



მიწის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საჯარო

შინაარსი

I.	საფუძველი და მიზანი	4
II.	მოქმედების სფერო	5
III.	გასული პერიოდის მიმოხილვა	6
IV.	საქართველოში მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული სირთულეები და სტრატეგიით გათვალისწინებული მათი აღმოფხვრის გზები	8
V.	სტრატეგიის განხორციელებისას საკანონმდებლო რეფორმის აუცილებლობის დასაბუთება	12
VI.	პილოტური პროექტის ფარგლებში მიწის რეგისტრაციის ძირითადი პრინციპები	14
VII.	პილოტური პროექტის ფარგლებში განსახორციელებელი სამუშაოები	15
VIII.	პროექტის განმახორციელებელი ორგანო	15
IX.	პილოტური პროექტის განსახორციელებლად ძირითადი სამუშაო ჯგუფის შექმნა	16
X.	უკუკავშირის ჯაჭვი	17
XI.	საზოგადოების ინფორმირებისა და საგანმანათლებლო კამპანია	17
XII.	სწავლება და სათანადო უნარ-ჩვევების ჩამოყალიბება	18
XIII.	საკუთრების უფლების აღიარების ადგილობრივი კომისიები	19
XIV.	მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი	19
XV.	დავების გადაჭრისის ალტერნატიული მექანიზმები (მედიაცია)	20
XVI.	განხორციელების გრაფიკი	20
XVII.	ჯამური ხარჯთაღრიცხვა	21
XVIII.	რისკების შეფასება	22
XIX.	ალტერნატიული სტრატეგიები, რომლებიც შესწავლის შედეგად არ იქნა გაზიარებული	24
XX.	პრობლემური სცენარები და მათი გადაწყვეტის გზები	26
XXI.	მონიტორინგის და შეფასების სამუშაოები	29

ზოგიერთი ტერმინის მნიშვნელობა

სტრატეგია – წინამდებარე სტრატეგია მიწის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ

აჭარა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა

ეკონომიკის სამინისტრო – ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

საჯარო რეესტრი – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

I. საფუძველი და მიზანი

1. საკუთრების უფლების უფრო ეფექტიანად დაცვა საქართველოს მთავრობის პრიორიტეტია.
2. მიწის სწრაფად, მაგრამ ამავე დროს ხარისხიანად რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფა იუსტიციის სამინისტროს სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი მთავარი ამოცანაა. სწრაფი რეგისტრაციის გარდა, სადაც საქართველოს მაცვენებელი მსოფლიოში საუკეთესოა, სხვა დანარჩენ კომპონენტებში ხარვეზები კომპლექსურია და მათ საბოლოოდ აღმოსაფხვრელად კომპლექსურ ნაბიჯებზე მუშაობა 2013 წელს დაიწყო. ამ მუშაობის ერთ-ერთი ნაყოფია ეს სტრატეგია.
3. სტრატეგია მიზნად ისახავს, შეიმუშაოს სანდო მეთოდი პრობლემის აღმოსაფხვრელად, შექმნას გამოცდილება და საკანონმდებლო ბაზა, რის შემდეგაც ეს ყოველივე ეროვნული მასშტაბით განზოგადდება.
4. მიწის რეგისტრაციის ეფექტური სისტემის არსებობა ყველა ქვეყნისთვის მიწის ადმინისტრირების ეფექტური პოლიტიკის ხელშეწყობისა და მიწათმესაკუთრებასა და ინვესტიციებთან დაკავშირებული კერძო და სახელმწიფო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორია. მიწის ადმინისტრირებისა და მიწის სრულყოფილი რეგისტრაციის ეფექტური სისტემები წარმოადგენს საბაზრო ეკონომიკის ნაყოფიერი ფუნქციონირების, სოფლის მეურნეობის სექტორის განვითარებისა და მიწის რესურსების მდგრადი და ეფექტური მართვის საფუძველს, რომლებიც ეკონომიკის სტაბილურ ზრდას შეუწყობს ხელს. საქართველოში მიწის ბაზრების განვითარების ხელშეწყობისთვის აუცილებელია, საბოლოოდ დასრულდეს 1990-იან წლებში დაწყებული რეფორმები.
5. 1992 წლიდან დაწყებული, მიწის რეგისტრაციისა და საკადასტრო რუკების შედგენასთან დაკავშირებული არაერთი რეფორმის ჩატარების მიუხედავად, დღეს, საქართველოს ურბანული ტერიტორიების ფარგლებს გარეთ სასოფლო მიწების უმეტესობა ისევ არ არის სათანადოდ რეგისტრირებული ან/და აღრიცხული ერთიან საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში. სტრატეგიის მიზანია, მოაგვაროს საქართველოში მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით არსებული რამდენიმე მნიშვნელოვანი პრობლემა, რაც, თავის მხრივ, მოიცავს სტრატეგიის წარმატებით განხორციელების ხელშემშლელი ფაქტორების აღმოფხვრას ისეთი მნიშვნელოვანი ზომების გატარებით, როგორცაა: სამართლებრივი რეფორმა, სახელმწიფო და კერძო სექტორებს შორის დიალოგის წარმართვა, დავების გადაჭრის ალტერნატიული მექანიზმის შექმნა და სახელმწიფო ორგანიზაციებს შორის როლებისა და ვალდებულებების მკაფიო განაწილება.
6. საჯარო რეესტრი შეიმუშავებს პილოტური პროექტის ფარგლებში შერჩეულ 11 არეალში სტრატეგიის განხორციელების სამოქმედო გეგმას. განხორციელების პროცესში შეიძლება გამოვლინდეს კანონმდებლობაში თუ პრაქტიკაში არსებული ხარვეზები, რომელთა საფუძველზეც შემუშავდება ხარვეზების აღმოფხვრის მეთოდები „მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის“ დაწყებამდე. პილოტური პროექტის სამუშაოები, ძირითადად, დაფინანსდება მსოფლიო ბანკის „საქართველოს ირიგაციისა და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტის“ მხარდაჭერით, ასევე საჯარო რეესტრის შიდა რესურსებითა და, სავარაუდოდ, სხვა დონორების დახმარებით.
7. სტრატეგიის წარმატებით განხორციელებას ექნება ძლიერი ეფექტი, რაც უამრავ სარგებელს მოუტანს როგორც საზოგადოებას, ისე სახელმწიფოს და ხელს შეუწყობს კერძო მესაკუთრის კეთილდღეობასა და ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდას. მიწის შევსებული სარეგისტრაციო და საკადასტრო მონაცემთა ბაზა იქნება მიწის ეფექტურად მართვის, კერძოდ კი, მიწაზე საკუთრების უფლებების დაცვის, მიწათსარგებლობის პოლიტიკისა და სახელმწიფო საპრივატიზაციო საქმიანობის საფუძველი. გარდა ამისა, აღნიშნული ინიციატივის განხორციელება ხელს შეუწყობს მიწის ბაზრების განვითარებას.

8. სტრატეგიის წარმატებით განხორციელება ასევე მნიშვნელოვანი იქნება ეფექტიანი სახელმწიფო მმართველობის კუთხით. მაგალითად, მიწის ნაკვეთების პირველადი რეგისტრაციის დასრულება შესაძლებლობას მისცემს საქართველოს მთავრობას, შეიმუშაოს მიწის ადმინისტრირებისა და მიწათსარგებლობის ეფექტიანი პოლიტიკა, რომელიც ხელს შეუწყობს უწყვეტ ეკონომიკურ ზრდას სოფლის მეურნეობისა და აგრობიზნესის სექტორებში, ასევე, მისცემს შესაძლებლობას, ეფექტურად მართოს და მოუაროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ საირიგაციო და სადრენაჟე ინფრასტრუქტურას, რაც საგრძნობლად უწყობს ხელს სოფლის მეურნეობის მოსავლიანობას. მიწების რეგისტრაცია ასევე ხელს შეუწყობს არსებული ბუნებრივი რესურსების ბაზისა და დაცული ტერიტორიების დაცვასა და შენახვას. პირველადი რეგისტრაციის დასრულებით საქართველოს მთავრობას მიეცემა თანმიმდევრული და სათანადო საგადასახადო პოლიტიკის გატარების შესაძლებლობა, რომელიც დაფუძნებული იქნება მიწის რეალურ მესაკუთრებზე.

II. მოქმედების სფერო

9. „მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამა“, რომლის საშუალებითაც მოხდება საქართველოში არსებული ყველა ტიპის მიწის ნაკვეთის სისტემურად პირველადი რეგისტრაცია, საქართველოს ხელისუფლების მიერ ბოლო წლებში განხორციელებული ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ინიციატივა იქნება. ეროვნული პროგრამის სტრატეგიისა და მეთოდოლოგიის შესამუშავებლად საჯარო რეესტრი განახორციელებს პილოტურ პროექტს, რომელიც საქართველოს ტერიტორიაზე ჩაატარებს ყველა ტიპის მიწის აზომვით და სარეგისტრაციო სამუშაოებს **11 შერჩეულ არეალში, რომლებიც შედგება 12 დასახლებული პუნქტისაგან**, მათ შორის, მაღალმთიან რაიონებსა და აჭარაში, როგორც ნაჩვენებია პირველ სურათზე.

სურათი 1. პილოტური პროექტის არეალების გეოგრაფიული მდებარეობა

№	მუნიციპალიტეტი	პილოტური პროექტის ჩატარების ადგილი
1	დედოფლისწყარო	არბოშიკი
2	დედოფლისწყარო	არხილოსკალო
3	გორი	კარალეთი
4	გურჯაანი, საგარეჯო	ჯიმიტი, მზისგული (ბოგდანოვკა)
5	მარტვილი	ვედიდკარი
6	მესტია	ლახამულა
7	მცხეთა	საგურამო
8	შუახევი	დაბა შუახევი
9	თეთრიწყარო	დაბა მანგლისი
10	თიანეთი	ზარიძეები
11	ვანი	სალხინო

10. მოცემული არეალები შერჩეულ იქნა საჯარო რეესტრის და მისი პარტნიორი ექსპერტების მიერ, რადგან ჩაითვალა, რომ ეს არეალები წარმოადგენს დასახლებული ტერიტორიების ისეთ ნიმუშებს, რომლებშიც თავმოყრილია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კუთხით საქართველოში არსებული სხვადასხვა სახის პრობლემა (დეტალურად იხ. ქვევით).

11. ხშირ შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტებს შორის, ასევე საკრებულოებს შორის არსებული სასაზღვრო ხაზები მკაფიოდ არ არის განსაზღვრული, რამაც შეიძლება გაართულოს პროექტის განხორციელება და, შესაბამისად, ამ საკითხზე ყურადღება უნდა გამახვილდეს საპილოტე პროექტის განხორციელების პროცესში.

III. გასული პერიოდის მიმოხილვა

12. საქართველოს განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე განსხვავებული სამართლებრივი ნორმების, მიდგომებისა და მეთოდოლოგიების არსებობის გამო, ცალკეული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი სამუშაოების დროს დაფიქსირდა დიდი ოდენობით უზუსტობები, რამაც, საბოლოო ჯამში, პრობლემები შექმნა რეგისტრაციის პროცესში. კერძოდ, მიწის საკადასტრო აზომვითი სამუშაოები და შემდეგ რეგისტრაცია ტარდებოდა მნიშვნელოვანი ხარვეზებით სისტემური და ერთგვაროვანი მიდგომისა და მეთოდოლოგიის გამოყენების გარეშე.

13. მიწის პრივატიზაციის საწყის ეტაპზე (1992-1998 წწ.) დაშვებული იყო პროცედურული და ხარისხობრივი შეცდომები. 1990-იანი წლებში მიწის პრივატიზაცია სწრაფად, მაგრამ გარკვეული ხარვეზებით ჩატარდა. მაგალითად, მიწის ნაკვეთები განაწილდა სავსე აგეგმვითი სამუშაოების ჩატარების გარეშე, რის გამოც საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში დაშვებული იყო უამრავი შეცდომა.

14. გარდა ამისა, წლების განმავლობაში, საქართველოს სახელმწიფო მარეგისტრირებელი ორგანო აგროვებდა ცალკეული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს რეგისტრაციის მომენტში მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად (მაგ., კოორდინატებიანი ან უკოორდინატო აზომვითი ნახაზების საფუძველზე და ადგილზე გადამოწმების გარეშე). ამასთან, აზომვითი სამუშაოებისთვის არ იყო დადგენილი საერთო ტექნიკური ნორმა, რის გამოც სხვადასხვა პერიოდში ჩატარებული აზომვების შედეგები მიიღებოდა სხვადასხვა მეთოდოლოგიის გამოყენებით და სხვადასხვა ხარისხის სიზუსტის იყო. აზომვითი სამუშაოების ნორმები განსხვავებული იყო არა მარტო სხვადასხვა პერიოდში, არამედ საქართველოს სხვადასხვა რეგიონშიც.

15. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანების საფუძველზე, შეიქმნა ელექტრონული საკადასტრო სისტემა და სავალდებულო გახდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზების WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში (სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემა) მომზადება. გარდა ამისა, სავალდებულო გახდა სახელმწიფო მარეგისტრირებელ ორგანოში საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ციფრული და ქაღალდის ვერსიების წარდგენა.

16. მიუხედავად ამისა, საქართველოში დღესდღეობით ჯერ კიდევ არ არსებობს წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზების სიზუსტის გადამოწმების მექანიზმი. ამის ნაცვლად, აზომვითი ნახაზების სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს და კერძო სააზომველო კომპანიას, რაც იმას ნიშნავს, რომ სახელმწიფო მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ჰქონდა დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების სიზუსტის დადგენის შესაძლებლობა და, შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო მთლიანად იყო დამოკიდებული აზომვითი ნახაზების შემსრულებლებისა და დაინტერესებული პირების ობიექტურობასა და პატიოსნებაზე.

17. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამართლებრივი თვალსაზრისით, უკვე განხორციელებული რეგისტრაციებიც კი შეიძლება იყოს ხარვეზიანი, რაც ქონებრივი და ადმინისტრაციული დავების საგანი ხდება.

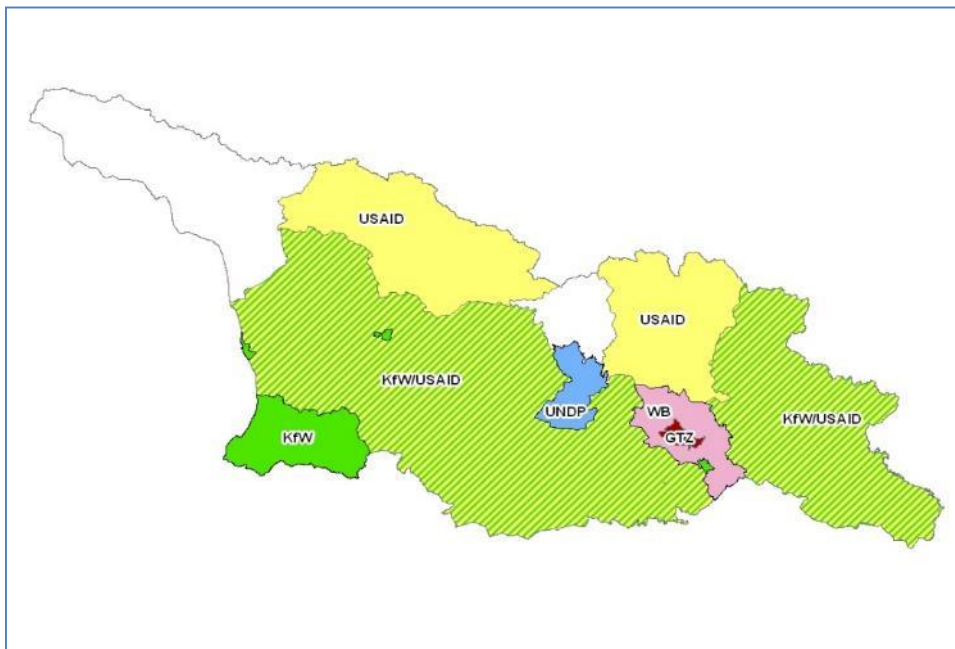
18. როგორც ზევით იქნა ნახსენები, სხვადასხვა ეტაპზე სხვადასხვა რეფორმა და პროექტი განხორციელდა. 1999 წლიდან 2006 წლამდე, დონორი ორგანიზაციების მხარდაჭერით, განხორციელდა რამდენიმე პროექტი, რომლებიც დაეხმარა მიწის მართვის სახელმწიფო

დეპარტამენტს (ხოლო შემდგომში – იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს) მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციასა და შესაბამის საკუთრების უფლებებთან დაკავშირებული ინფორმაციის შეგროვებაში.

19. დონორების მიერ დაფინანსებული მიწის რეგისტრაციის პროექტები, ხშირ შემთხვევაში, არ იყო საკმარისად შეთანხმებული ერთმანეთთან ან სახელმწიფო მარეგისტრირებელ ორგანოსთან, ასევე, განხორციელებული პროგრამები არ შეესაბამებოდა განვითარების ერთიან კონცეფციას, რის გამოც ერთი პროგრამის ფარგლებში მიღებული მონაცემები წინააღმდეგობაში მოდიოდა სხვა პროგრამის ფარგლებში მიღებულ მონაცემებთან. დონორი პროექტების მხარდაჭერით განხორციელებული საკადასტრო აგეგმვის კამპანიების შედეგების სისტემური გადამოწმება არ ხდებოდა სავსე საშუალებით და ეს კამპანიები ხორციელდებოდა სხვადასხვა მეთოდითა და ტექნოლოგიის გამოყენებით, რის გამოც ხდებოდა საკადასტრო საზღვრების გადაფარვები. მიუხედავად იმისა, რომ შეიძლება ველზე არც არსებობდეს დავა ფაქტობრივ საზღვრებზე, მონაცემთა ბაზაში საკადასტრო საზღვრების უზუსტობა იწვევს პრობლემებს რეგისტრაციის პროცესში და, შესაბამისად, წარმოშობს დავებსაც.

20. მიუხედავად იმისა, რომ დონორების დახმარებით 1999-2006 წლებში განხორციელებული პროექტების შედეგები სანდო არ არის, ამ პროგრამების დახმარებით ბოლო წლებში მაინც მოხდა მნიშვნელოვანი მონაცემების მოპოვება, რომლებიც გამოყენებულ იქნა საჯარო რეესტრის ქონების რეგისტრაციის არსებული სისტემის გასაუმჯობესებლად. მე-2 სურათზე გამოსახულ რუკაზე მითითებულია ის არეალები, სადაც დონორების დაფინანსებით განხორციელდა მიწის რეგისტრაციის პროგრამები.

სურათი 2. ადგილები, სადაც დონორების მხარდაჭერით განხორციელდა მიწის რეგისტრაციის პროგრამები



21. დღეს, საჯარო რეესტრს აქვს ერთიანი და ცენტრალიზებული ელექტრონული საკადასტრო მონაცემთა ბაზა, რაც მას საშუალებას აძლევს, გაასწოროს მცდარი მონაცემები, შეავსოს გამოტოვებული საკადასტრო ინფორმაცია და გაზარდოს მონაცემთა სანდოობა და სიზუსტე. ეს სისტემა გამოყენებული იქნება სტრატეგიის განხორციელებისას და მოგვიანებით, პილოტური პროექტის განზოგადებისა და შესაბამისი „მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის“ ჩატარების პროცესში. ეს კი შეამცირებს მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვისა და მასთან

დაკავშირებული დავების შემთხვევებს, გაამარტივებს რეგისტრაციის პროცესს და ხელს შეუწყობს მიწის ბაზრების განვითარებას.

IV. საქართველოში მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული სირთულეები და სტრატეგიით გათვალისწინებული მათი აღმოფხვრის გზები

22. ქვეყნის მასშტაბით სოფლად არსებული მიწების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საქართველოს მთავრობა დგას ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ეროვნული პრობლემის წინაშე იმ გაგებით, რომ როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ისე ურბანული სასოფლო მიწების რეგისტრაციის სიხშირე ძალიან დაბალია, რეგისტრირებულია 50%-ზე ნაკლები მიწა მუნიციპალიტეტების მიხედვით (რაც მერყეობს 5%-ზე ნაკლებიდან რაჭა-ლეჩხუმსა და ქვემო სვანეთში, 20–30%-მდე დასავლეთ საქართველოს მუნიციპალიტეტებში, 25-დან 50%-მდე კახეთისა და ქვემო ქართლის რეგიონებში). რაც შეეხება ქალაქებს, 2015 წლის 1 სექტემბრის მდგომარეობით, ქუთაისში რეგისტრირებული იყო, დაახლოებით, 30% მიწა, თბილისში კი, დაახლოებით, 70%.

23. საქართველოში, მთლიანობაში სავარაუდოდ არსებული 4 მილიონი მიწის ნაკვეთიდან, დაზუსტებული მონაცემებით, დაახლოებით, 1,2 მლნ (30%) მიწის ნაკვეთია რეგისტრირებული. მიმდინარე სტატისტიკური მონაცემებით, ქალაქებში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეგისტრაციების ოდენობა მნიშვნელოვნად აჭარბებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეგისტრაციების რაოდენობას. სასოფლო ტერიტორიებზე არსებული მიწის რეგისტრაციის შედარებით დაბალი სიხშირე შეშფოთების საფუძველს იძლევა, რადგან ეს იმაზე მიგვანიშნებს, რომ მიწათსარგებლობა, იურიდიული თვალსაზრისით, არ არის საკმარისად უზრუნველყოფილი და რომ სოფლის მეურნეობის განვითარებას ჯერ კიდევ მნიშვნელოვანი დაბრკოლებები უშლის ხელს.

24. საქართველოში მიმდინარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის (1992-1999 წწ.) მიწურულს, კერძოდ კი – 1998 წლიდან, დაიწყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემა. გაცემულ იქნა მიწაზე 1 მილიონზე მეტი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა, მიუხედავად ამისა, 2000 წლისთვის 1.5 მილიონზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მაინც დაურეგისტრირებლად იყო დარჩენილი. ზუსტი სტატისტიკური მონაცემების არარსებობის მიუხედავად, ამ ეტაპზე რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (პირველადი რეგისტრაცია) სავარაუდო ოდენობა, დაახლოებით, 20%-ია. საშუალო გათვლებით, სულ მცირე, 1.2-1.4 მილიონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არ არის რეგისტრირებული.

25. ამ პრობლემის მასშტაბების შემცირების მიზნით, წინამდებარე სტრატეგია გთავაზობს აქამდე არსებული ინდივიდუალური რეგისტრაციის ნებაყოფლობითი და ფასიანი პროცედურები ჩაანაცვლოს სისტემურმა და სავალდებულო რეგისტრაციის პროგრამამ, რომლის ფარგლებშიც პილოტური პროექტის მოქმედების არეალში მოხდება ყველა ტიპის მიწის მათ შესაკუთრებზე უფასო რეგისტრაცია.

26. წინამდებარე სტრატეგია, შესაბამისად, მოიცავს პროცედურებს, გადაწყვეტებსა და მექანიზმებს საქართველოში მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რამდენიმე უმნიშვნელოვანესი პრობლემის გადასაჭრელად, რომელთა შორისაა:

- არასრული დოკუმენტაცია და ხარჯები – გასული პერიოდის პრეცედენტების გათვალისწინებით, სტრატეგიის განხორციელებისას არსებობს საშიშროება, რომ რიგ

შემთხვევებში საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია არ იქნება სრულყოფილი. ამასთან, რეგისტრაციის მიზნით გასაწევი ხარჯების (აზომვითი სამუშაოები, არქივიდან დოკუმენტების მოძიება და მრავალი სხვ.) საშუალო ოდენობა, საქმის სირთულისა და მიხედვით, 150-250 ლარს შორის მერყეობს, რაც თავისთავად ბარიერია არაერთი მოქალაქისთვის.

სტრატეგია ითვალისწინებს სამართლებრივ რეფორმას, რომელიც მოიცავს მარტივ პროცედურებს უფლების დამდგენი დოკუმენტების მოძიების, მათში ხარვეზების აღმოფხვრისა და რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებისთვის. პილოტური პროექტის მოქმედების არეალში მოხდება 48 000 მიწის ნაკვეთის მათ მესაკუთრეებზე უფასო რეგისტრაცია, რაც შემდგომ შეიძლება განზოგადდეს კიდევ მთელს ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის ფარგლებში.

- ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებები – 1992 წლიდან დაწყებული, წარსული რეფორმის ფარგლებში გაცემული მიწისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზების დროს შეიძლება ადგილი ჰქონოდა ფორმის დაუცველად დადებულ მნიშვნელოვანი ოდენობის გარიგებებს (მაგ., მემკვიდრეობით მიღება, გაყიდვა, გაცვლა, ჩუქება და სხვ.).

სტრატეგია ითვალისწინებს ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მოსარგებლის მესაკუთრედ რეგისტრაციას მხარეთა შორის სამართალურთიერთობის არსებობის აღიარების გზით, რაც ხელს შეუწყობს სოფლად ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე სამოქალაქო ბრუნვაში მიქცეულ მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა გამარტივებული წესით რეგისტრაციას.

