალი გამყიდველსა და მას შორის და ბინა ფორმდება აფხაზ მოქალაქეზე, რომელიც რაღაც დროის გასვლის შემდეგ არც ბინას იძლევა და არც გადახდილ თანხას უბრუნებს „მყიდველს“. არის შემთხვევები, როცა ერთიდაიგივე სახლი გაყიდულა რამოდენიმეჯერ. იურიდიული საბუთის გარეშე გაყიდული ქონება და ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი - ორივე თავდაპირველ მეპატრონეს რჩება. ერთადერთ, უფრო ნაკლებად სარისკო გარიგებად ითვლება ერთობლივი საწარმოს შექმნა, აფხაზი რეზიდენტის მონიმალური წილობრივი მონაწილეობით. ამ შემთხვევაში ინვესტორი რიცხავს თანხას საწარმოს ანგარიშსწორების ანგარიშზე და ამგვარად იხდის ნაყიდი ქონების საფასურს. ასეთი ტიპის გარიგება სხვა ვარიანტებთან შედარებით უფრო ძვირია, მაგრამ რისკიც ნაკლებია. საწარმოს რეგისტრაცია, გაფორმება, ასევე იურიდიული დოკუმენტაციის მოწესრიგება დაახლოებით 50 000 რუბლი (დაახლოებით 2 250 ლარი), რასაც ემატება ნოტერიუსისათვის გადახდილი საკომისიო - ქონების ღირებულების 2 % და სახელმწიფო ბაჟი.

რუსეთი თავის მხრივ გამოთქვამს ეჭვს, რომ აფხაზეთის ხელისუფლება ხელოვნურად ქმნიდა ბარიერებს იმისათვის რომ გადაევალებინა საკუთრების შესახებ კანონის მიღება, იმიზეზებდა რა საცხოვრებელი ფონდის და საკადასტრო გეგმის არარსებობას.

### 3. მიწის საკითხი

აფხაზეთის ე.წ. რესპუბლიკის კონსტიტუციის თანახმად, მიწა ხალხის საკუთრებაა და არ ექვემდებარება შესყიდვას და რეალიზაციას, რაც ასევე განწერილია აფხაზეთის ე.წ. რესპუბლიკის მიწის კოდექსში და რეგულირდება აფხაზეთის ე.წ. რესპუბლიკის მიწის კოდექსითა და აგრეთვე სამოქალაქო კოდექსით. კერძო საკუთრების საკითხი მიწასთან დაკავშირებით არ განიხილება, რადგან ეს ეწინააღმდეგება აფხაზეთის ე. წ. რესპუბლიკის მიწის კოდექსს, სადაც წერია, რომ:

მუხლი 3. მიწა არის აფხაზი ხალხის საკუთრება

1. აფხაზეთის რესპუბლიკის საზღვრებში არსებული მიწა წარმოადგენს მხოლოდ და მხოლოდ აფხაზეთის რესპუბლიკის საკუთრებას;

2. აფხაზეთის რესპუბლიკაში მიწის საკუთრების უფლებას რესპუბლიკის მთელ ტერიტორიაზე ახორციელებს აფხაზეთის რესპუბლიკის უზენაესი საბჭო;

3. აფხაზეთის რესპუბლიკის ყველა მოქალაქეს აქვს უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომლის მიღების პირობები და პროცედურები განსაზღვრულია ამ კოდექსით და აფხაზეთის რესპუბლიკის სხვა საკანონმდებლო აქტებით;

4. აკრძალულია მიწის ნაკვეთის ყიდვა და გაყიდვა, გირავნობა და თვითნებური გაცვლა...

აფხაზეთში მიწა შეიძლება იყოს მხოლოდ საკუთრების ობიექტი ან გადაცემული იყოს დროებით სარგებლობაში.

რაც შეეხება უცხო ქვეყნის მოქალაქეებსა და უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს, მათთვის აფხაზეთში მიწის კერძო საკუთრებაში აღების პერსპექტივა ნულოვანია, თუმცა კანონმდებლობის მიხედვით, მათ შეუძლიათ აიღონ მიწის ნაკვეთები იჯარით [4].

