

ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი

ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

**ბიზნესის ადმინისტრირების, მენეჯმენტის და მარკეტინგის დარგობრივი
დეპარტამენტი**

თამთა ვარშანიძე

**ეფექტური საკუთრებითი ურთიერთობების ინფრასტრუქტურის
ფორმირების შესაძლებლობები და ბიზნესის გლობალიზაციის
თანამედროვე ტენდენციები**

სპეციალობა: ბიზნესის ადმინისტრირება

ბიზნესის ადმინისტრირების დოქტორის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად წარდგენილი დისერტაცია

ა ვ ტ ო რ ე ფ ე რ ა ტ ი

ბათუმი - 2017

ნაშრომი შესრულებულია ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის, ბიზნესის ადმინისტრირების, მენეჯმენტის და მარკეტინგის დარგობრივ დეპარტამენტში.

სამეცნიერო ხელმძღვანელი:

რეზო მანველიძე - ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი

უცხოელი შემფასებელი:

ნატალია შალიძოვა - ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, ცენტრალური უკრაინის ეროვნული ტექნიკური უნივერსიტეტის პროფესორი.

შემფასებლები:

ეთერ ხარაიშვილი - ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი.

ვლადიმერ დლონტი - ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი.

ელგუჯა მექვაბიშვილი - ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი.

სადისერტაციო ნაშრომის დაცვა შედგება 2017 წლის 16 დეკემბერს, 12:00 საათზე ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის სადისერტაციო საბჭოს მიერ შექმნილ სადისერტაციო კომისიის სხდომაზე.

უნივერსიტეტის I კორპუსი, შოთა რუსთაველის დარბაზი №55
მისამართი: ქ. ბათუმი, ნინოშვილის ქ. №35, 6010

სადოქტორო ნაშრომის გაცნობა შესაძლებელია ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ილია ჭავჭავაძის ბიბლიოთეკასა და ვებ-გვერდზე (www.bsu.edu.ge)

სადისერტაციო საბჭოს მდივანი

ბიზნესის მართვის დოქტორი: ლეილა ცეცხლაძე

შესავალი

თემის აქტუალობა. მსოფლიოს სხვადასხვა ქვეყნებში დღემდე არსებული ეკონომიკური სისტემები ერთმანეთისაგან განსხვავდება საწარმოო ძალების განვითარების დონით, მათი შესაბამისი წარმოებითი ურთიერთობებით, საკუთრებითი ფორმებით, ასევე ეკონომიკური საქმიანობის მართვის წესით. ამ და სხვა თავისებურებების არსებობამ დღის წესრიგში დააყენა ეკონომიკური სისტემების და მათი თავისებურებების განხილვა.

ნებისმიერი ეკონომიკური სისტემის ცხოველმყოფელობის ერთ-ერთ ძირითად და არსებით მაჩვენებელს წარმოების საშუალებებზე საკუთრების ფორმების არსებობა წარმოადგენს, რაც საზოგადოების განვითარების მიმართულების და ამ საქმიანობის სოციალური შედეგის განმსაზღვრელია.

საბაზრო ეკონომიკის განვითარებამ და გლობალური პროცესების დაჩქარებამ ხელი შეუწყო კერძო საკუთრებას, შეუზღუდავ კონკურენციას და სახელმწიფოს შეზღუდულ როლს ეკონომიკაში.

საბაზრო ეკონომიკა უწინარეს ყოვლისა ეკონომიკურ თავისუფლებას ემყარება, რაც არჩევანის თავისუფლებაში გამოვლინდება. არჩევანი კონკურენციის უმთავრესი წინაპირობაა, ხოლო კონკურენცია - ეკონომიკური განვითარების ძირითადი მამოძრავებელი ძალა. ეკონომიკური თავისუფლება ქმნის საფუძველს ნოვაციებისათვის.

საქართველო ორ ათეულ წელზე მეტია, რაც ანხორციელებს ადმინისტრაციულ-მბრძანებლური სისტემიდან საბაზრო ეკონომიკურ სისტემაზე გადასვლას, რომელიც ექვემდებარება მთელ რიგ ეკონომიკურ კანონზომიერებებს. მათ შორის უმთავრესია საკუთრების რადიკალური რეფორმა, სწორედ ამიტომ, საკუთრების ფორმების ტრანსფორმაციის და მისი ეკონომიკური მნიშვნელობის შესწავლა ერთ-ერთი აქტუალური საკითხია ეკონომიკურ მეცნიერებაში.