ამგვარი სახის ლიბერალური რეგულაციები, ერთი მხრივ, დადებითი ეფექტის მქონეა, მაგრამ, ამავე დროს, გარემოებათა მაღალი სიზუსტით გამოკვლევას მოითხოვს. ამიტომაც, ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებების ლეგალიზება განხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უტყუარად დადგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრებაა – მასზე სახელმწიფოს განკერძოების პროცესი დასრულებული აქვს (გაცემულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი) და შემდგომში, მიწის ნაკვეთის სამოქალაქო ბრუნვაში მიქცევა ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე მოხდა. ამ მიდგომის სწორად იმპლემენტაციის შედეგად, ერთი მხრივ, განხორციელდება სახელმწიფოსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების სწორად განსაზღვრა, ხოლო, მეორე მხრივ, კერძო მესაკუთრეთა უფლებების დაცვა.

მოცემული მიდგომის განხორციელება დეტალურ საკანონმდებლო რეგულირებას საჭიროებს, რაც შესაბამისი საკანონმდებლო რეფორმის საგანი გახდება.

- მიწის ფრაგმენტაცია – სასოფლო სექტორში მიწის ნაკვეთები მნიშვნელოვნად არის დანაწევრებული. მიწის ნაკვეთის საშუალო ფართობი მხოლოდ 0.5 ჰექტარია და ცალკეულ ოჯახებს მიწის ნაკვეთები 3-4 ადგილასაც აქვთ.

მიწის რეგისტრაციის პროექტის დასრულების შემდეგ, მეტად გაადვილდება მიწის ნაკვეთების კონსოლიდაციის პროცესი, რასაც სწორედ საკუთრებასთან დაკავშირებული სრულყოფილი რეგისტრირებული მონაცემების არსებობა გაადვილებს (ფართობი, დანიშნულება, კატეგორია, მდებარეობა, მესაკუთრე, მისი საიდენტიფიკაციო მონაცემები და სხვ.). **პილოტური პროექტის საწყისი პერიოდიდანვე კერძო მიწათმესაკუთრებსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლებს ეცნობებათ კონსოლიდაციის შესაძლებლობებისა და იმ ეკონომიკური ინტერესის შესახებ, რომელიც ნაკვეთების კონსოლიდაციას უკავშირდება.**

- საზღვრებთან დაკავშირებული დავები – საზღვრებთან დაკავშირებული არსებული დავების გარდა, მიწის რეგისტრაციის პროცესის დროს დამატებით თავს იჩენს უამრავი

ისეთი დავა, რომლებიც უნდა მოგვარდეს კერძო მიწათმოსარგებლებს, საქართველოს მთავრობასა და მუნიციპალიტეტებს შორის.

სტრატეგია ითვალისწინებს დავების მოგვარების ალტერნატიულ მექანიზმს დავების მოგვარებისთვის საჭირო მკაფიო პროცედურებით.

- გადაფარული საკადასტრო საზღვრები – უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დასრულების მიზნით, 1999-2006 წლებში და 2012 წელს, სხვადასხვა პროექტის ფარგლებში შესრულდა ფართომასშტაბიანი სამუშაოები, რომლებიც არ იყო ერთმანეთთან სავარაუდოდ შეთანხმებული და განხორციელებული პროექტები არ ეფუძნებოდა განვითარების საერთო კონცეფციას. მათი მიმდინარეობის პროცესში დაშვებული მნიშვნელოვანი შეცდომებიდან გამომდინარე, არამცთუ მაღალი ხარისხის რეგისტრირებული მონაცემების შექმნა ვერ მოხერხდა, მივიღეთ მცდარი მონაცემები და არასწორი რეგისტრაციები. ამასთან, მცდარი და ურთიერთშეუსაბამო საკადასტრო მონაცემების არსებობა განპირობებულია იმ გარემოებითაც, რომ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა საამზომველო საქმიანობის ერთიან სტანდარტს, რის გამოც აზომვითი სამუშაოები სხვადასხვა დროს სხვადასხვა მეთოდოლოგიითა და სიზუსტით შესრულდა. აღნიშნულ მიზეზთა გამო ხშირია საკადასტრო მონაცემების გადაფარვის შემთხვევები, რომლებიც შეიძლება გამოწვეული იყოს ტექნიკური ხარვეზებით ჩატარებული საკადასტრო აზომვითი სამუშაოების დროს.

სტრატეგიის მიხედვით, მიწის აზომვითი და სარეგისტრაციო სამუშაოები ჩატარდება სისტემურად, რომლის დროს გამოყენებული იქნება ერთგვაროვანი და თანმიმდევრული მეთოდი, რაც საბოლოო ჯამში მინიმუმამდე დაიყვანს საკადასტრო საზღვრების გადაფარვის შემთხვევებს. ასევე ჩატარდება საამზომველო საქმიანობის რეფორმა და ეს პროცესია დაექვემდებარება ლიცენზირების სისტემას.

- ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობის შეუსაბამობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან – მიწის რეფორმის პერიოდში გაცემული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ხშირად არ ემთხვევა ფაქტობრივად არსებულ მდგომარეობას, რაც გამოწვეულია როგორც იმდროინდელი მწირი საინფორმაციო ბაზით და ტექნიკური საშუალებებით, ისე მესაკუთრების მიერ შემდგომში თვითნებურად საკუთარი მიწის ნაკვეთების საზღვრების გაზრდით.

სტრატეგია გულისხმობს ისეთ სამართლებრივ რეფორმას, რომელიც გაამარტივებს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო მიწებზე საკუთრების უფლებების აღიარებისთვის საჭირო პროცედურებსა და ვადებს. ამით გაადვილდება სტრატეგიის განხორციელებისა და მიწის თვითნებური დაკავებიდან/სარგებლობიდან გამომდინარე მიწათსაკუთრებასთან დაკავშირებული პრეტენზიების განხილვის პროცესები. სამართლებრივი რეფორმა ასევე ითვალისწინებს საკუთრების უფლების ობიექტის ფარგლების შემცირებას იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდა, რომ მიწის რეფორმის დროს გაცემულ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ფართობი აღემატება ფაქტობრივად არსებულ ფართობს. ამგვარი შემთხვევისთვის პროექტი ითვალისწინებს უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული ფართობების პროპორციულ შემცირებას.

- ეკონომიკის სტიმულირების უქონლობა – იმ ტერიტორიებზე, სადაც ბოლო პერიოდში შეინიშნებოდა ეკონომიკური აღმავლობა, მიწის ბაზრის განვითარების ნიშნებიც გაჩნდა. ეს მოხდა ისეთ მუნიციპალიტეტებში, სადაც ვითარდება ღვინის მეურნეობა ან ტურიზმი, ან რომლებიც ახლოს არის მსხვილ ქალაქებთან. სხვა ტერიტორიებზე, სადაც ეკონომიკის განვითარება ვერ ახდენს ფორმალური გარიგებების და მიწის რეგისტრაციის სტიმულირებას, მიწის ნაკვეთების უდიდესი ნაწილი კვლავ დაურეგისტრირებელია.

ეკონომიკური სტიმულირება მნიშვნელოვანია იმ კუთხითაც, რომ გაამართლოს მესაკუთრის მიერ მიწის აზომვითი სამუშაოებისა და რეგისტრაციისთვის გაწეული ხარჯები.

სტრატეგია ითვალისწინებს პილოტური პროექტის მოქმედების არეალში მიწის აზომვითი და სარეგისტრაციო სამუშაოების მოსახლეობისთვის უფასოდ ჩატარებას, რაც მიზანმიმართულად შეუწყობს ხელს მიწის ბაზრის შემდგომ განვითარებას.

- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული დაურეგისტრირებელი მიწები – წარსულში არ ხდებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე სრულყოფილი აზომვითი სამუშაოების ჩატარება ან რეგისტრაცია ისეთი შემთხვევების გარდა, როდესაც არსებობდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესაძლებლობა.

სტრატეგიის განხორციელების შედეგად, საქართველოს მთავრობას შეეძლება ჩაატაროს სახელმწიფო მიწის აქტივების აზომვითი სამუშაოები და დაარეგისტროს ისინი კერძო საკუთრებაში არსებული ყველა მიწის რეგისტრაციის შემდეგ. შედეგად საქართველოს მთავრობას სრულყოფილი ინფორმაცია ექნება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესახებ, რაც მიწათსარგებლობას უფრო ეფექტიანს გახდის.

ამგვარი მიდგომა არ გამორიცხავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სპორადულ (მიმდინარე წესით) რეგისტრაციას და არც სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას იმ შემთხვევაში, თუ პროექტის მიმდინარეობის პროცესში უტყუარად დადგინდება მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო/ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებობა;

ჯამში, პროექტის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ბენეფიციარი არის სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი, ვინაიდან პროექტის დასრულების შემდგომ, არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, სახელმწიფოსა და ადგილობრივ თვითმმართველობას შორის განხორციელდება იმ მიწის ნაკვეთების განაწილება, რომლებზეც უტყუარად არ დგინდება მათი საკუთრების არსებობის ფაქტი და სახელმწიფოსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოები ამგვარ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა და შემდგომ პრივატიზებას სწორედ სადავოობის გამო არ ახდენენ.

- ქალების, უმცირესობების, იძულებით გადაადგილებული პირებისა და სხვა მოწყვლადი ჯგუფების მიწათსაკუთრების უფლებების დაცვა – ქალების, უმცირესობების, იძულებით გადაადგილებული პირების და სხვა მოწყვლადი ჯგუფების არაჯეროვანმა ჩართულობამ პროექტის მიმდინარეობაში შეიძლება ხელი შეუშალოს მათი ინტერესების სათანადოდ დაცვას და მათი საკუთრების უფლებების რეგისტრაციას, რაც უარყოფითად აისახება პროექტის წარმატებაზე. ყოველივე ეს შეიძლება გამოწვეული იყოს, პირველ რიგში, საკუთრების უფლებებზე ინფორმაციის ნაკლებობით.

სტრატეგია ითვალისწინებს სოციალური დაცვის გარანტიების შემოღებას იმის უზრუნველსაყოფად, რომ მოწყვლადი ჯგუფების ინტერესები შესაბამისად იყოს გათვალისწინებული პილოტური პროექტის ფარგლებში ჩასატარებელ სარეგისტრაციო სამუშაოებში. პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია საკომუნიკაციო კამპანია, რომლის ფარგლებშიც ქალებს, უმცირესობებს, იძულებით გადაადგილებულ პირებს და სხვა მოწყვლად ჯგუფებს მიეწოდებათ ამომწურავი ინფორმაცია მათი უფლებების (განსაკუთრებით, როგორც მეუღლეთა ერთობლივი ქონების თანამესაკუთრების) შესახებ. მობილური ჯგუფები კარდაკარ იმუშავენ იმ ადამიანთა ჯგუფებთან, რომლებსაც ფიზიკურად, მატერიალურად ან სხვა მიზეზების გამო ვერ შეეძლება პროექტის მიერ გამართულ შეხვედრებზე თუ სხვა ღონისძიებებზე დასწრება.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილი არ იქნება, რომ სტრატეგიის განხორციელებისას მიწის რეგისტრაციის მანამდე არსებული სხვადასხვა პროგრამის მიერ შექმნილი გრაფიკული გამოსახულებები და ტექსტური მონაცემები გამოყენებულ იქნეს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად. აუცილებელია, საქართველოს მთელს ტერიტორიაზე გამოყენებულ იქნეს კომპლექსური სისტემური რეგისტრაციის პროგრამა. მიუხედავად ამისა, შესაძლებელია სხვადასხვა პროგრამის მიერ შექმნილი მონაცემთა ბაზები პროექტის მიმდინარეობის პროცესში გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ დამატებითი ინფორმაციის სახით.