აფხაზეთში მიწის გაყიდვის საკითხი არ დგას და არც შეიძლება დადგეს! - აცხადებს აფხაზეთის ე.წ. პრეზიდენტი რ. ხაჯიმბა ჟურნალისტებთან შეხვედრაზე, - „აფხაზეთის მიწა და სხვა ბუნებრივი რესურსები არის მხოლოდ და მხოლოდ აფხაზი ხალხის საკუთრება!“

მემკვიდრეობით მიწა გადაეცემა მხოლოდ აფხაზეთის რესპუბლიკის მოქალაქეებს! შესაბამისად, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებსა და კომერციულ ორგანიზაციებზე ეს არ ვრცელდება.

მიწით სარგებლობის უფლება შესაძლებელია გაფორმდეს, მათ შორის „უცხოური ინვესტიციებით დაფუძნებულ საერთაშორისო გაერთიანებებსა და ორგანიზაციებზე, აფხაზეთისა და უცხოური იურიდიული ან ფიზიკური პირის მონაწილეობით“.

უცხოელი ინვესტორებისათვის მიწის ნაკვეთის მიღების ყველაზე უფრო გავრცელებული ვარიანტია მიწის იჯარით აღება. იჯარის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთით სარგებლობა შეუძლიათ აფხაზეთის მოქალაქეებს, სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებს, მიუხედავად საკუთრების ფორმისა, აგრეთვე საერთაშორისო გაერთიანებებს და ორგანიზაციებს აფხაზეთის იურიდიული ან ფიზიკური პირისა და უცხოური იურიდიული და ფიზიკური პირის მონაწილეობით, ასევე უცხო ქვეყნის ორგანიზაციებს, უცხოურ იურიდიულ პირებსა და მოქალაქეებს.

მინის იჯარა არის როგორც მოკლევადიანი - 3 წლამდე, ასევე გრძელვადიანი - 25 წლამდე, თუმცა პრაქტიკაში დამკვიდრდა, რომ მინა იჯარით გაიყვება ჯერ მოკლე ვადით, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში გრძელდება ხელშეკრულება, რადგანაც პირდაპირ გრძელვადიანი იჯარის გაფორმების შემთხვევაში ხშირად არ ხდებოდა მათი გამოყენება დანიშნულებისამებრ [5].

#### 4. პრივატიზება

ოკუპირებულ აფხაზეთში 1997 წლიდან მოქმედებდა კანონი „პრივატიზაციის შესახებ“, თუმცა ეს კანონი იყო პირდაპირი ასლი რუსეთის კანონისა და არც არის გასაკვირი, რომ ეს კანონი წლების მანძილზე არ სრულდებოდა.

2016 წლის ზაფხულში აფხაზეთის ე.წ. პარლამენტმა მიიღო და ე.წ. პრეზიდენტმა დაამტკიცა ახალი ე.წ. კანონი „სახელმწიფო და მუნიციპალური საკუთრების პრივატიზების შესახებ“ (რომელიც 2017 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდა), რასაც აფხაზი პოლიტოლოგებისა და ექსპერტების მხრიდან ორაზროვანი რეაქცია მოყვა. ზოგიერთმა, აფხაზეთის ხელმძღვანელობა, აფხაზეთის გაყიდვის მცდელობაშიც კი დაადანაშაულა, თუმცა კანონის ბევრი დებულება მოითხოვდა კანონქვემდებარე აქტების საშუალებით დარეგულირებას და შემდგომ განხორციელებას.

ძირითადი განსხვავება ძველსა და ახალ კანონს შორის არის ის, რომ ძველი კანონი არ კრძალავდა „პირდაპირი მიყიდვის, მათ შორის კონკურენტული შერჩევის წესით“ განხორციელებულ უძრავი ქონების პრივატიზებას, სადაც ფაქტობრივად არ არსებობდა კონკურენტუნარიანი გარემო. სწორედ ამის გამო, წინა პერიოდში განხორციელებულ პრივატიზებებს მოყვა საკმაოდ ბევრი სკანდალური საქმე. ახალი კანონის მე-3 თავში მკაფიოდ არის განსაზღვრული პრივატიზების ფორმები, მათ შორის რესპუბლიკური და მუნიციპალური ქონების გაყიდვა აუქციონებზე და კონკურსებზე, უნიტარული საწარმოების აქციონირება, ღია სააქციო საზოგადოების აქციების გაყიდვა სპეციალიზირებულ აუქციონზე და ა.შ.

