

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების  
უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საქართველოში  
განხორციელებული რეფორმები დამოუკიდებლობიდან დღემდე,  
არსებული პრობლემები და გამოწვევები

თინათინ ლულუნიშვილი

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართლის  
ფაკულტეტზე საჯარო სამართალი და პოლიტიკის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის  
მინიჭების მოთხოვნის შესაბამისად*

საჯარო სამართალი და პოლიტიკა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: ილია წიკლაური, დოქტორანტი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი,

თბილისი, 2021 წელი

## განაცხადი

როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

თინათინ ღულუნიშვილი

15.11.2020

## აბსტრაქტი

ქვეყნის განვითარება და დემოკრატიული საელმწიფოს ჩამოყალიბება პირდაპირ კავშირშია მოწესრიგებულ საკანონმდებლო სისტემასთან, თუ რამდენად კარგად არის ესა თუ ის საკითხი გაწერილი ქვეყნის კანონმდებლობაში, იგი გავლენას ახდენს ქვეყნის განვითარებაზე. წინამდებარე ნაშრომი ეხება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის საქართველოსი, რომელიც დაიწყო დამოუკიდებლობის აღდგენიდან და ჯერ კიდევ გრძელდება. ამ პერიოდის განმავლობაში კანონმდებლობა იცვლებოდა და დღემდე იცვლება. მიუხედავად ამისა, ეს არის სფერო რომელიც ჯერ კიდევ საჭიროებს ცვლილებს და არსებობს ბევრი პრობლემები.

კვლევის ძირითადი მიზანია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთან დაკავშირებული პრობლემების წარმოჩენა. ამ მიზნის მიღწევისთვის კი მნიშვნელოვანია იმის გაანალიზება, განვითარებისა და რეფორმების რა ნაბიჯები გაიარა საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმამ, ასევე რა ვალდებულებები აკისრია სახელმწიფოს ასოცირების შეთანხმების თანახმად მიწის ნაკვეთებზე უცხოელი ფიზიკური თუ იურიდიული პირების საკუთრების უფლებას მოპოვებასთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია აგრეთვე განვიხილოთ, თუ როგორი მდგომარეობაა დღეს ამ კუთხით და რა გამოწვევების წინაშე დგას საქართველო.

აღნიშნული კვლევა ეფუძნება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთან დაკავშირებით გამოცემულ საკანონმდებლო აქტებს, განხორციელებულ, რეფორმებს, ყოველწლიური ანგარიშებისა და სასამართლო პრაქტიკის მიმოხილვაზე.

აღნიშნული ნაშრომის მიზანია, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთან დაკავშირებით საქართველოში განხორციელებული რეფორმების ანალიზი, არსებული პრობლემებისა და გამოწვევის შეფასება, კვლევის შედეგად შესაბამისი დასკვნების ჩამოყალიბება.

ზემოაღნიშნულმა კვლევამ ცალსახად აჩვენა, რომ სახელმწიფოს პრიორიტეტს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი რეგისტრაცია და საქართველოს მიწის ფონდის სრულყოფილად აღწერა/რეგისტრაცია. ამასთან, კვლევამ ცხადყო, რომ აუცილებელია მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკითხები გამოკვლევა, განვითარება და კანონმდებლობის გაუმჯობესება.

**ძირითადი სამიზნო სიტყვები:** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეფორმა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება.

## Abstract

The development of a country and the establishment of a democratic state are directly related to the orderly legislative system, how well this or that issue is written in the legislation of the country, it affects the development of the country. This paper deals with Georgia's agricultural land reform, which began with the restoration of independence and is still ongoing. Legislation has changed and continues to change during this period. Nevertheless, this is an area that still needs to change and there are many problems.

The main purpose of the research is to identify the problems related to the registration of property rights on agricultural land plots. In order to achieve this goal, it is important to analyze the development and reform steps taken by the agricultural land reform in Georgia, as well as the obligations under the state association agreement regarding the acquisition of property rights of foreign individuals or legal entities. In this regard and what challenges Georgia is facing.

The study is based on legislation, implementation, reforms, annual reports, and case law on agricultural land registration.

The aim of this paper is to analyze the reforms implemented in Georgia regarding the registration of property rights on agricultural land plots, to assess the existing problems and challenges, and to draw appropriate conclusions as a result of the research.

The above-mentioned research has clearly shown that the priority of the state is the complete registration of agricultural land plots and the complete description / registration of the Georgian Land Fund. At the same time, the survey revealed that it is necessary to research, develop and improve legislation on issues related to land registration.

**Keywords:** Agricultural land, Reform of ownership of agricultural land, Acquisition of ownership of agricultural land.