

# სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის ზოგიერთი პრობლემა

## აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში

### SOME PROBLEMS OF THE STATE PROPERTY PRIVATIZATION IN THE AUTONOMOUS REPUBLIC OF ADJARA

**თამთა ვარშანიძე**

**TAMTA VARSHANIDZE**

ბათუმის შოთა რუსთაველის  
სახელმწიფო უნივერსიტეტის  
დოქტორანტი

Batumi Shota Rustaveli State University,  
PHD student of Business administration

#### ანოტაცია

თანამედროვე მსოფლიო ეკონომიკური ტენდენციები მიმართულია საკუთრების დემოკრატიზაციისაკენ. რამაც გააღრმავა ჩვენი ინტერესი საკუთრების უფლების დიფუზიის, კანონიერების დაცვის და უფლებათა ზღვრის დადგენის მიმართულებით. ხოლო პრივატიზაციამ, როგორც სახელმწიფო საკუთრების პერსონიფიცირებულ კერძო საკუთრებად გარდაქმნამ, დიდი როლი შეასრულა საქართველოში სახელმწიფო-მონოპოლისტური საკუთრების ტრანსფორმაციის პროცესში. მიგვაჩნია, რომ ქვეყნის გრძელვადიანი ეკონომიკური წარმატების, განსაკუთრებით კი სოფლის მეურნეობის სფეროში მიღწევა საკუთრების უფლების დაცვისა და მიწის საკუთრების გამჭვირვალე სისტემის შექმნის გარეშე თითქმის წარმოუდგენელია.

**საკვანძო სიტყვები:** კერძო საკუთრება, საკუთრების ფორმები, სახელმწიფო, საბაზრო ეკონომიკა, ინვესტიცია, ეკონომიკური თავისუფლება, პრივატიზაცია.

#### Abstract

In the modern world economic trends are directed toward the democratization of property. Which deepened our interest in the diffusion of property rights, law enforcement and determining the direction of the limits of property rights. We believe that The country's long-term economic success, especially in the field of agriculture and the protection of property rights is almost impossible without receiving a transparent system of land ownership.

**Keywords:** Private property, Forms of ownership, State, Market economy, Investment, Economic freedom, Privatization.

საკუთრების უფლება იმ ბუნებით უფლებათა რიცხვს განეკუთვნება, რომლებიც დემოკრატიული სახელმწიფოს ბაზისს ქმნიან. ის წარმოადგენს ყოველი ინდივიდის ღირსეული ცხოვრების საფუძველს და ამავედროულად, საბაზრო ეკონომიკის, სამოქალაქო ბრუნვის და სამეწარმეო ურთიერთობის წინაპირობაა.<sup>1</sup>

საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუხებელია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების

გაუქმება. (საქ. კონსტიტუცია მუხლი 21)

თანამედროვე საზოგადოება იცნობს საკუთრების არაერთ ფორმას. ყოველი ფორმის წარმოშობისა და მისი ტრანსფორმირების პროცესს სხვადასხვა ურთიერთდაკავშირებული ფაქტორი განსაზღვრავს. საკუთრების ახალი ფორმა ყალიბდება და მკვიდრდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ამ ფორმას მოითხოვს წარმოების ურთიერთობებში მომხდარი ცვლილებები, ანუ ადამიანთა შორის შრომითი საქმიანობის, გაცვლისა და დოვლათის განაწილების შეცვლილი ფორმები.