როგორც აღინიშნა, ე.წ. სახელმწიფო ქონების მართვისა და ე.წ. პრივატიზების სახელმწიფო კომიტეტი თავისი საქმიანობის მანძილზე მთელ რიგ პრობლემებს წააწყდა. კერძოდ, აღმოჩნდა, რომ სახელმწიფო საკუთრების მრავალი ობიექტი არ იყო სათანადოდ გაფორმებული. თუმცა, სააგენტომ განაგრძო მუშაობა, განისაზღვრა კონკურსის წესით პრივატიზების საკითხი, საპრივატიზაციო ობიექტების რეესტრის წარმოების წესი, შემუშავდა სახელმწიფო საკუთრების იჯარით გადაცემის მექანიზმი.

აფხაზეთის ე.წ. რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების სახელმწიფო კომიტეტი აცხადებს, რომ საჭიროა იჯარით გაცემული ობიექტების ეფექტურად გამოყენება, რადგანაც არსებობს ტენდენცია, რომ მოიჯარე პირები არაკეთილსინდისიერად მოქმედებენ, ანუ არ ასრულებენ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს. - "საიჯარო ობიექტები ეფექტიანად უნდა გამოვიყენოთ, წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩვენ გადავხედავთ ჩვენს ურთიერთობებს, ვისაც ჩვენთან პრობლემები აქვს", - განაცხადა ე.წ. პრივატიზაციის კომიტეტის თავმჯდომარემ ვახტანგ ფიფიამ [6].

მისი თქმით, კომიტეტმა უკვე განსაზღვრა 2018 წელს შესასრულებელი სამუშაოების ვექტორი. მისი განცხადებით, შემუშავებულია სახელმწიფო ქონების მართვის ახალი მეთოდოლოგია, რის მიხედვითაც შეისწავლიან ყველა იმ ობიექტს, რომელთა ნუსხა გადასცა ე.წ. ეკონომიკის სამინისტრომ და რომლებიც არ ფუნქციონირებენ. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ეს რეესტრი არასრულია, რადგანაც ე.წ. სახელმწიფო რეესტრის მუშაობაში სერიოზული პრობლემებია. აფხაზეთში 2002 წლიდან მუშაობენ რესპუბლიკური საკუთრების რეესტრის შემუშავებაზე, მაგრამ სერიოზულ წინააღმდეგობებს აწყდებიან. ყველა სამინისტროებსა და უწყებებს დავალებული ჰქონდათ, მოემზადებინათ იმ ობიექტების ჩამონათვალი, რომელიც მათ ბალანსზე იყო აღიწერილი. ჯერ კიდევ შეუძლებელია სახელმწიფო დაწესებულებების რეესტრის სრულყოფა, იმის გამო, რომ სამინისტროები, უწყებები და ადმინისტრაციები დროულად ვერ აწვდიან ცნობებს პრივატიზების კომიტეტს, მათ ბალანსზე არსებული ობიექტების შესახებ.

მიუხედავად ამ პრობლემებისა, ე.წ. პრივატიზაციის სახელმწიფო დეპარტამენტმა გამოაქვეყნა შემდეგი მონაცემები:

საერთო ჯამში, **2017 წლის ზაფხულის მდგომარეობით**, რესპუბლიკური ქონების რეესტრში ფიქსირდება **118** ორგანიზაცია, რომელთა ბალანსზე **1162** რესპუბლიკური, ხოლო **2255** მუნიციპალური საკუთრებაა.

**2001 წლიდან – 2016 წლის ჩათვლით**, რეესტრის ჩამონათვალი **1972** ობიექტია, აქედან **1057** პრივატიზებულია, სადაც იყო მუნიციპალური საკუთრების **875**, ხოლო რესპუბლიკური საკუთრების - **182** ობიექტი.