V. სტრატეგიის განხორციელებისას საკანონმდებლო რეფორმის აუცილებლობის დასაბუთება

27. მიწის სწრაფი და ეფექტური რეგისტრაციის უზრუნველყოფა საჭიროებს არსებული საკანონმდებლო ბაზის შეცვლას. მოქმედი კანონმდებლობით, ეს პროცედურები დროსა და ხარჯებთან არის დაკავშირებული, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეაფერხოს სისტემური რეგისტრაციის პროცესი.
28. საჯარო რეესტრმა დაასრულა თავისი საკანონმდებლო რეფორმის სტრატეგიის პირველი ეტაპი, რომლის განმავლობაშიც, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს პროექტთან – ეკონომიკური აღმავლობის ინიციატივა – ერთად შეიმუშავა „**მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ**“ საქართველოს კანონის პროექტი.
29. საჯარო რეესტრი კანონის პროექტს წარუდგენს პილოტურ პროექტში მონაწილე შესაბამის დარგობრივ სამინისტროებს, უწყებებსა და მუნიციპალიტეტებს მათგან კომენტარებისა და წინადადებების მიღების მიზნით. სხვადასხვა უწყებებთან შეთანხმების შემდეგ, განისაზღვრება პროექტში ჩართული უწყებების ფუნქციები და ვალდებულებები. შემუშავებული საკანონმდებლო რეფორმების პაკეტი 2015 წლის შემოდგომაზე პარლამენტს წარედგინება დასამტკიცებლად.
30. აღნიშნული კანონპროექტი მოიცავს შემდეგ საკითხებს:
 - **პილოტური რეგისტრაციის საკანონმდებლო პრინციპები** – შემუშავდა რამდენიმე ძირითადი საკანონმდებლო პრინციპი, რომლებიც საკანონმდებლო რეფორმის საფუძველია და წარმოდგენილია ამ კანონპროექტის ცალკეულ მუხლებში. ამ პრინციპების მიზანია სახელმწიფოსა და კერძო პირების მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული უფლებების დაცვა;
 - **გამოვლენილი პრობლემები და მათი გადაწყვეტის გზები** – გამოვლინდა მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული 9 ძირითადი პრობლემა, როგორც პილოტური პროექტის წარმატებით განხორციელების გზაზე შესაძლო შემაფერხებელი ფაქტორი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს პროექტმა „ეკონომიკური აღმავლობის ინიციატივამ“ განსაზღვრეს მათი გადაჭრის გზები;
 - **დავების გადაჭრის ალტერნატიული მექანიზმი** – პილოტურ პროექტთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირებს შორის დავების წარმოშობის მაღალი ალბათობის გათვალისწინებით, რამაც შესაძლოა შეაფერხოს რეგისტრაციის პროცესი, კანონპროექტი გვთავაზობს დავების გადაჭრის ალტერნატიულ მექანიზმს – მედიაციას. დავების გადაჭრის მოქნილი მექანიზმი ხელს შეუწყობს მათი ალტერნატიული ხერხებით გადაწყვეტას, რაც დააჩქარებს მიწის რეგისტრაციის პროცესს;

- აჭარაში ჩატარებული მიწის რეფორმის სპეციფიკური თავისებურებები და გადაწყვეტები – მიწის რეფორმა აჭარაში 2006 წლამდე გრძელდებოდა და საქართველოს დანარჩენ ნაწილებთან შედარებით კიდევ უფრო დიდი ხარვეზებით ჩატარდა. ამ ნიშნით იქნა ეს რეგიონი შერჩეული. აჭარაში მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით არსებული პრობლემების გადასაჭრელად კანონპროექტში შემუშავებულ იქნა სპეციალური მიდგომა, რომელიც ითვალისწინებს რეფორმის დროს გაცემული ხარვეზიანი დოკუმენტების ლეგალიზებას.

VI. პილოტური პროექტის ფარგლებში მიწის რეგისტრაციის ძირითადი პრინციპები

გამომდინარე სტრატეგიის მიზნებიდან, აუცილებელია, რომ მიწის რეგისტრაციის პილოტური პროექტი განხორციელებისას ეფუძნებოდეს ისეთ ძირითად პრინციპებს, რომლებიც შესაბამისობაშია მსოფლიო ბანკის მიერ შემუშავებულ „მიწის მმართველობის შეფასების მოდელთან“. ესენია:

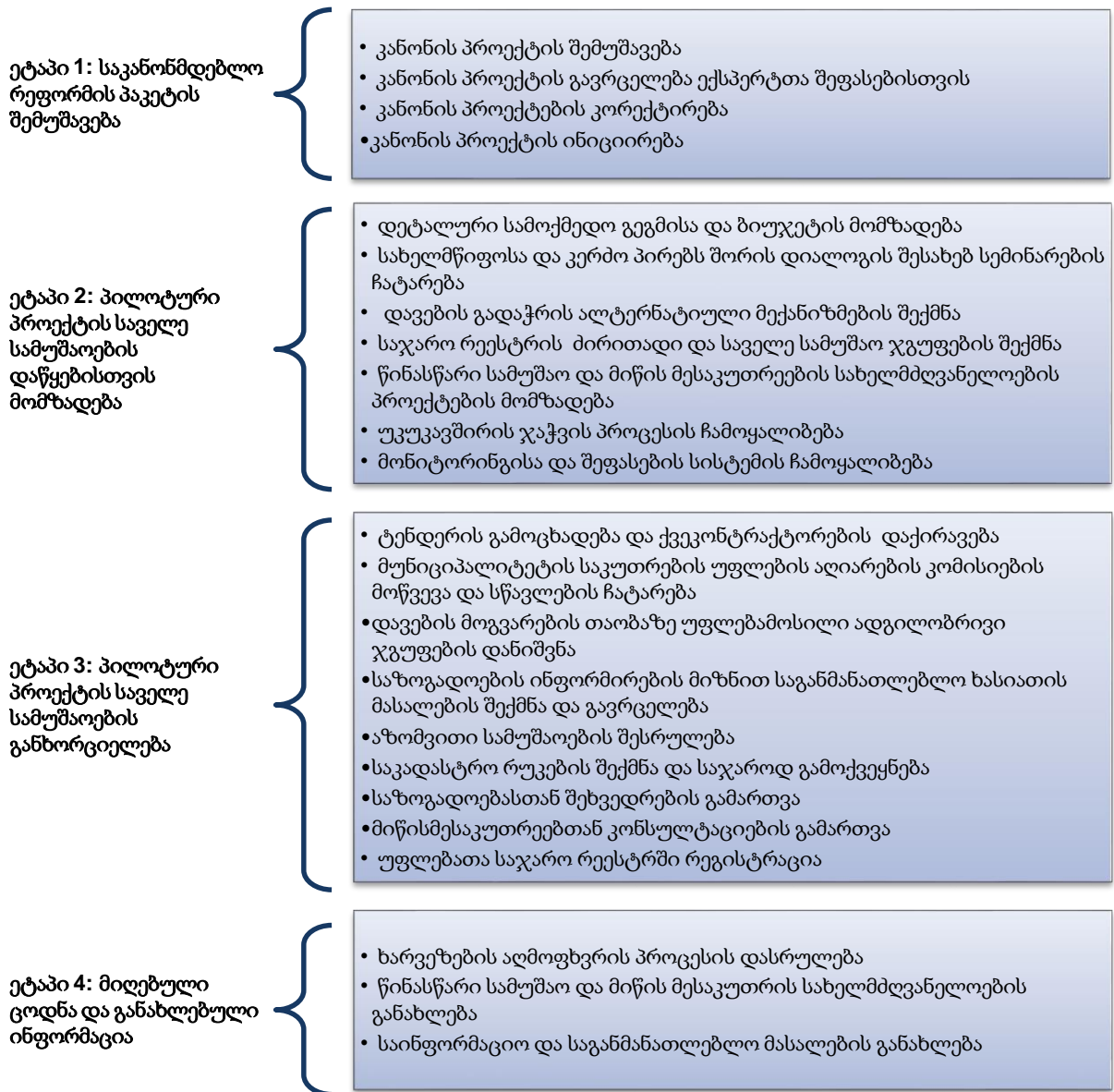
- გამჭვირვალე, ინკლუზიური და სამართლიანი პროცესი;
- თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე, რაც დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობით ან/და სარგებლობით, საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა ამისათვის უფლებამოსილი საკუთრების აღიარების კომისიების მეშვეობით;
- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების განსაზღვრა, პირველ რიგში, კერძო საკუთრებაში არსებული ყველა ტიპის მიწის იდენტიფიკაციისა და რეგისტრაციის გზით;
- ერთიან საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემთა ბაზაში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო მონაცემებისა და საკუთრების უფლების შესახებ ინფორმაციის სათანადოდ აღრიცხვის უზრუნველყოფა;
- საჯარო რეესტრის, როგორც სტრატეგიის განხორციელებაზე უფლებამოსილ და ხელმძღვანელ ორგანოდ განსაზღვრა;
- რეგისტრაციის ხელშეწყობისა და მიწასთან დაკავშირებული დავების გადაჭრის მიზნით მუნიციპალიტეტებსა და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებთან თანამშრომლობა;
- მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის განხორციელების მიზნით, ცენტრალური ხელისუფლებისა და მუნიციპალიტეტის ორგანოების შესაბამისი უფლებამოსილებების, ასევე, კერძო დაწესებულებებისთვის ფუნქციების განსაზღვრა;
- საჯარო რეესტრში შესრულებული სამუშაოს ხარისხის კონტროლის სრულყოფილი მეთოდოლოგიის შექმნა;
- საზოგადოებასთან სახელმწიფოს დიალოგის ეფექტური პროგრამის დანერგვა და შესრულება;
- აუცილებელი უწყებათაშორისი და შიდასამთავრობო სამუშაო პროცედურების უზრუნველყოფა;
- კერძო მესაკუთრეებს შორის არსებული დავების გადაჭრის ალტერნატიული მექანიზმების შემუშავება;
- პილოტური პროექტის განხორციელების არეალში არსებული ყველა ტიპის მიწის ნაკვეთზე უფლებების რეგისტრაცია;
- სტრატეგიის განხორციელების დროს შექმნილი სირთულეების მოგვარებისა და მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის მომზადების მიზნით, მიღებული ცოდნისა და გამოცდილების გასაზიარებლად საჯარო რეესტრთან უკუკავშირის ჯაჭვის ჩამოყალიბება;
- მიწაზე ქალების, უმცირესობების, იძულებით გადაადგილებული პირებისა და სხვა მოწყვლადი ჯგუფების საკუთრების უფლებების დაცვა;
- თვინებურად დაკავებული მიწების ლეგალიზების პროცედურის გამარტივება;

- პილოტური პროექტის ფარგლებში აზომვითი სამუშაოების ჩატარებისა და სარეგისტრაციო ხარჯებისაგან კერძო მესაკუთრეების გათავისუფლება.

VII. პილოტური პროექტის ფარგლებში განსახორციელებელი სამუშაოები

31. სტრატეგიის დამტკიცების შემდეგ საჯარო რეესტრი განახორციელებს პილოტურ პროექტს ოთხ ეტაპად, რომლებიც მოცემულია მე-3 სურათზე.

სურათი 3. პილოტური პროექტის ფარგლებში დაგეგმილი სამუშაოები



VIII. პროექტის განმახორციელებელი ორგანო

32. ამ სტრატეგიის მიხედვით, საჯარო რეესტრი განისაზღვრება პილოტური პროექტის განხორციელებაზე უფლებამოსილ ორგანოდ, რომელიც პასუხისმგებელი იქნება პილოტურ

პროექტსა და მიწის რეგისტრაციის ეროვნულ პროგრამასთან დაკავშირებული სამუშაოების შესრულებაზე. საჯარო რეესტრი ეროვნული პროექტით დასახული ამოცანების შესრულების მიზნით კოორდინაციას გაუწევს პილოტურ პროექტში მონაწილე შესაბამისი სახელმწიფო და ადგილობრივი ორგანიზაციების საქმიანობას.

33. იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის მართვასა და ადმინისტრირებასთან დაკავშირებული მრავალი ფუნქციის კონტროლი ხორციელდება სხვადასხვა დარგობრივი სამინისტროსა (მაგ., სოფლის მეურნეობის, ეკონომიკის, იუსტიციის, ფინანსთა და ა.შ.) და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ, პილოტური პროექტის მართვა და კოორდინირება უნდა განახორციელოს ერთმა უწყებამ, რათა თავიდან იქნეს აცილებული სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანიზაციის ფუნქციებისა და პასუხისმგებლობების გადაფარვა. ცენტრალურ და ადგილობრივ დონეებზე არასწორი კოორდინაციის შემთხვევაში წარმოქმნილი გაუგებრობა შეაფერხებს პილოტური პროექტის მიმდინარეობას.

34. გარდა ამისა, როგორც პილოტური პროექტის განმახორციელებელი ორგანო, საჯარო რეესტრი, პილოტური პროექტის ამოცანების შესრულების მიზნით კოორდინაციას გაუწევს არა მარტო სახელმწიფო ორგანიზაციების პროექტში მონაწილეობას, არამედ, ასევე, თავის საქმიანობასაც შეათანხმებს კონტრაქტორებსა და ადგილობრივ არასამთავრობო ორგანიზაციებთან.

IX. პილოტური პროექტის განსახორციელებლად ძირითადი სამუშაო ჯგუფის შექმნა

35. სტრატეგიის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია ძირითადი სამუშაო ჯგუფის შექმნა, რომელიც უზრუნველყოფს როგორც პილოტური პროექტის ყველა მოსამზადებელ სამუშაოს შესრულებას, ასევე პროექტის წარმართვას, შემდგომ მონიტორინგსა და შედეგების შეფასებას. თუმცა, პროექტის მონიტორინგისა და შეფასების მართვა ასევე შესაძლებელია ისეთი მესამე პირის დახმარებით, როგორცაა დონორი ორგანიზაცია ან დაქირავებული ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაცია.

36. პილოტური პროექტის კონკრეტულ ფუნქციებს (მაგ., სამართლებრივი მხარის მოწესრიგება, რეგისტრაცია, საზოგადოებასთან ურთიერთობა და ა.შ.) შესრულებს ძირითადი სამუშაო ჯგუფი, ხოლო ზედამხედველობას გაუწევს საჯარო რეესტრის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულები. აქედან გამომდინარე, ძირითადი სამუშაო ჯგუფი ზედამხედველობას და კოორდინაციას გაუწევს აგრეთვე სავლე პერსონალს და პილოტური პროექტის არეალებში განხორციელებულ ყოველგვარ საქმიანობას.