1 <https://tinatskhvediani.wordpress.com/2013/02/16/საკუთრების-უფლების-განმა/>

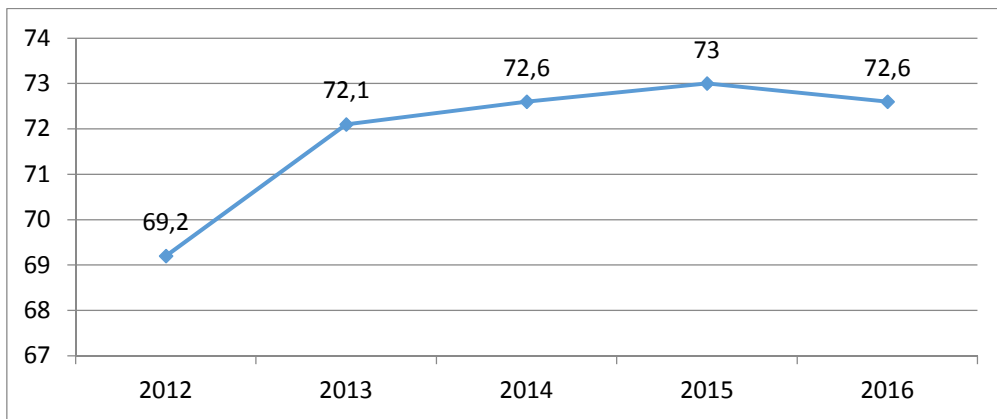
საქართველო, ორ ათეულ წელზე მეტია, რაც ახორციელებს ადმინისტრაციულ-მბრძანებლური სისტემიდან საბაზრო ეკონომიკურ პრინციპებზე გადასვლას. რომელსაც ამჟამად ალტერნატივა არ აქვს, რადგან დღემდე ცნობილ ეკონომიკურ სისტემათა შორის იგი ყველაზე ეფექტურია. ეს პროცესი ექვემდებარება მთავარ ეკონომიკურ კანონზომიერებას. მათ შორის უმთავრესია საკუთრების რადიკალური რეფორმა, სწორედ ამიტომაც, წინამდებარე სტატიაში შევეცადეთ წარმოგვედგინა აჭარის რეგიონში მიმდინარე საკუთრების ფორმების რეფორმა და მის ეკონომიკურ შედეგი.

ჩვენის აზრით არსებული პრობლემების ანალიზი, ბიზნესის გარემოს შესაფასებლად, მნიშვნელოვანია ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსის გაანალიზება, აღნიშნული ინდექსი არის ეკონომიკური თავისუფლების მაჩვენებელი,

რომელსაც ადგენს საერთაშორისო სტრუქტურები სახელმწიფოს სტრუქტურებთან და სხვადასხვა ინსტიტუტებთან მიმართებაში, რომლის მიხედვითაც დგინდება ქვეყნებს შორის სხვაობა ეკონომიკური თავისუფლების ცალკეული ინდიკატორების მიხედვით.

Heritage Foundation - ის მიერ ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსის გაანგარიშება ემყარება 10 მაჩვენებლის განსაზღვრას: ბიზნესის თავისუფლება; ვაჭრობის თავისუფლება; ფისკალური თავისუფლება; სახელმწიფოსაგან თავისუფლება; მონეტარული თავისუფლება; საინვესტიციო თავისუფლება; ფინანსური თავისუფლება; საკუთრების უფლება; კორუფციისაგან განთავისუფლება; შრომის თავისუფლება.

**დიაგრამა: 1. საქართველოს ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსის დინამიკა**



წყარო : 2016 INDEX OF Economic Freedom <http://www.heritage.org/index/country/georgia>

ჩვენ ვთვლით რომ საქართველოს ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსი ეს ის წინაპირობაა რაც განსაზღვრავს ქვეყანაში უცხოური ინვესტიციების მოზიდვას.

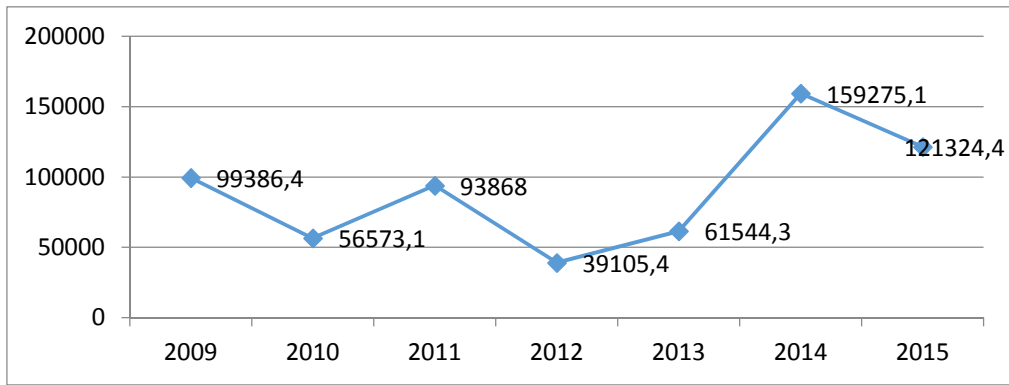
2006 წლიდან 2014 წლის ჩათვლით საქართველოში განხორციელებულმა პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა სულ 10 972.2 მლნ. აშშ დოლარი შეადგინა. 2014 წელს ინვესტიციების მოცულობა 1 758.4 მლნ. აშშ დოლარი დაფიქსირდა, რაც 86.7%-ით აღემატება 2013 წლის ანალოგიურ მონაცემებს.<sup>2</sup>