საბაზრო ეკონომიკის უპირველესი განმასხვავებელი ნიშანია საკუთრების ფორმათა მრავალფეროვნება, საკუთრების ნებისმიერი ფორმის უფლებათა თანაბარი დაცვა და საკუთრების პლურალიზმი. საქართველოში განხორციელებულმა სახელმწიფო საკუთრების დერეგულირების პროცესმა, ეტაპობრივად მიმდინარე პრივატიზაციამ და საკუთრების განსახელმწიფოებრიობამ წინა პლანზე წამოწია საკუთრების რთული ფენომენის კვლევის აუცილებლობა. ნაშრომში შევეცადეთ აგვეხსნა საკუთრების ეკონომიკური

ასპექტები, საკუთრების, როგორც ეკონომიკური კატეგორიის არსი, საკუთრების ფორმების გენეზისი, საკუთრების დემოკრატიზაციისა და ტრანსფორმაციის საკითხები.

თანამედროვე მსოფლიო ეკონომიკური ტენდენციები მიმართულია საკუთრების დემოკრატიზაციისაკენ. რამაც გააღრმავა ჩვენი ინტერესი საკუთრების უფლების დიფუზიის, კანონიერების დაცვისა და უფლებათა ზღვრის დადგენის მიმართულებით. ხოლო პრივატიზაციამ, მიუხედავად ხარვეზებისა როგორც სახელმწიფო საკუთრების პერსონიფიცირებულ კერძო საკუთრებად გარდაქმნის ფენომენალურმა მოვლენამ, დიდი როლი შეასრულა საქართველოში სახელმწიფო-მონოპოლისტური საკუთრების ტრანსფორმაციის პროცესში.

საკუთრებითი ურთიერთობების ტრანსფორმაციის პროცესი და აქტიური პრივატიზაცია დღის წესრიგში აყენებს ბიზნესის გლობალიზაციის მიმართულებების შესწავლის აუცილებლობას, განსაკუთრებით ისეთ დარგებში, რომლებიც უცხოურ ინვესტიციებს და საერთაშორისო კაპიტალს ეფუძნება.

კვლევის მიზნები და ამოცანები. კვლევის მთავარ მიზანს წარმოადგენს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში საქართველოში მიმდინარე საკუთრებითი ურთიერთობების რეფორმის ანალიზი და პრივატიზაციის პროცესის შესწავლა. მნიშვნელოვნად მიგვაჩნია საერთაშორისო ცოდნისა და გამოცდილების გამოყენების საფუძველზე ქვეყანაში შექმნილი საერთო ეკონომიკური ფონის შესწავლა და ამ მიმართულებით არსებული პრობლემების გადაჭრის ღონისძიებების შემუშავება.

მიზნიდან გამომდინარე კვლევის ძირითად ამოცანებს წარმოადგენს:

- აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მიმდინარე პრივატიზაციის პროცესის შესწავლა;
- საკუთრების განსახელმწიფოებრიობის პროცესის მიზანშეწონილობის განსაზღვრა ქვეყნის ეკონომიკის განვითარების ყველა ეტაპზე;
- საქართველოს ძირითადი საშუალებების პრივატიზაციის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემები;
- მიწის ბაზრის ფორმირებასთან დაკავშირებული წინააღმდეგობების დადგენა;

- აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში პრივატიზებული საშუალებების ეკონომიკური ანალიზი და შეფასებები;
- ბიზნესის გლობალიზაციის მიმდინარეობისა და ტენდენციების შესწავლა.

კვლევის საგანი და ობიექტი. კვლევის ობიექტს წარმოადგენს საკუთრებითი ურთიერთობები, ძირითადი საშუალებების კერძო მფლობელობაში ტრანსფორმაციის პროცესის შესწავლა, ასევე კვლევის ობიექტია აღნიშნული პროცესის, როგორც შედეგის ეკონომიკური შესაძლებლობების განხილვა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის ფორმირება.

კვლევის საგანს კი წარმოადგენს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საზღვრებში მყოფი მსხვილი ობიექტებისა და მიწის ნაკვეთების პრივატიზაციის პროცესი, თითოეული ობიექტის ძირითადი მახასიათებლების მიზნობრივი ფუნქციონირება და დასაქმებულთა რიცხვი, ასევე საქართველოს მიწის ბაზრის ფორმირების შესაძლებლობები, მიწის მენეჯმენტის განვითარების ტენდენციები.

კვლევის თეორიული და მეთოდოლოგიური საფუძვლები. ბაზრის შეფასება ეფუძნება აღმავალ, „ქვევიდან-ზევით“ მიდგომას და მოიცავს დოკუმენტური მასალების შესწავლას, პირდაპირ ინტერვიუებს, სტატისტიკური მონაცემების დამუშავებას და კვლევას. კვლევის თეორიულ საფუძველს წარმოადგენს ეკონომიკური კატალოგები, საბაზრო ეკონომიკის, ბიზნესგარემოს, სახელმწიფო საკუთრების, და მისი პრივატიზაციის შესახებ სხვადასხვა ავტორთა სამეცნიერო გამოკვლევები და გამოყენებითი ხასიათის ნაშრომები, საარქივო მასალები, სხვადასხვა მეცნიერული კვლევები და ანგარიშები.