37. საჯარო რეესტრი დაიქირავებს პროექტის მენეჯერს, რომელმაც უნდა უხელმძღვანელოს ძირითად სამუშაო ჯგუფს (20-მდე თანამშრომელი), ასევე, განსაზღვროს სამუშაო აღწერილობები, პერსონალის დაკომპლექტების გეგმა და ძირითადი და სავლე სამუშაო ჯგუფების სამტატო განრიგები. აღნიშნული დეტალურად უნდა იქნეს გაწერილი პროექტის განხორციელებისთვის აუცილებელი სამუშაოების გათვალისწინებით და მოიცავდეს თითოეული თანამშრომლის ვალდებულებებს. საჯარო რეესტრის ხელმძღვანელობასთან შეთანხმებით მენეჯერი განსაზღვრავს პილოტური პროექტის განხორციელებისთვის საჭირო საკვალიფიკაციო მოთხოვნებსა და თანამშრომელთა რაოდენობას.

38. ძირითადი სამუშაო ჯგუფის დაკომპლექტების შემდეგ, აღნიშნულმა ჯგუფმა მენეჯერთან ერთად უნდა შეადგინოს პილოტური პროექტის სამოქმედო გეგმა და ბიუჯეტი, დაიქირავოს სავლე სამუშაო ჯგუფები, განსაზღვროს ქვეკონტრაქტორებისთვის უფლებამოსილების ფარგლები და უკუკავშირის ჯაჭვის და პროექტის მონიტორინგის და შეფასების პროცესები.

X. უკუკავშირის ჯაჭვი

39. როგორც უკვე აღინიშნა, პილოტური პროექტის მიზანია, რეგისტრაციის განხორციელება 11 შერჩეულ მუნიციპალიტეტში, რომლებშიც წარმოდგენილია საქართველოში მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა ამჟამად ცნობილი სირთულე. საჯარო რეესტრის მიერ პროექტის განხორციელებისას დამატებით გამოვლენილი უნდა იქნეს ის საკანონმდებლო, ხარვეზები, რომლებიც სრულად უნდა აღმოფხვრას მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის დაწყებამდე. შესაბამისად, სტრატეგია ითვალისწინებს გამოცდილების დაგროვების, ხარვეზებისა და პროცედურული შეუსაბამობების იდენტიფიცირების აუცილებლობას, რომლებიც უნდა აღმოფხვრას დამატებითი საკანონმდებლო ცვლილებების გზით.
40. ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს ექნება შესაძლებლობა მიმართოს საჯარო რეესტრს რეკომენდაციებით, მიაწინოს სამუშაო პროცესში არსებული ხარვეზებისა და პროცედურული გაუმართაობის შესახებ. საჯარო რეესტრს კი ექნება ვალდებულება, იმუშავოს იდენტიფიცირებული პრობლემების აღმოფხვრაზე.
41. უკუკავშირის ჯაჭვის მეშვეობით, უწყვეტ რეჟიმში განხორციელდება პილოტური პროექტის მონიტორინგი, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს სამუშაოების ჩატარება სამოქმედო გეგმის მიხედვით, გაკეთდეს შეფასება ადმინისტრაციული და ფინანსური ეფექტურობის თვალსაზრისით, იმის დასადასტურებლად, რომ პროექტის ფარგლებში ჩატარებული სამუშაოები და მიღწეული შედეგები რენტაბელური, ქმედითი, საიმედო და ობიექტურია და რომ ისინი სრულდება მოცემული სტრატეგიის ძირითადი პრინციპების შესაბამისად. უკუკავშირის ჯაჭვის მოქმედება განისაზღვრება პილოტური პროექტის არსებობის მთელი პერიოდით. მისი მართვა შესაძლებელია გადანდობილი იქნეს ისეთ მესამე პირზე, როგორცაა დონორი ორგანიზაცია ან დაქირავებული ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაცია.
42. პროექტის მონიტორინგისა და შეფასების გარდა, შეიქმნება მიწის მმართველობის მონიტორინგის სისტემა, რომელიც პრიორიტეტების მიხედვით დაყოფს და თვალყურს მიადევნებს პროექტის მიმდინარეობას მიწის რეგისტრაციის ეროვნულ პროგრამასთან მიმართებით და პილოტური პროექტის უფრო გრძელვადიან შედეგებს შეაფასებს. იგი, ასევე, გაზრდის საქართველოში მიწის მმართველობის მონიტორინგის გამჭვირვალობას და ხელს შეუწყობს ინვესტირებისთვის უკეთესი კლიმატის შექმნას. ამ სისტემის საფუძველს არსებული ადმინისტრაციული მონაცემები წარმოადგენს და იგი ფუნქციონირებას გააგრძელებს პილოტური პროექტის დასრულების შემდეგაც.

XI. საზოგადოების ინფორმირებისა და საგანმანათლებლო კამპანია

43. კერძო მესაკუთრეებთან რეპუტაციისა და ნდობის განმტკიცების, აგრეთვე თანამშრომლობის დამყარების მიზნით, საჯარო რეესტრმა უნდა შეიმუშაოს და ჩაატაროს საზოგადოების ინფორმირების კამპანია, რაც საჭიროა არა მხოლოდ იმისათვის, რომ კერძო პირებს გააცნოს პილოტური პროექტის მიზნები, საქმიანობა და პოპულარიზაცია გაუწიოს მათ, არამედ იმისთვისაც, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე სამუშაო პროცესების გამჭვირვალობა და პროექტში კერძო მესაკუთრეების ჩართულობა ისეთი ღონისძიებების საშუალებით, როგორცაა:

- **საზოგადოებასთან შეხვედრები** – მათი მიზანია კერძო მესაკუთრეებისთვის აზომვითი სამუშაოებისა და რეგისტრაციის პროცესის გაცნობა, პროექტის განხორციელების შედეგად კერძო მესაკუთრეების მიერ მიღებული სარგებლის მოკლე აღწერა, კონკრეტული პროცედურების შესრულების თაობაზე რეკომენდაციების მიცემა, მიმდინარე (შუალედური) შედეგების ახსნა და იმ სავარაუდო სირთულეების განხილვა, რომლებსაც

შეიძლება ადგილი ჰქონდეს პილოტური პროექტის განხორციელების პერიოდში. გარდა ამისა, მიწის მესაკუთრეებს მიეცემათ ახსნა-განმარტება მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი უფლებებისა და ვალდებულებების თაობაზე. ამასთან, მიწის მესაკუთრეები გაეცნობიან საქართველოს კანონმდებლობით უზრუნველყოფილ გარანტიებს, მათ შორის, ქალი მესაკუთრეები ინფორმირებულნი იქნებიან მათი საკუთრების უფლებების შესახებ;

- **სახელმწიფოსა და კერძო პირებს შორის დიალოგები** – მათი დანიშნულებაა სახელმწიფო და დაინტერესებული კერძო პირების ცოდნის დონის ამაღლება სამართლებრივ სფეროში. ამ მიზნით მათ გააცნობენ იმ სირთულეებს, რომლებიც წარმოიშობა რეგულაციების დადგენის, დათმობებზე წასვლისა და კომპრომისული არჩევანის გაკეთების დროს. ასეთი ღონისძიებები აამაღლებს საზოგადოების ჩართულობას პროექტის განხორციელების ეტაპზე, რაც გაზრდის პროექტთან დაკავშირებულ ძირითად პრობლემურ საკითხებზე კონსენსუსის მიღწევისკენ მათ სწრაფვას;
- **ღია კარის დღეები** – მათი მიზანია, კერძო მესაკუთრეებს მიეცეთ საჯარო რეესტრის ძირითადი სამუშაო ჯგუფისა და მუნიციპალიტეტების წარმომადგენლებთან შეხვედრის შესაძლებლობა, სადაც შეძლებენ დასვან შეკითხვები და გაეცნონ პილოტურ პროექტთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს;
- **ინდივიდუალური კონსულტაციები** – მათი მიზანია კერძო მესაკუთრეებისთვის მუდმივი შეხვედრის ადგილის უზრუნველყოფა, სადაც ისინი შეხვედებიან სავსელ სამუშაო ჯგუფის წარმომადგენლებს რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკითხების განსახილველად;
- **მობილური ჯგუფები** – მათი მიზანია პილოტური პროექტის განხორციელების არეალში მიმდინარე სამუშაოების შესახებ იმ ადამიანების ინფორმირება, ვინც მოკლებულია შესაძლებლობას, მონაწილეობა მიიღოს საჯარო რეესტრის მიერ ორგანიზებულ შეხვედრებზე.

44. ზემოაღნიშნული ღონისძიებების მხარდასაჭერად:

- ინფორმაცია გაშუქდება ღია და სოციალურ მედიასაშუალებებში საჯარო რეესტრის მიერ მიწის მესაკუთრეთა ინფორმირების მიზნით, აუდიტორიის გაზრდის უზრუნველსაყოფად;
- შემუშავდება საგანმანათლებლო მასალები (მაგ., ბროშურები, პროსპექტები, სარეკლამო ვიდეორგოლები, და ა.შ.) და მიწის მესაკუთრეთა სახელმძღვანელო, რომლებიც მოიცავს რეკომენდაციებს პილოტური პროექტის ფარგლებში რეგისტრაციის თაობაზე.

45. აღნიშნულმა ღონისძიებებმა ხელი უნდა შეუწყოს საზოგადოების მხრიდან პილოტური პროექტის მხარდაჭერას, კერძო მესაკუთრეთა მონაწილეობის გაზრდას მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ საქმიანობაში და, საბოლოოდ, პილოტური პროექტის არეალში მიწის ბაზრის განვითარებას.

XII. სწავლება და სათანადო უნარ-ჩვევების ჩამოყალიბება

46. საჯარო რეესტრი პროექტში მონაწილე ყველა თანამშრომლისთვის, როგორც თბილისში, ისე რეგიონებში, ჩატარებს სწავლებას. ამ სწავლების მიზანია თანამშრომლებისთვის იმ უნარ-ჩვევების ჩამოყალიბება და ცოდნის გაზიარება, რომლებიც აუცილებელია მოსალოდნელი საკანონმდებლო ცვლილებებიდან გამომდინარე რეგისტრაციის ახლებური პროცესის დაგეგმვისა და მართვისთვის. გარდა ამისა, სწავლება ჩატარდება დავების გადაჭრის ალტერნატიული მექანიზმების, მიწის აზომვის ტექნიკური ნორმებისა და საზოგადოების საგანმანათლებლო და საკომუნიკაციო კამპანიების შესახებ. ამასთან, შესაბამისი კადრები

გაივლიან სწავლებას ქვეკონტრაქტორების ზედამხედველობასა და მონიტორინგში, ასევე, უკუკავშირის ჯაჭვისა და პროექტის საერთო მონიტორინგის და შეფასების პროცესების განხორციელებაში.

XIII. საკუთრების უფლების აღიარების ადგილობრივი კომისიები

47. საკუთრების უფლების აღიარების ადგილობრივმა კომისიებმა ერთ-ერთი მთავარი როლი უნდა შეასრულონ პილოტური პროექტისა და მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის წარმატებაში. მათი სწრაფი და სწორი გადაწყვეტილებები დააჩქარებს რეგისტრაციის პროცესს.

თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწების შემთხვევაში გამოყენებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაძლებლობა, მიწის ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ, პირი აღიარებულ იქნეს თვითნებურად დაკავებული მიწის მესაკუთრედ. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიეწოდება ყველა საჭირო დოკუმენტაცია, რომლის საფუძველზეც ის მიიღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას. სტრატეგია ითვალისწინებს საჯარო რეესტრისა და მუნიციპალიტეტის კომისიას შორის დოკუმენტაციის გამარტივებულ და სწრაფ გაცვლას მოქალაქის დამატებითი ძალისხმევის გარეშე. იმ შემთხვევებისთვის, თუ პირს, რომელმაც თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, საკუთრების უფლების აღიარებისთვის არ აღმოაჩნდება შესაბამისი თანხა, ექნება შესაძლებლობა გახდეს მესაკუთრე და მესაკუთრედ აღიარების შემდეგ, გონივრულ ვადაში, გადაიხადოს საკუთრების უფლების აღიარებისთვის დადგენილი საფასური. 1 წლის ვადაში საფასურის გადაუხდელობა ქონებაზე მოპოვებული საკუთრების უფლების დაკარგვის საფუძველი გახდება, რადგან საკუთრების უფლება სწორედ ამ ვალდებულების შესრულების პირობით იქნება გაცემული.