რაც შეეხება აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას, უცხოური პირდაპირი ინვესტიციები ცვალებადი დინამიკით ხასიათდება. ყველაზე მაღალ ნიშნულს 2014 წელს მიაღწია და 159275.1 ათას აშშ

დოლარს გაუტოლდა. აღნიშნული მონაცემები ამყარებს საქართველოს პოზიციას ეკონომიკური გლობალიზაციის ინდექსში, რადგან რაც უფრო მოწინავე რიგებშია ქვეყანა გლობალიზაციის ინდექსის მიხედვით, მით მეტად ინტეგრირებულია სხვა ქვეყნების ეკონომიკასთან და ცდილობს ეროვნული ეკონომიკის გამყარებას უცხოური ინვესტიციების საშუალებით, რის შესაძლებლობაც აძლევს გარემო პირობები. მსგავსი ტიპის პერსპექტივები ფართო ასპარეზს უშლის საქართველოს მსგავს განვითარებად ქვეყანას, რათა უფრო მიმზიდველი და ნოყიერი ნიადაგი შექმნას პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების საშუალებით აღმოცენებული და შექმნილი დასაქმების ადგილებისთვის.

2 <http://www.economy.ge/ge/economic-sectors/foreign-direct-investments>.

**დიაგრამა: 2. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები აჭარაში. ათასი აშშ დოლარი**



წყარო: აჭარის არ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო <http://adjara.gov.ge/>

ასევე მნიშვნელოვანია ის რომ ეს მონაცემები ადასტურებს თუ რაოდენ დიდია და დღითიდღე იზრდება კერძო საკუთრების როლი საბაზრო ეკონომიკაში, და მისი მფლობელების სწრაფვა მაქსიმალური მოგებისკენ, რაც ქვეყნის ეკონომიკის განვითარების ხერხემალს წარმოადგენს.

პრივატიზაცია გულისხმობს სახელმწიფო ქონების გაყიდვა გასხვისებას. ეს პირველ რიგში ნიშნავს იმას, რომ გაყიდვიდან მიღებული თანხები მიემართება ბიუჯეტში, რაც ხელს უწყობს სახელმწიფო შემოსავლებისა და შესაბამისად, ბიუჯეტის გაზრდას, ანუ ხდება ფისკალური ეფექტის ამაღლება. პრივატიზაციის შედეგად მყიდველი, გარდა იმისა რომ იხდის შესაბამის თანხას ბიუჯეტში, ასევე საკუთრებაში გადაცემულ ქონებაში ახორციელებს ინვესტიციებს. დაბანდებული ინვესტიციები ის ძირითადი ფაქტორებია, რომლებიც ხელს უწყობენ მწარმოებელურობის ამაღლებას, რის საფუძველზეც ვითარდება ეროვნული მეურნეობა და იქმნება ახალ-ახალი სამუშაო ადგილები. შესაბამისად იზრდება დასაქმების დონე. გარდა ამისა მწარმოებელურობის გადიდება იწვევს მთლიანი შიდა პროდუქტის (მშპ) გადიდებასაც. ყოველივე ეს კი ხელს უწყობს ეკონომიკურ ზრდას. აქვე აღსანიშნავია, რომ პრივატიზაციის დროს საქმე გვაქვს დადებით ფისკალურ ეფექტთან არა მხოლოდ მოკლევადიან პერიოდში, არამედ გრძელვადიან პერიოდშიც გადასახადების სახით, რომელსაც ამოქმედებული საწარმო გადაიხდის ბიუჯეტში. (სამადაშვილი 1995:41)