ინფორმაციული წყაროა საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის, ქონების მართვის სააგენტოს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სტატისტიკური მონაცემები და ეკონომიკური მაჩვენებლები. ასევე ნაშრომის მომზადებისას გამოყენებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოწოდებული საკანონმდებლო მასალა, ბრძანებები და დადგენილებები. საჯარო რეესტრის ყოველწლიური ანგარიშები.

კვლევის პროცესში მოვახდინეთ სტატისტიკის ეროვნული სამსახურისაგან გამოთხოვილი დაუმუშავებელი ინფორმაციის რანჟირება პრივატიზებული ობიექტების, დარგების, სახელმწიფო და კერძო სექტორში დარეგისტრირებული საწარმოებისა და პრივატიზაციისაგან მიღებული

შემოსავლების მიხედვით. რომლებიც საკუთრების სტრუქტურების, ფორმებისა და ბაზრის არსებული მდგომარეობის დასადგენად იქნა გამოყენებული.

კვლევა ჩატარდა რამდენიმე მუნიციპალიტეტში სადაც პრივატიზაცია - ციისა და საკუთრების რეგისტრაციის სამსახურების პერსონალი და უშუალოდ მიწის მესაკუთრეები გამოიკითხა.

კვლევის მეცნიერული სიახლეები. კვლევის შედეგად მიღებული სიახლეები შემდეგში მდგომარეობს:

- გამოკვეთილია გლობალური ინსტიტუტების გავლენა საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმის ფორმირებისა და საკუთრების ტრანსფორმაციის პროცესზე;
- გამოვლენილია გლობალური ეკონომიკური სისტემისათვის დამახასიათებელი ტენდენციები და წარმოდგენილია საქართველოში საკუთრებითი ურთიერთობის ტრანსფორმაციასთან დაკავშირებული საწარმოო და გასაღებით ქსელებში გლობალიზაციის პროცესის დაჩქარების ღონისძიებები;
- შეფასებულია ქართული კომპანიების მიერ გლობალურ კომპანიებთან ალიანსების შექმნის მიმდინარეობა და შესაძლებლობები;
- დადგენილია ეკონომიკურ თავისუფლებასა და კერძო საკუთრების ეკონომიკურ მნიშვნელობას შორის კავშირის კრიტერიუმები;
- გამოკვეთილია საქართველოში მიმდინარე პრივატიზაციის ეტაპები და მათი თავისებურებები, შეფასებულია თითოეული ეტაპის ადგილი საბაზრო პრინციპების დანერგვაში;
- განსაზღვრულია პრივატიზაციის შედეგების ამსახველი კრიტერიუმები, მათ შორის ამ პროცესის გავლენა ბიუჯეტზე, ინვესტიციებზე, დასაქმებასა და სხვა სოციალურ ფაქტორებზე;
- წარმოდგენილია და დასაბუთებულია გეგმაზომიერი პრივატიზაციის იდეა;
- სისტემატიზირებულია პრივატიზაციის პროცესთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ბაზა, გამოკვეთილია მის გამოყენებასთან დაკავშირებული წინააღმდეგობები და შემუშავებულია აღმოფხვრის გზები;
- დადგენილია საკანონმდებლო რეფორმის ეტაპები და მათი გავლენა ქვეყნის ეკონომიკაზე დროსთან მიმართებაში;