48. პილოტური პროექტის ფარგლებში და მის არეალში, საჯარო რეესტრი მუნიციპალიტეტების წარმომადგენლებთან ერთად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წევრებისთვისაც ჩაატარებს სწავლებას და მათ პილოტურ პროექტთან დაკავშირებული საკანონმდებლო სისტემის, სტრატეგიის სამოქმედო გეგმის, მიწის რეგისტრაციის პროცედურებისა და კანონით დადგენილი ყველა პასუხისმგებლობის შესახებ ინფორმაციას გააცნობს. პროცესის მიმდინარეობისას საჯარო რეესტრი, წინასწარ დადგენილი თანამშრომლობის შესახებ დოკუმენტის შესაბამისად, დაეხმარება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებს, მისცემს რეკომენდაციებს ნებისმიერი შექმნილი სირთულის გადასაჭრელად.

49. სტრატეგიით გათვალისწინებულ საკუთრების უფლების აღიარების გამარტივებაში იგულისხმება აღიარების ამჟამად არსებული პროცედურული გამარტივება, ვადების თვალსაზრისით პროექტისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა, რათა რეგისტრაციის პროცესმა მოიცვას ის მიწის ნაკვეთებიც, რომლებიც მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ე.წ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებს წარმოადგენს და ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას მუნიციპალიტეტის მიერ. თუმცა, სტრატეგია და სამართლებრივი რეფორმა არ გულისხმობს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების გამარტივებას შინაარსობრივი თვალსაზრისით, კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარებას მიწის ნაკვეთები იმავე კრიტერიუმით დაექვემდებარება, რაც დღესაც არსებობს მოქმედ კანონმდებლობაში. ამდენად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვის ახალი შესაძლებლობები სტრატეგიით არ არის გათვალისწინებული.

XIV. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი

50. პროექტის განხორციელებაში ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი როლი ეკისრება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს, რომელიც კანონით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით იქნება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი. იგი ვალდებული იქნება, საჭიროების შემთხვევაში, როგორც დაინტერესებულმა პირმა, წარადგინოს სარეგისტრაციო განაცხადი საჯარო რეესტრში, ასევე, მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების შესაბამისად,

ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად შეასწოროს მუნიციპალიტეტის მიერ წარსულში გაცემულ დოკუმენტაციაში არსებული ხარვეზები და მონაწილეობა მიიღოს მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის პროცესში, რასაც ადმინისტრაციული წარმოებისთვის დადგენილი მექანიზმებით უზრუნველყოფს. ამგვარი პრაქტიკა უკვე მრავალ მუნიციპალიტეტში არის დამკვიდრებული (მათ შორისაა მცხეთა, გარდაბანი, ყაზბეგი, დუშეთი, თიანეთი, წალკა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის, გურიის, სამცხე-ჯავახეთის ყველა მუნიციპალიტეტი), თუმცა პრაქტიკის განზოგადება და იმპლემენტაცია პირველ ეტაპზე პილოტური პროექტის არეალებში უნდა განხორციელდეს.

XV. დავების გადაჭრის ალტერნატიული მექანიზმები (მედიაცია)

51. ამ სტრატეგიის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი შემადგენელი ნაწილია დავების გადაჭრის ალტერნატიული მექანიზმების შემოღება, რომელიც სტანდარტული სასამართლო პროცესის ფარგლებს გარეთ დააჩქარებს კერძო მესაკუთრეებს შორის მიწასთან დაკავშირებული დავების გადაჭრას.
52. დავის არსებობის დაფიქსირების შემდეგ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი პროცესში ჩართავს მედიატორებს. მედიატორი უფლებამოსილი იქნება, გადაჭრილი დავებისა და დაკავშირებული გარიგებების ოფიციალურად დადასტურების მიზნით გააფორმოს მედიაციის შეთანხმება, რომელიც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდება. სამოქმედო გეგმაში აღწერილი იქნება დავების გადაწყვეტაზე უფლებამოსილი პირების (მედიატორების) შერჩევის წესი, მათი ფუნქციები და მედიაციის პროცესში განსახორციელებელი პროცედურები. ვინაიდან სანოტარო მედიაცია უკვე ფუნქციონირებს საქართველოში, ერთ-ერთ საუკეთესო და სანდო ვარიანტად სწორედ ნოტარიუსთა ჩართულობა იქნება განხილული.

XVI. განხორციელების გრაფიკი

53. წინასწარი გრაფიკი შემდეგნაირად ჩამოყალიბდა, მაგრამ მეორე ეტაპის სამუშაოების მიმდინარეობა მკაცრად გაკონტროლდება და იქნება მაქსიმალურად შემჭიდროებული, ვიდრე ქვევით წარმოდგენილი ვადებია:

- **ეტაპი 1** – სტრატეგიის შედგენა, განხილვა და დასამტკიცებლად იუსტიციის მინისტრისათვის წარდგენა (პირველად და არასრულ ვერსიაზე („პროექტის პროექტი“) მუშაობა დასრულდა 2015 წლის აგვისტოში); შენიშვნების შესაბამისად სტრატეგიის კორექტირება, საბოლოო სახის მიცემა (2015 წლის სექტემბერი-ოქტომბერი) და სტრატეგიის დამტკიცება (2015 წლის ოქტომბერი);
- **ეტაპი 2** – პილოტური პროექტის მოსამზადებელი სამუშაოები;
- **ეტაპი 3** – პილოტური პროექტის განხორციელება;
- **ეტაპი 4** – დაგროვილი პრაქტიკული ცოდნის მოკლე მიმოხილვა, სამუშაო სახელმძღვანელოების განახლება და საექსპლუატაციო, საკანონმდებლო და მარეგულირებელ ბაზებში დამატებითი ცვლილებების შეტანა;
- **ეტაპი 5** – მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის განხორციელება.

სურათი 4. პილოტური პროექტის ეტაპები კალენდარულ გრაფიკზე (განტის დიაგრამაზე)

Months	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41							
Stage 1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Stage 2				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Stage 3																																																
Stage 4																																																

XVII. ჯამური ხარჯთაღრიცხვა

54. პილოტური პროექტის განხორციელების მთლიანი ღირებულება („ირიგაციისა და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტის“ მე-2 კომპონენტი), გაუთვალისწინებელი ხარჯებისა და დღგ-ის ჩათვლით, შეადგენს დაახლოებით 2,4 მილიონ აშშ დოლარს, როგორც ნაჩვენებია ქვემოთ მე-5 სურათზე. პილოტური პროექტის სამუშაოებთან დაკავშირებული ხარჯები დაფინანსდება „ირიგაციისა და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტის“ დასაფინანსებლად გამოყოფილი მსოფლიო ბანკის სესხით.

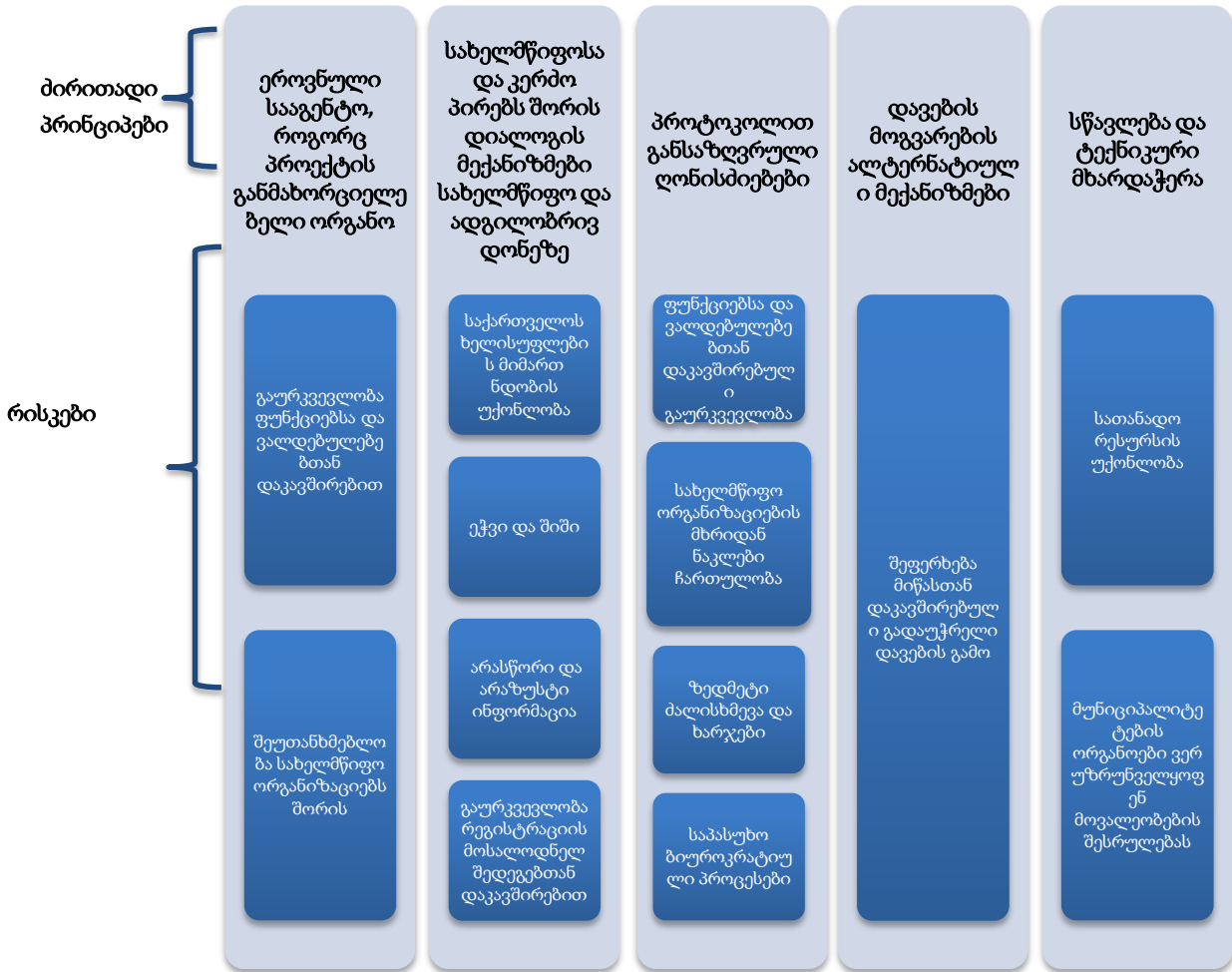
სურათი 5. პილოტური პროექტის განხორციელების კომპონენტების ჯამური ხარჯთაღრიცხვა

აშშ დოლარი	2016	2017	2018	2019	2020	სულ
რეგისტრაციის სპეციალური აპარატურა	92,000	-	-	-	-	92,000
საველე სამუშაოები	6,000	210,000	360,000	-	-	576,000
პოტენციალის გაძლიერება და ინფორმაციული ტექნოლოგიების განვითარება	201,100	338,600	299,500	-	-	839,200
პოლიტიკის შემუშავება	116,500	234,000	137,800	-	-	488,300
მონიტორინგი და შეფასება	152,000	66,000	40,000	-	-	258,000
პროექტის მართვა	31,400	59,600	61,400			152,400
სულ	507,971	908,200	989,729	-	-	2,405,900