ჩვენი ინტერესის სფეროს სახელმწიფო ქონების მართვის თვალსაზრისით წარმოადგენს აჭარის რეგიონში მიმდინარე პროცესები. კერძოდ კი პრივატიზებული ობიექტების მიზნობრივი ფუნქციონირება და დასაქმებულთა რიცხვს, თითოეული ობიექტის საპრივატიზაციო ღირებულება, ამონაგები და სხვა.

მნიშვნელოვანია აღვნიშნოთ ის პრობლემები რაც ზოგადად აჭარის რეგიონში პრივატიზების პროცესს ახლავს თან. საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხაში შეტანილია ისეთი ობიექტები დაბა ხელვაჩაურის, ქობულეთის, დაბა ჩაქვის, შუახევის რაიონიდან სადაც ძველი შენობები ფაქტიურად განადგურებული და დაზიანებულია, საჭიროებს სრულ დემონტაჟს. სახელმწიფომ უნდა მოახდინოს

ასეთი ობიექტების ლიკვიდაცია და ტერიტორია პრივატიზებულ უნდა იქნას, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო ან სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. ასევე მწვავედ დგას მიწის ნაკვეთების ძველი მეპატრონეების პრობლემა, რომლებიც ფაქტიურად მფლობელები არიან კონკრეტული ტერიტორიების მაგრამ არა იურიდიული თვალსაზრისით, ეს კიდევ აფერხებს მიწის ნაკვეთების პრივატიზაციას პროცესს, რადგან თავად კანონიერად ვერ ახდენენ მიწის დაკანონებას, და ხელს უშლიან მის გასხვისებას.

პრივატიზაციის პროცესი თავისთავად მნიშვნელოვანია იქედან გამომდინარე, რომ ის ხელს უწყობს ქვეყანაში უმუშევრობის დონის შემცირებას და ზრდის ინვესტიციების მოცულობას, რაც ძლიერი ეკონომიკის წინაპირობაა. ამ მხრივ განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია პირობადებული აუქციონის გამოყენება საპრივატიზაციოდ. ჩვენს მიერ განხილულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ პირობადებული აუქციონის ფორმით 2015 წელს პრივატიზებული ობიექტის ნუსხა.

ცხრილში დახასიათებული პროექტების განხორციელება და სისრულეში მოყვანა, საკმაოდ დიდი შესაძლებლობებით ხასიათდება აჭარისთვის როგორც, ტურისტული რეგიონისთვის, რადგან სამ ობიექტზე (ქ. ბათუმი, კახაბრის დასახლებაში მდებარე 29 445 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.32.14.055); ქალაქი ბათუმი, კახაბრის დასახლებაში მდებარე 25 000 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.32.03.754) და ქალაქი ბათუმი, ტბ. აბუსერიძის ქ.15/ფიროსმანის ქ. 5-ში მდებარე 3718 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.24.08.131) ) შენდება მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა, კერძოდ 200-220 ნომრიანი სასტუმრო, სამორინე, საკონფერენციო დარბაზი და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრი. ასევე მნიშვნელოვანია ინვესტიციების თვალსაზრისით ჯამში სამივე პროექტი მოიცავს 65 000 000 აშშ დოლარის ინვესტიციას, და დაასაქმებს არანაკლებ 600 მუშახელს, რომელთაგან 80% და მეტი იქნება საქართველოს მოქალაქე.