მთელი ამ ხნის განმავლობაში საპრივატიზაციო ფონდში შესულია **900 მლნ რუბლი (დაახლოებით 14,2 მლნ დოლარი)** (აქ და სხვაგან აშშ დოლარის კურსი რუსულ რუბლთან მიმართებაში გაანგარიშებულია ყოველი წლის აღნიშნული ვალუტის კურსის საშუალოკვარტალური და საშუალოწლიური მაჩვენებლის მიხედვით - იხ. დანართის **ცხრილი ა**), რაც საკმაოდ არასერიოზული მაჩვენებელია და მიუთითებს იმაზე, რომ ჩატარებული საპრივატიზაციო გარიგებები აბსოლუტურად არ ითვალისწინებდა „სახელმწიფო“ ინტერესებს. სადავოა და ბევრ კითხვას აჩენს ამა თუ იმ ობიექტის შეფასების კრიტერიუმებიც. შესყიდული ობიექტების (დაახლოებით 140 ობიექტის) მფლობელები, თავის მხრივ, უხეშად არღვევენ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, კერძოდ ის, რომ აღადგინონ დანგრეული ობიექტები. ისინი ელოდებიან ინვესტორებთან სარფიან გარიგებებს.

ე.წ. ქონების სახელმწიფო დეპარტამენტს იჯარით გაცემული აქვს 36 საკურორტო დანიშნულების ობიექტი, თუმცა არც აქ გვხვდება უკეთესი მდგომარეობა. მოიჯარეებმა 2016 წელს „სახელმწიფო“ ბიუჯეტში ჩარიცხეს მხოლოდ 23 მლნ რუბლი (363000 აშშ დოლარი), ხოლო ბევრ მათგანს სახელმწიფოს მიმართ დავალიანებაც უფიქსირდება. მაგრამ ასეთ მფლობელებთან დადებული ხელშეკრულებები ანულირება არ ხდება.

არსებული პრობლემების გათვალისწინებით, ე.წ. პრივატიზაციის კომიტეტის ხელმძღვანელმა ვახტანგ ფიფიამ შეიმუშავა ახალ კანონში შესატანი ცვლილებების შესახებ წინადადებები, სადაც სავარაუდოდ შეეხება „პირდაპირი მიყიდვის წესის“ კვლავ დანერგვას,



რადგანაც თვლის, რომ მისი გაუქმება ჯერ ნაადრევი იყო, თუმცა სავარაუდოდ ამ წესის ისევ შემოღება და დანერგვა ნოყიერ ნიადაგს შეუქმნის და გაზრდის ამ სფეროში დღეს არსებულ კორუფციულ გარიგებებს.

## 5. დასკვნა

ოკუპირებულ აფხაზეთში ე.წ. სახელმწიფო ქონებისა და კერძო საკუთრების განკარგვასთან დაკავშირებული მდგომარეობის, გარკვეული ფაქტებისა და მონაცემების გაშუქებით და განხილვით შეიძლება დავაფიქსიროთ გარკვეული ტენდენციები და გამოვიტანოთ შესაბამისი დასკვნები.

აფხაზეთში სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვან, ერთ-ერთ მოუგვარებელ პრობლემად საბინაო მეურნეობის ბაზარი რჩება.

ამ საკითხზე არანაირი რაოდენობრივი და თვისებრივი მონაცემი არ არსებობს, რაც საშუალებას მოგვცემდა შეგვეფასებინა მისი მასშტაბები. აფხაზეთის ე.წ. რესპუბლიკის სახელმწიფო სტატისტიკის დეპარტამენტის მიერ გამოცემულ ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების მაჩვენებლებს შორის შეუძლებელია იპოვო ისეთი სტანდარტი, როგორცაა წლის განმავლობაში ჩაბარებული საცხოვრებელი ბინის რაოდენობა.

სტატისტიკის ნაკლებობა ეფუძნება იმ ფაქტს, რომ აუცილებელი მოსამზადებელი სამუშაოები არ ჩატარებულა აფხაზეთში, პირველ რიგში უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შედგენა.