XVIII. რისკების შეფასება

55. პილოტური პროექტის წარმატებით განხორციელების უზრუნველყოფის მიზნით, საჯარო რეესტრმა უნდა გაითვალისწინოს ზემოხსენებული ძირითადი პრინციპები საკუთარ სამოქმედო გეგმაში, რათა თავიდან აიცილოს ის მოსალოდნელი დაბრკოლებები, რომლებსაც შეუძლია გამოიწვიოს მთელი პროცესის მნიშვნელოვნად დაყოვნება ან შეჩერება.
56. პილოტური პროექტის წარმატებით განხორციელებისთვის უმთავრეს ხელის შემშლელ გარემოებას წარმოადგენს დაინტერესებული პირების მხრიდან პროექტში არასაკმარისი მონაწილეობა. ეს რისკი ეხება როგორც კერძო მესაკუთრეებს, ისე სახელმწიფო ორგანიზაციებს, რამაც შეიძლება სამუშაო პროცესის შეფერხება გამოიწვიოს. ჩართულობის დაბალი ხარისხი შეიძლება გამოწვეული იყოს მოვლენების სხვადასხვაგვარი განვითარების შედეგად ან განსხვავებული შეხედულებების გამო. სახელმწიფო ორგანიზაციების შემთხვევაში, ვალდებულებებსა და ფუნქციებთან დაკავშირებით არსებულმა გაუგებრობებმა, შეიძლება გამოიწვიოს ამ სახელმწიფო ორგანიზაციების მიერ პილოტური პროექტის სამუშაოების, მოთხოვნებისა და ვალდებულებების შეუსრულებლობა. ანალოგიურად, თანამშრომლობის დაბალი ხარისხი შეიძლება გამოწვეული იყოს შესაბამისი რესურსის ნაკლებობით ადგილობრივ დონეზე, რაც ხელს შეუშლის მუნიციპალიტეტის ორგანოებს საკუთარი ვალდებულებების შესრულებაში.
57. ასეთ შეუთანხმებლობას შესაძლებელია მოჰყვეს უარყოფითი შედეგები და დამატებით შექმნას ბიუროკრატიული ბარიერი, რაც, თავის მხრივ, შეიძლება გახდეს პროექტის განხორციელების დაბრკოლებისა ან მთელი პროცესი შეჩერების მიზეზი. ამას გარდა, თუ მკაფიოდ არ განისაზღვრება ფუნქციები, ვალდებულებები და გადაწყვეტილების მიმღები ორგანო პილოტურ პროექტში მონაწილე ცენტრალურ ხელისუფლებასა და მუნიციპალიტეტებს შორის, სხვადასხვა ორგანიზაციის ურთიერთსაწინააღმდეგო ინტერესებმა შეიძლება გამოიწვიოს დაბნეულობა, რაც შეაფერხებს პროექტის განხორციელების პროცესს. ამასთან, თუ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი ადგილობრივი კომისიები ვერ შეძლებენ დათქმულ ვადებში განცხადებების განხილვას, პროცესი დროში მნიშვნელოვნად დაყოვნდება.
58. ანალოგიურად, კერძო მესაკუთრეთა მხრიდან პროცესში ჩართულობის ნაკლები ხარისხი შეიძლება გამოწვეული იქნეს რამდენიმე მიზეზით. მაგალითად, ზოგიერთი კერძო მესაკუთრე შეიძლება საპილოტე პროექტის სამართლიანად განხორციელების მიმართ უნდობლობით განწყობილი იყოს. ანალოგიურად, იმის შიშის გამო, რომ ზოგიერთი განსაკუთრებული ინტერესების მქონე ჯგუფი შეიძლება არამართლზომიერ ზეწოლას ახორციელებდეს პროცესზე, ზოგიერთმა პირმა შეიძლება ეს პროცესი საეჭვოდ მიიჩნიოს, რაც შეამცირებს თანამშრომლობასა და პროცესში მონაწილეობის ხარისხს. გარდა ამისა, არსებობს პროცესის პოლიტიკური და იდეური მოწინააღმდეგეების მხრიდან არაზუსტი ან არასწორი ინფორმაციის გავრცელების რისკი.
59. ამასთან, საკმარისი კომუნიკაციის უქონლობის გამო, ზოგიერთმა კერძო მესაკუთრემ შეიძლება არასწორად გაიგოს რეგისტრაციის მოსალოდნელი შედეგები და გაუჩნდეს დამატებითი გადასახადის გადახდის ან საკუთრების უფლების მოთხოვნაზე უარის მიღების შიში. ანალოგიურად, თუ მესაკუთრეები ვერ დაასრულებენ რეგისტრაციას საკუთრების უფლების მოთხოვნებთან ან/და საკადასტრო საზღვრებთან დაკავშირებული გადაუჭრელი დავების მიზეზით, პილოტური პროექტი შეიძლება მნიშვნელოვნად გაჭიანურდეს დროში ან რეგისტრაციის პროცესი შეიძლება უსასრულოდ შეჩერდეს. როგორც ქვემოთ, მე-6 სურათზეა ნაჩვენები, რამდენიმე ძირითადი პრინციპი უშუალოდ ამცირებს პროექტის მონაწილეების მხრიდან თანამშრომლობის უქონლობით გამოწვეული წარუმატებლობის რისკს.

სურათი 6. რისკების შემცირება ძირითადი პრინციპების განხორციელებით



XIX. ალტერნატიული სტრატეგიები, რომლებიც შესწავლის შედეგად არ იქნა გაზიარებული

60. პრობლემის ანალიზისა და მსოფლიო ბანკის მიერ შესაბამის სამინისტროებთან, პარლამენტის წევრებთან, არასამთავრობო ორგანიზაციებთან, მუნიციპალიტეტებსა და კერძო სექტორის დაინტერესებულ მხარეებთან, მათ შორის, ფერმერებთან, ოთხთვიანი დიალოგის საფუძველზე ჩამოყალიბდა ორი განსხვავებული მიდგომა თუ სტრატეგია. მიუხედავად იმისა, რომ ორივე სტრატეგიას გარკვეული საერთო მახასიათებლები აქვს, თითოეული მათგანი ეყრდნობა ძირეულად განსხვავებულ პრინციპებს. თითოეულ სტრატეგიას თავისი დადებითი და უარყოფითი მხარეები აქვს, როგორც ეს ქვემოთ არის აღწერილი.

ალტერნატიული სტრატეგია I: სტატუსკვო

61. ეს სტრატეგია ეფუძნება მიწის რეგისტრაციის მიმდინარე, უკვე არსებულ პროცესს, რომელიც თითქმის მთლიანად არის დამოკიდებული საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებზე. ეს სტრატეგია არაფერს ცვლის მნიშვნელოვნად – საჯარო რეესტრი ჩვეულებრივ ახორციელებს რეგისტრაციის პროცესს და ეს ტექნიკურად 2007 წელს (მიწის რეფორმის დასრულებიდან 8 წლის შემდეგ) მიღებული საკადასტრო რეგულაციების გათვალისწინებით ხორციელდება.

დადებითი მხარეები:

- გამოიყენება ელექტრონული სარეგისტრაციო და საკადასტრო სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს მიწის მესაკუთრების უფლების გამჭვირვალე მართვას;
- ეს სტრატეგია არ საჭიროებს დამატებით ხარჯებს.

უარყოფითი მხარეები:

- 1996-1999 წლებში შედგენილი რუკები უსარგებლოდ ითვლება, გამომდინარე იქედან, რომ შესრულებულია გეოგრაფიული მახასიათებლების გარეშე და მათი გამოყენება რეგისტრაციის მიზნით შეუძლებელია. ამიტომაც აუცილებელია 1990-იან წლებში მიწის რეფორმის პროგრამების ფარგლებში განაწილებული ცალკეული მიწის ნაკვეთების ხელახალი აზომვითი სამუშაოების ჩატარება;
- მესაკუთრებს უწევთ აზომვითი სამუშაოებისა და რეგისტრაციის პროცესისთვის მაღალი საფასურის გადახდა, რაც 1 ჰა მიწის ნაკვეთისთვის საშუალოდ 300 ლარს შეადგენს;
- ზოგიერთ შემთხვევაში, დაკარგულია ან განადგურებულია მიწაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ჩანაწერები და ამ ხარვეზის შევსება ვერ ხდება;
- რეფორმის დროს განაწილებული ყველა მიწის ინდივიდუალურად რეგისტრაცია იმაზე მეტი ხნის განმავლობაში შეიძლება ვერ დასრულდეს, ვიდრე ამას შერჩეული სტრატეგია ითვალისწინებს.

სტრატეგია II: პირობითი ამნისტია

62. ამ სტრატეგიის საფუძველს წარმოადგენს პირობითი ამნისტია, როდესაც საკუთრების უფლებებთან დაკავშირებით არსებული კანონებისა და ნორმების ელემენტები შენარჩუნებულია და ეფუძნება მაქსიმალურად დასაშვებ მიწის ფართობს – 0.25 ჰა-დან 5 ჰა-მდე, როგორც დადგენილია მიწის რეფორმის კანონმდებლობით. თუმცა სტრატეგია, ასევე, დამოკიდებულია ალტერნატიული დოკუმენტაციის არსებობაზე, ადგილობრივი ხელისუფლების მიმართ ნდობაზე, ადგილობრივი მოქალაქეების მიერ საზღვრების დადასტურებასა და მოქალაქეთა საკუთრების უფლებებზე.

63. სტრატეგია იძლევა საშუალებას მაქსიმალურად იქნეს გამოყენებული საქართველოში უკვე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციების პროექტების ფარგლებში შექმნილი საკადასტრო მონაცემები, ასევე მათი არარსებობის შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტთან და მომიჯნავე მესაკუთრებთან შეთანხმებით შექმნილი საკადასტრო მონაცემები. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის მესაკუთრებს არ გააჩნიათ სრულყოფილი, საქართველოს საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, საკუთრების უფლების აღიარებასა და რეგისტრაციას საფუძვლად უნდა დაედოს მათ მიერ მიწის ფლობა სამი ან მეტი წლის განმავლობაში, რაც დადასტურებული იქნება მუნიციპალიტეტის თანამდებობის პირებისა და მომიჯნავე მეზობლების მხრიდან ამ ფაქტის დადასტურებით.

დადებითი მხარეები:

- სტრატეგიის განხორციელება მოითხოვს ნაკლებ დროს და, შესაბამისად, ნაკლებ ფინანსურ რესურსს;
- თავისი შინაარსით ეს სტრატეგია ადგილობრივ დონეზე საკითხის გადაწყვეტას გულისხმობს, ამიტომ შესაძლებელია უფრო მისაღები იყოს სოფლის მოსახლეობისა და მუნიციპალიტეტისთვის;
- მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრების დამადასტურებელი ორგანოს სტატუსის მინიჭებით და საქართველოში უკვე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციების პროექტების ფარგლებში შექმნილი საკადასტრო მონაცემების გამოყენებით შესაძლებელია საკუთრების უფლებების სწრაფად და ნაკლები დანახარჯებით დადგენა.

უარყოფითი მხარეები:

- სტრატეგია მოითხოვს მნიშვნელოვანი საკანონმდებლო და ადმინისტრაციული რეფორმების განხორციელებას;
- არსებობს ქონებრივ უფლებებთან დაკავშირებული დავების მაღალი რისკი, რამაც შეიძლება გაზარდოს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში წარდგენილი სარჩელების რაოდენობა ;
- ეს სტრატეგია ითვალისწინებს საქართველოში უკვე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციების პროექტების ფარგლებში შექმნილი საკადასტრო მონაცემების გამოყენების შესაძლებლობას, რომელიც არაერთგვაროვანი ტექნიკური სპეციფიკაციების გამოყენებით არის შექმნილი. იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრი იყენებს მუდმივმოქმედი საბაზისო სადგურების ქსელს (CORS), რაც თავის მხრივ, უზრუნველყოფს ზუსტი აზომვითი სამუშაოების შესრულებას, არსებობს იმის რისკი, რომ აღნიშნული მიდგომის შედეგად მიღებული საკადასტრო მონაცემები არ დააკმაყოფილებს საჯარო რეესტრის მიერ მოთხოვნილ სტანდარტებს;
- მიუხედავად იმისა, რომ ამ სტრატეგიის საშუალებით წარმატებით არის შესაძლებელი კერძო საკუთრების უფლებათა ლეგალიზება შედარებით ნაკლები დანახარჯით და უფრო მოკლე დროის პერიოდში, ამ სტრატეგიამ შეიძლება წახალისოს დაინტერესებული პირების მხრიდან არაკეთილსინდისიერი ქმედება, რათა მათ საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირონ იმაზე მეტი ქონება, ვიდრე გაცემულ იქნა მიწის რეფორმის პერიოდში;
- შესაბამისად, ამ სტრატეგიის საფუძველზე, შესაძლებელია შემცირდეს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობა და შეამციროს მიწის პრივატიზაციით მომავალში მისაღები შემოსავლები.

XX. პრობლემური სცენარები და მათ გადაწყვეტის გზები

64. განისაზღვრა პილოტური პროექტის განხორციელებისას შესაძლო ცხრა პრობლემური სცენარი, რომელთა გადაწყვეტის გზები შეიმუშავა საჯარო რეესტრმა და აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს პროექტმა – ეკონომიკური აღმავლობის ინიციატივა.
65. გადაწყვეტის გზები განკუთვნილია პილოტური პროექტის და ასევე შემდგომი, მიწის რეგისტრაციის ეროვნული პროგრამის განხორციელებისას მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით იდენტიფიცირებული სირთულეებისთვის. თუმცა, პილოტური პროექტის განხორციელების საფუძველზე მიღებული გამოცდილებიდან და პრაქტიკული საჭიროებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია გადაწყვეტის ეს გზები შეიცვალოს, დაიხვეწოს ან გამოვლენილ იქნეს ახალი.

I პრობლემა: ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი უფრო მცირეა, ვიდრე ეს მითითებულია საკუთრების/მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტში

66. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იწარმოებს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობა დგინდება პილოტური პროექტის ფარგლებში წარმოებული საკადასტრო აზომვითი/აგეგმითი სამუშაოების შედეგად და დასტურდება უფლებამოსილი უწყების/პირის მიერ გაცემული ფაქტობრივი მდგომარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტით.

II პრობლემა: ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი აღემატება, საკუთრების/მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებულ ფართობს

67. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო გასცემს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ მოწმობას და პილოტური პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იწარმოებს მთლიან ფართობზე საერთო წესის დაცვით.