**ცხრილი: 1. აჭარის არ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ 2015წ. პირობადებული აუქციონის ფორმით პრივატიზებული ობიექტები.**

№	დასახელება მისამართი	სააუქციონო პირობა ინვესტიციების განხორციელების კუთხით	სააუქციონო პირობა მოსახლეობის დასაქმების კუთხით
1	ქ. ბათუმი, კახაბრის დასახლებაში მდებარე 29 445 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.32.14.055)	არანაკლებ 30 000 000 (ოცდაათი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში	არანაკლებ 300(სამასი) მოქალაქის დასაქმება, საიდანაც არანაკლებ 80%-ს უნდა შეადგენდეს საქ. მოქალაქეს
2	ქალაქი ბათუმი, კახაბრის დასახლებაში მდებარე 25 000 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.32.03.754)	არანაკლებ 20 000 000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში	არანაკლებ 300(სამასი) მოქალაქის დასაქმება, საიდანაც არანაკლებ 80%-ს უნდა შეადგენდეს საქ. მოქალაქეს
3	ქალაქი ბათუმი, ტბ. აბუსერიძის ქ.15/ფიროსმანის ქ. 5-ში მდებარე 3718 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.24.08.131)	არანაკლებ 15 000 000 (თხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში	ამოქმედებიდან არანაკლებ 10 წლის განმავლობაში პროფილისა და დასაქმებულთა შენარჩუნება, სადაც დასაქმებულთა არანაკლებ 90%-ს უნდა შეადგენდეს საქ. მოქალაქე
4	ქალაქი ბათუმში, სამრეწველო ზონაში მდებარე 413 კვ.მ შენობა-ნაგებობა და მასზე მიმაგრებული 1749 კვ.მ მიწის ნაკვეთი	არანაკლებ 100 000(ასი ათასი) ლარის ინვესტიციის განხორციელება	არანაკლებ საქ. 15 მოქალაქის დასაქმება, ობიექტის პროფილის და დასაქმებულთა რაოდენობის შენარჩუნება 5 წლის განმავლობაში

წყარო: აჭარის არ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო <http://adjara.gov.ge/>

გარდამავალი ქვეყნებისთვის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია პრივატიზაციის პროცესის სწრაფი და ეფექტური განხორციელება, რომლის პროცესშიც უამრავ პრობლემას ვაწყდებით, მათ შორისაა პირობების დარღვევა, პროექტის გაჭიანურება, სიმბოლური ფასები რაც არ არის ხელსაყრელი ქვეყნის ბიუჯეტისათვის, დანიშნულების შეცვლა. პრობლემებს ვაწყდებით მყიდველის მიერ პრივატიზებული ობიექტის საფასურის კანონით განსაზღვრულ ვადაში გადახდისას. ამ მიზეზის გამო სახელმწიფო იძულებულია ვადა გაზარდოს, მაგრამ რადგან აუქციონის შემთხვევაში თანხის დაფარვის პერიოდი მკაცრად შეზღუდულია, ქონების პრივატიზება კონკურსის წესით ხდება.

ტრანსფორმაციის დროს თანდათან საკუთრების სფეროშიც ყალიბდება ახალი ეკონომიკური ურთიერთობები. აქვე აღსანიშნავია, რომ თითქმის ყველა ქვეყანამ, რომელთა ეროვნულ მეურნეობაში სახელმწიფო სექტორი დომინირებულ როლს

ასრულებს, ხოლო კერძო სექტორი მეტისმეტად შეზღუდულია, ეკონომიკურ სფეროში მარცხი განიცადა. აქედან შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ ეკონომიკაში სახელმწიფო სექტორის არსებობა მეტყველებს იმაზე, რომ ამ ქვეყანაში ეკონომიკური განვითარება დაბალ დონეზეა, ვიდრე კლასიკურ კაპიტალისტურ ქვეყანაში.

საქართველოში კერძო სექტორი უმთავრესად პრივატიზებული მცირე და საშუალო საწარმოებისაგან შედგება. ისინი არცთუ დიდი ხანია, რაც დამოუკიდებელ ფუნქციონირებას შეუდგნენ ამიტომ, ცხადია თუ როდენ დიდი ძალისხმევაა საჭირო კერძო სექტორის შემდგომი განვითარებისათვის. მართალია, კერძო სექტორის ჩამოყალიბება ფრიად რთული და კომპლექსური პრობლემაა, მაგრამ მისი დაჩქარება საქართველოსათვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია. სხვანაირად ქვეყანა სოციალურ-ეკონომიკური ჩამორჩენილობის დაძლევის ვერ შეძლებს.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ მოწოდებული მასალის საფუძველზე შეიძლება დავასკვნათ, რომ პრივატიზაციის პროცესი მიმდინარეობს რეგიონში არსებული პირობების შესაბამისად. მაგრამ აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც რომ მრავალი ხელის შემშლელი ფაქტორი არსებობს, რომელთაგანაც ერთ-ერთი მნიშვნელოვანია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადაცემა. პრობლემის გადასაჭრელად საჭიროა გარკვეული ღონისძიებების განტარება:

- საკანონმდებლო ბაზის მოწესრიგება;
- სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლების აღიარების პროცესის გამარტივება;
- ფაქტიურ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაკანონება;
- სანქციების დაწესება კერძო საკუთრებაში არსებული დაუმუშავებელ და აუთვისებელი მიწებზე;

➤ სახელმწიფოს მხრიდან საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხაში შეტანილი უკვე დანგრეული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი და მხოლოდ მიწის ფართის პრივატიზება.

პრივატიზაცია ზრდის ინვესტიციების მოზიდვის შესაძლებლობას, რაც შრომის ნაყოფიერების გაზრდის და ფასის შემცირების საშუალებას იძლევა. პრივატიზაცია აჭარის რეგიონში სახელმწიფო სექტორს სრულიად შეცვლის კერძო სექტორით, რაც შეამცირებს სახელმწიფოს ხარჯებს მის ბალანსზე არსებული შენობა ნაგებობების თუ კულტურული ძეგლების მოსავლელად.

და ბოლოს შეიძლება ითქვას, რომ ზოგადად მიმდინარე გლობალური პროცესები რომელიც თავისთავად ხელს უწყობს კაპიტალიზმის გამწვავებას და კერძო საკუთრების მაქსიმალურ განვითარებას, ხელს უწყობს პრივატიზაციის პროცესების დაჩქარებას, რაშიც თანაბარი პასუხისმგებლობით არიან ჩართული როგორც კერძო მესაკუთრეები ასევე სახელმწიფო დაწესებულებები.

## ლიტერატურა

1. ავტორთა...2008: „გლობალიზაცია და საქართველოს ეკონომიკის განვითარების პერსპექტივები, საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენციის კრებული“ თბილისი, 2008;
2. ვეშაპიძე...2008: „მსოფლიო ეკონომიკა“. თბილისი, 2008;
3. „გლობალიზაცია, როგორც თანამედროვე მსოფლიო ეკონომიკის საყოველთაო არსი“. თბილისი, 2011;
4. სისვაძე...2006: „ეკონომიკური თეორიი“. თბილისი, 2006;
5. სტიგლიცი...2012: „გლობალიზაცია და მისი თანმდევი უკმაყოფილება“. თბილისი, 2012;
6. სამადაშვილი...1995: „სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზება და კერძო მეწარმეობის განვითარება საბაზრო ეკონომიკაზე გარდამავალ საქართველოში“. თბილისი, 1995;
7. საქართველოს...1995: „საქართველოს კონსტიტუცია“. თბილისი, 1995;
8. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო - <http://adjara.gov.ge>
9. საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა - [www.nplg.gov.ge](http://www.nplg.gov.ge)
10. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური - <http://geostat.ge/>

## References

1. „Globalization of the Economy and Development Prospects, International Scientific Conference” Tbilisi 2008;
2. Veshapidze...2008: “The world economy” Tbilisi 2008;
3. Todua...2011: „Globalization, as a universal essence of the modern world economy” Tbilisi 2011;
4. Sisvadze...2006: “Economic theory” Tbilisi 2006;
5. Stiglitz...2012: “globalization and its discontents” Tbilisi 2012;
6. Samadashvili...1995: “The privatization of state-owned enterprises and development of private entrepreneurship in the transition to a market economy in Georgia” Tbilisi 1995;
7. The Constitution Tbilisi 1995;
8. <http://adjara.gov.ge>;
9. [www.nplg.gov.ge](http://www.nplg.gov.ge);
10. <http://geostat.ge>.