ახალი ბინათმშენებლობების დაწყებისათვის უნდა განვითარდეს საინჟინრო ინფრასტრუქტურა - გზები, ელექტრო გადამცემი ხაზები და გაზგამტარი მიწები, წყალმომარაგების სისტემები, - დაუშვათ ეს ყველაფერი გაკეთდა რუსეთის ფინანსური დახმარებით, მაგრამ კერძო მშენებლობებს რუსეთის ბიუჯეტი არავითარ შემთხვევაში არ დააფინანსებს.

აფხაზური ბანკების დღევანდელი მდგომარეობა ფაქტობრივად გამოიწვია ხელსაყრელ სესხებს მშენებლებისთვის, ასევე იპოთეკური სესხების გაცემას, რადგანაც მოსახლეობის გადამხდელუნარიანობა მკვეთრად დაბალია, ხოლო რუსულმა ბანკებმა კი, ნაკლებად სავარაუდოა დააკრედიტონ მშენებლობის პროექტები აფხაზეთში, განსაკუთრებით მაშინ, როცა არ არსებობს შესაძლებლობა რუსეთის მოქალაქეებმა ლეგალურად შეიძინონ ბინები.

რაც შეეხება მიწის განკარგვის პრობლემებს და, შესაბამისად, მიწის კადასტრს, ეს საკითხი დაკავშირებულია ფინანსურ კომპონენტთან, თუმცა, მისი შექმნა ობიექტური აუცილებლობაა. მიწის კადასტრი უზრუნველყოფს მიწის შეფასებას და, შესაბამისად, უფრო მოქნილია მიწის გადასახადის განაკვეთები.

და ბოლოს, ოკუპირებულ აფხაზეთში პრივატიზების პროცესების გაშუქებით ვლინდება შემდეგი სახის პრობლემები: ერთი მხრივ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების რეესტრი არასრულია, რადგანაც ე.წ. სახელმწიფო რეესტრის მუშაობაში სერიოზული პრობლემებია (ჯერ კიდევ შეუძლებელია სახელმწიფო დაწესებულებების რეესტრის სრულყოფა, იმის გამო, რომ ე.წ. სამინისტროები, უწყებები და ადმინისტრაციები დროულად

ვერ აწვდიან ცნობებს პრივატიზების კომიტეტს, მათ ბალანსზე არსებული ობიექტების შესახებ), ხოლო მეორე მხრივ - ჩატარებული საპრივატიზაციო გარიგებები აბსოლუტურად არ ითვალისწინებს „სახელმწიფო“ ინტერესებს (ადგილი აქვს კორუფციულ გარიგებებს, რის შედეგად შესყიდული ობიექტების მფლობელები უხეშად არღვევენ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და ელოდებიან ინვესტორებთან სარფიან გარიგებებს).

ამასთან ერთად, ხაზი უნდა გაეუსვას იმას, რომ ბოლო წლებში არსებული ეკონომიკური კრიზისი, რომელმაც სერიოზულად იმოქმედა რუსულ ეკონომიკაზე, რა თქმა უნდა აფხაზეთსაც შეეხო, თუმცა აფხაზეთმა ვერც კრიზისამდე შეძლეს ინვესტიციების წარმატებულად მოზიდვა, რაზედაც გავლენას ახდენს ბიზნესის კეთების ნიუანსების არცოდნა, საკანონმდებლო ბაზის დაუხვეწელობა და გარანტიების არქონა.

ერთი მხრივ, აშკარაა, რომ საკითხისადმი სწორად მიდგომის შემთხვევაში, აფხაზეთის პერსპექტივები საკმაოდ საინტერესოა, ხოლო მეორე მხრივ, სისტემური მიდგომის არარსებობა განაპირობებს ეკონომიკური პრობლემების მოუგვარებლობას და მუდმივად რუსეთზე ფინანსურ დამოკიდებულებას.

რუსეთი გამოთქვამს მოსაზრებას, რომ ეს საკითხი ადგილიდან ვერ დაიძვრება მათი დახმარების გარეშე. მათ კარგი გამოცდილება დააგროვეს ინდუსტრიის სფეროში. თუმცა აქ საქმე ფინანსური რესურსების ხელმისაწვდომობაშია.