III პრობლემა: სასაზღვრო მიჯნაზე შეთანხმების მიუღწევლობა

68. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** თუ მესაკუთრეებს შორის წარმოიშვა დავა მიწის სასაზღვრო მიჯნაზე, ამასთან, ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია მიწის ნაკვეთის სხვა საზღვრები, ხოლო სადავო საზღვარზე შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული გზების გამოყენების შემდეგაც, ასეთ შემთხვევაში საკითხი წყდება შემდეგნაირად:

- **პირველი გადაწყვეტა:**

1. მხარეები თანხმდებიან მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდეს როგორც მათი თანასაკუთრება. უპრავი ქონების ამონაწერში მიეთითება მათი თანასაკუთრების შესახებ. შესაბამისად, საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში უფლება რეგისტრირდება ერთ მთლიან მიწის ნაკვეთზე, სასაზღვრო მიჯნის მითითების გარეშე.

- **მეორე გადაწყვეტა:**

2. შედგება მიწის ნაკვეთების საკადასტრო-აზომვითი/აგეგმითი ნახაზები მესაკუთრეების/მართლობიერი მფლობელების/მოსარგებლეების მითითებით და მონაცემები გადაეცემა საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების მიზნით. სადავო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები აისახება საკადასტრო რუკაზე, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდება დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე.

IV პრობლემა: საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ხარვეზიანია

69. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** პილოტური პროექტის ფარგლებში საქართველოს მოქალაქისა და საქართველოში მცხოვრები უცხოელის იდენტიფიცირებისა და პირადობის დამადასტურებლის მიზნით გამოიყენება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის, სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს, ელექტრონულ მონაცემთა ბაზა, როგორც პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

თუ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელის ან/და გვარის შემდეგი შინაარსის ურთიერთშეუსაბამობა – უზუსტობა ასოებში, სახელი კნინობით-ალერსობით ფორმაში, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა, სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი ან სხვ.) შესაბამისობა, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად. პირის სახელის ან/და გვარის სხვაგვარი ურთიერთშეუსაბამობისას, რეგისტრაცია წარმოებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად.

კანონით უნდა იქნეს გათვალისწინებული დოკუმენტაციის ხარვეზის აღმოფხვრის ან ხარვეზიანი დოკუმენტის არსებობის მიუხედავად საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობის ვარიანტებიც.

V პრობლემა: ვერ ხერხდება დაინტერესებული პირის მოძიება

70. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** იმ შემთხვევაში, თუ პილოტური პროექტის ფარგლებში მოძიებულ იქნა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი (მაგ., მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც ინახება საქართველოს ეროვნულ არქივში), მაგრამ ვერ მოხდება მესაკუთრის ფიზიკურად მოძიება, მის სახელზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის, როგორც დაინტერესებული მხარის, განცხადების საფუძველზე.

71. სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, მაგრამ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) განცხადება. პროექტი ითვალისწინებს ყველა შესაძლებლობის გამოყენების ვალდებულებას რეგისტრაციის დასასრულებლად. თუ ამ ძალისხმევის მიუხედავად ვერ იქნა მოძიებული დაინტერესებული პირი, უფლებამოსილი პირის განაცხადის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება სახელმწიფო საკუთრება, მისი განკარგვის შეზღუდვით. შეზღუდვა ძალაში იქნება მანამ, სანამ საქართველოს კანონმდებლობით შესაძლებელი იქნება მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) მიერ საკუთრების უფლების აღიარება. ასეთ შემთხვევაში, საკუთრების უფლება რეგისტრაცია იწარმოებს სახელმწიფოს თანხმობის გარეშე.

VI პრობლემა: დაინტერესებული პირი უარს აცხადებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე

72. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** თუ სადავოა მიწის ნაკვეთის საზღვრები ან/და ფართობი, ამ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, 12 თვით განკარგვის

შეზღუდვით და უფლებამოსილი პირი მიუთითებს ასეთი შეზღუდვის საფუძველს. მესაკუთრეს მიწის რეგისტრაციისთვის განაცხადის შესატანად განესაზღვრება 12-თვიანი ვადა. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ჩაითვლება, რომ მესაკუთრემ უარი განაცხადა თავისი უფლების რეალიზებაზე და განკარგვის შეზღუდვა ავტომატურად მოიხსნება.

VII პრობლემა: საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე ფიზიკურ პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება

73. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** თუ გარიგება დადებულია სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ პირსა და მიწის ნაკვეთის რეალურ მფლობელს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით), ასეთი გარიგების არსებობა უნდა დადასტურდეს მხარეების მიერ წერილობით. მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დადასტურდეს ნოტარიუსის მიერ. ეს შეთანხმება და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოადგენს საჯარო რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

VIII პრობლემა: გარდაცვლილია საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული პირი

74. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** თუ მართლზომიერი მფლობელი გარდაცვლილია და უფლებამონაცვლეობა კანონით შესაბამისად არ არის დადგენილი, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება განკარგვის შეზღუდვით, რომელიც ძალაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედების ვადით. ანუ ეს შეზღუდვა ძალაში იქნება მანამ, სანამ საქართველოს კანონმდებლობით შესაძლებელია საკუთრების უფლების აღიარება. უფლებამონაცვლის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის წარმოსადგენი იქნება უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

75. ამგვარ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს მართლზომიერი მფლობელობის აღიარების პირობით, იზღუდება მისი განკარგვა იმ ვადით, რა ვადითაც მართლზომიერი მფლობელების საკუთრების უფლების აღიარება იქნება დასაშვები.

IX პრობლემა: უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები ნაწილობრივ ემთხვევა პილოტური პროექტის ფარგლებში წარმოებულ საკადასტრო მონაცემებს

76. **შემოთავაზებული გადაწყვეტა:** საკადასტრო მონაცემების ცდომილებათა მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით გამოყენებული იქნება თანამედროვე ინფრასტრუქტურა მუდმივმოქმედი საბაზისო სადგურების ქსელის (CORS) სახით, ხოლო საზღვრებზე მონაცემები შეჯერდება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან.

77. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ერთ-ერთი ვალდებულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი და ურთიერთშეუსაბამო მონაცემების კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფაა, სააგენტო განახორციელებს მცდარი და ურთიერთშეუსაბამო მონაცემების გასწორებას.

78. პილოტური პროექტის ფარგლებში საჯარო რეესტრი სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემების, დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე დააზუსტებს, შეცვლის, ძალადაკარგულად გამოაცხადებს ან ბათილად ცნობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მცდარ ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემებს. ასეთ დროს გათვალისწინებულია სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება.

XXI. მონიტორინგის და შეფასების სამუშაოები

79. „ირიგაციისა და მიწის ბაზრის განვითარების პროექტში“ გათვალისწინებულია მიწის ბაზრის კომპონენტის მონიტორინგი და შეფასება, რომლის ფარგლებშიც სამუშაოები ჩატარდება ორი მიმართულებით.
80. პირველი გახლავთ პილოტური პროექტის მონიტორინგი და შეფასება – ეს არის პროექტთან დაკავშირებით მიმდინარე სამუშაოს ეტაპობრივი შეფასება, რომელიც დაეხმარება პროექტის განმახორციელებელ სუბიექტებს სამუშაო პროცესის მართვის ხარისხის გაუმჯობესებაში. ის იძლევა პროექტის შუალედური შედეგების შეჯამებისა და დემონსტრირების შესაძლებლობას, შესაბამისად, მონიტორინგისა და შეფასების გამართული სისტემა უზრუნველყოფს პროექტის შედეგების მაღალ ხარისხს.
81. პილოტური პროექტის განხორციელებისას, რომელიც დაგეგმილია 11 არეალში, ძირითადი სამუშაო ჯგუფის მიერ საჯარო რეესტრისა და პროექტში მონაწილე სხვადასხვა ორგანიზაციებისათვის წელიწადში ორჯერ მომზადდება ანგარიში სამუშაოების მიმდინარეობის შესახებ. პილოტური პროექტის ეფექტის შეფასების მიზნით, პროექტის დასაწყისში და ბოლოს მოხდება შედეგიანობის ქვემოჩამოთვლილი მაჩვენებლების შეფასება:
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობა;
 - მიწასთან დაკავშირებული დავების სიხშირე;
 - იდენტიფიცირებული და გადაჭრილი დავების ოდენობა;
 - იდენტიფიცირებული მესაკუთრეების ოდენობა (მათი დემოგრაფიული მონაცემებითურთ);
 - მიწასთან დაკავშირებული გარიგებების ოდენობა პროექტის დაწყებამდე და პროექტის დასრულების შემდეგ;
 - მიწის ფასები;
 - კაპიტალდაბანდებები სოფლის მეურნეობაში;
 - ქონების გადასახადით გაზრდილი სახელმწიფო შემოსავლები;
 - კერძო პირების საკუთრებაში არსებული მიწების პროცენტული წილი.
82. მონიტორინგის უპირველესი ამოცანაა პილოტური პროექტის მიმდინარეობის დოკუმენტურად დადასტურება, ხოლო შეფასების მეშვეობით, შესაბამისი სტატისტიკური ანალიზის საფუძველზე, დადგინდება პილოტური პროექტის შედეგები, რაც საშუალებას მოგვცემს ერთიანობაში გაანალიზდეს პროექტის ეფექტიანობა. მონიტორინგის საშუალებით, მიღებული იქნება პროექტის განხორციელების დროს დაშვებულ პროცედურულ ხარვეზებთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რის მიხედვითაც შემუშავდება მათი აღმოფხვის მექანიზმები. მონიტორინგის გეგმა მოიცავს პროექტის მიერ დასახულ მიზნებს, ასევე ამოცანებს, რომლებიც იქნება კონკრეტული, შესრულებადი, რეალური და დროული. შეფასების სამუშაოების მიზანია პილოტური პროექტის ეფექტის შეფასება, რაც გულისხმობს მესაკუთრეების, როგორც საკონტროლო ჯგუფის, ანკეტურ გამოკითხვას პილოტური პროექტის შერჩეულ არეალებში და მის გარეთ.
83. მონაცემებს შეაგროვებენ კონტრაქტორები, რომლებიც მოამზადებენ საჭირო ანკეტებს და საჯარო რეესტრთან და მსოფლიო ბანკთან შეთანხმებით გამოკითხავენ ოჯახებს. საერთო ჯამში, 4000 ოჯახი (2000 ოჯახი პილოტური პროექტის არეალებიდან, ხოლო შედარებითი ანალიზისათვის – 2000 ოჯახი პილოტური პროექტის გარეთ) მიიღებს მონაწილეობას გამოკითხვაში, რომელსაც ექნება ინდივიდუალური გასაუბრების სახე.
84. მეორე მიმართულებაა მიწის მმართველობის მონიტორინგი – მიწის მმართველობის შედეგიანობის ძირითადი მაჩვენებლების საერთო სახელმწიფო სისტემა, რომელიც ავტომატიზებული სახით საჯარო რეესტრში დაინერგება, პირველ რიგში, საჯარო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით და, მომდევნო ეტაპებზე, საბოლოოდ დაემყარება სხვადასხვა

ადმინისტრაციულ ორგანოში მიწასთან დაკავშირებით დაცულ მონაცემებს და რომელთა მიხედვითაც ანგარიშის წარდგენა რეგულარულად ხორციელდება. აღნიშნულმა სისტემამ უნდა გააუმჯობესოს მიწის ადმინისტრირების ხარისხი და გამჭვირვალობა და უნდა უზრუნველყოს სახელმწიფო და კერძო სექტორების მიერ მტკიცებულებაზე (სტატისტიკურ მონაცემებზე) დაფუძნებული გადაწყვეტილების მიღება.

85. მიწის მმართველობის მონიტორინგი ასევე ითვალისწინებს სახელმწიფოს მხრიდან, ნებისმიერი, მიწასთან დაკავშირებული სხვა სახის ინიციატივის შედეგების შეფასებასაც. აღნიშნული სისტემა ემყარება საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკას.
86. მიწის მმართველობის მონიტორინგის მეშვეობით გამოკვლეული იქნება შემდეგი სახის მაჩვენებლები: მიწაზე განხორციელებული ტრანზაქციების ოდენობა; მიწის გადასახადი; სახელმწიფო, კერძო და საერთო სარგებლობაში არსებული მიწის წილი; მონაცემები პრივატიზაციისა და ექსპროპრიაციის შესახებ; მიწასა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სასამართლო საქმისწარმოების შემთხვევები; მესაკუთრედ რეგისტრაციის ოდენობის დადგენა სქესის მიხედვით. საპილოტე პროექტის ფარგლებში სისტემა დაინერგება საჯარო რეესტრში. პირველ ეტაპზე, ინფორმაციის წყაროდ მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემები, ხოლო სისტემის ფუნქციონირების მომავალი სრულყოფის მიზნით, შესაძლებელი იქნება სისტემაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების (შემოსავლების სამსახური, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, მუნიციპალიტეტის ორგანოები და სხვა) ჩართვაც.