### **გამოყენებული წყაროები:**

1. <http://caucasustimes.com/ru/nezavisimaja-abhazija-god-spustja/>
2. [http://kavpolit.com/articles/obmanchivaja\\_deshevizna\\_abhazskogo\\_zhilja-28405/](http://kavpolit.com/articles/obmanchivaja_deshevizna_abhazskogo_zhilja-28405/);  
<http://abhazia.pro/index.php/zakonodatelstvo/41-zakonodatelstvo/247-zakon-respubliki-abkhaziya-o-sobstvennosti>
3. [http://kavpolit.com/articles/obmanchivaja\\_deshevizna\\_abhazskogo\\_zhilja-28405/](http://kavpolit.com/articles/obmanchivaja_deshevizna_abhazskogo_zhilja-28405/)
4. <http://abhazia.pro/index.php/zakonodatelstvo/41-zakonodatelstvo/246-osnovy-zemlepolzovaniya-ra-pravovoe-regulirovanie-zemelnykh-voprosov-v-abkhazii-osobyj-status-u-zemel-poberezhya>
5. <https://prian.ru/advice/19970.html>; <http://abkhaz-project.ru/mozno-li-kupit-v-abkhazii-zemlu-i-nedvizimost/>; <https://www.aplaw.biz/zakonodatelstvo/zemelnye-voprosy-v-respublike-abxaziya.html>
6. [http://kavpolit.com/articles/obmanchivaja\\_deshevizna\\_abhazskogo\\_zhilja-28405/](http://kavpolit.com/articles/obmanchivaja_deshevizna_abhazskogo_zhilja-28405/)
7. [https://www.gazeta.ru/politics/2010/02/18\\_a\\_3326540.shtml](https://www.gazeta.ru/politics/2010/02/18_a_3326540.shtml)
8. <https://www.ekhokavkaza.com/a/28584058.html>
9. [http://m.sputnik-abkhazia.ru/Abkhazia/20170615/1021264113/otmenit-aukciony-goskomitet-vystupaet-za-pryamuyu-prodazhu-obektov-nedvizhimosti.html?mobile\\_return=no](http://m.sputnik-abkhazia.ru/Abkhazia/20170615/1021264113/otmenit-aukciony-goskomitet-vystupaet-za-pryamuyu-prodazhu-obektov-nedvizhimosti.html?mobile_return=no)
10. <http://www.abkhazinform.com/item/6010-goskomimushchestvo-vystupaet-za-pryamuyu-prodazhu-privatiziruemykh-ob-ektov>
11. <http://www.abkhazinform.com/item/6054-pansionaty-nart-amra-interneshnel-i-sukhumskij-vinzavod-vklyucheny-v-spisok-ob-ektov-podlezhashchikh-privatizatsii>
12. [http://kavpolit.com/blogs/abkhaz\\_project/34225/](http://kavpolit.com/blogs/abkhaz_project/34225/)
13. <http://abkhaz-project.ru/istoriya-perspektivi-privatizacii-v-abkhazii/>
14. <http://abhazia.pro/index.php/zakonodatelstvo/41-zakonodatelstvo/247-zakon-respubliki-abkhaziya-o-sobstvennosti>
15. <https://www.ekhokavkaza.com/a/28584058.html>

**რუსული რუბლის საშუალოწლიური კურსი  
აშშ დოლართან მიმართებაში (2008-2017)**  
(წყარო: რუსეთის ფედერაციის ცენტრალური ბანკის მონაცემთა ბაზა  
სავალუტო კურსებთან დაკავშირებით)

	აშშ დოლარი	რუსული რუბლი
<b>2008</b>	1	24.86
<b>2009</b>	1	31.83
<b>2010</b>	1	30.36
<b>2011</b>	1	29.39
<b>2012</b>	1	31.08
<b>2013</b>	1	31.85
<b>2014</b>	1	38.61
<b>2015</b>	1	61.07
<b>2016</b>	1	66.08
<b>2017</b>	1	58.29

აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის აპარატის  
პოლიტიკური ანალიზისა და კვლევების სამმართველო