- შეფასებულია პრივატიზაციის დინამიკა და განსახელმწიფოებრიობასთან დაკავშირებული პროცესების გავლენა ბაზარზე;
- გამოვლენილია უძრავი ქონების მართვის თავისებურებები აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში, შეფასებულია მისთვის დამახასიათებელი ტენდენციები;
- დადგენილია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების ზეგავლენა პრივატიზებული ობიექტების და ტრანსნაციონალური კომპანიების საქმიანობაზე, გამოვლენილია მათზე მოქმედი გარე და შიდა ფაქტორები;
- შემუშავებულია დასაბუთებული წინადადებები საინვესტიციო პოლიტიკის ფორმირებისათვის პრივატიზაციის პროცესთან თანხვედრის თაობაზე;
- შეფასებულია საკუთრების ფორმების ტრანსფორმაციის პროცესი და შედეგები. დასაბუთებულია კერძო საკუთრების როლი მეწარმეობისა და ბიზნესის განვითარებაში;
- გამოვლენილია მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემები და მისგან გამოწვეული შედეგები. შედარებულია მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული დანახარჯები და პროცედურები რეფორმის განხორციელებამდე და მისი განხორციელების შემდგომ ეტაპზე;
- შესწავლილია უძრავი ქონების საკუთრების მარეგულირებელი ინსტიტუციონალური გარემო და გამოვლენილია მისი ნაკლოვანებები, შემუშავებულია შესაბამისი ღონისძიებები;
- წარმოდგენილია კვლევის შედეგები უძრავი ქონების მართვასთან დაკავშირებით, რომლის ძირითად მიზანს წარმოადგენს მოსახლეობის შეხედულებების გამოვლენა ძირითადი საშუალებების, განსაკუთრებით მიწის, როგორც ეკონომიკური აქტივის და მისი დამუშავების შედეგად მიღებული ეკონომიკური სარგებლის მიმართ. შესაბამისად წარმოდგენილია საკუთრებაში არსებული რესურსების რაციონალურად გამოყენების წინადადებები მესაკუთრეებისათვის;
- სახელმწიფოსათვის შეთავაზებულია მიწის ბირჟის მოდელი. რომელიც გადამწყვეტ როლს შეასრულებს, როგორც ქვეყანაში უძრავი ქონების მართვასთან დაკავშირებული პრობლემების მოგვარებაში,

ასევე სოფლის-მეურნეობის განვითარებაში და მიწის ბაზარს მისცემს სისტემატიზირებულ ხასიათს.

ნაშრომის თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობა. საკუთრება თანამედროვე ეკონომიკური სისტემის მამოძრავებელი ძალაა, რომლის ხელშეუხებლობის უზრუნველყოფა სახელმწიფოს მთავარ გამოწვევას წარმოადგენს და უზრუნველყოფს ქვეყნის წარმატებას საერთაშორისო ბაზარზე. აქედან გამომდინარე კვლევაში განხილული საკითხები და კვლევის მეცნიერული სიახლეები შეიძლება გამოყენებული იქნას:

- როგორც, თეორიული საფუძველები სხვადასხვა სასწავლებლებში სალექციო კურსის მოსამზადებლად;
- მიწასთან დაკავშირებით რეფორმების განხორციელების პროცესში წარმოქმნილი დაბრკოლებების დაძლევისათვის;
- საქართველოში კერძო მესაკუთრის კულტურის ჩანოყალიბებისა და ფომირებისათვის;
- უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესების შეფასებისა და ანალიზისათვის.

ნაშრომის აპრობაცია. სადისერტაციო ნაშრომის მნიშვნელოვანი თეზისები დასკვნები და რეკომენდაციები წარდგენილ იქნა ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების, მენეჯმენტისა და მარკეტინგის დარგობრივი დეპარტამენტი წინაშე. დისერტაციის კვლევის ძირითადი დებულებები და წინადადებები გამოქვეყნებულია საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენციების მასალებში, საერთაშორისო რეფერირებად და რეცენზირებად ჟურნალებში. წინადადებები და რეკომენდაციები გადაეცა შესაბამის სამინისტროებს, დეპარტამენტების კონკრეტულ სამსახურებს, სააგენტოებს.

ნაშრომის სტრუქტურა: სადისერტაციო ნაშრომი მოიცავს 196 ნაბეჭდ გვერდს და შედგება შესავლის, სამი თავის, ცხრა ქვეთავის, დასკვნებისა და წინადადებებისაგან, გამოყენებული ლიტერატურისა და დანართებისაგან.

კვლევის მიზნებიდან და ამოცანებიდან გამომდინარე წარმოდგენილია ნაშრომის შემდეგი სტრუქტურა:

სტრუქტურა

შესავალი

თავი I. ეკონომიკური სისტემების თეორიული საფუძვლები და საკუთრებითი ურთიერთობის შესაძლებლობები გლობალიზაციის ეპოქაში

- 1.1 ეკონომიკური სისტემების მახასიათებლები და ბიზნესის გლობალიზაციის თანამედროვე ტენდენციები
- 1.2 საკუთრებითი ურთიერთობები და მისი ფორმები
- 1.3 საკუთრების განსახელმწიფოებრიობა და პრივატიზაციის ფენომენი

თავი II. საკუთრების ტრანსფორმაცია და მასთან დაკავშირებული პრობლემები აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში

- 2.1 საკუთრების ტრანსფორმაციის როლი ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში
- 2.2 საკუთრებითი ურთიერთობების მარეგულირებელი ინსტიტუციონალური გარემო და მათი შეფასების ძირითადი მახასიათებლები
- 2.3 სახელმწიფო ქონების მართვა და მისი თავისებურებები აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის მაგალითზე

თავი III. უძრავი ქონების, როგორც საკუთრების ელემენტის როლი საქართველოს ეკონომიკის განვითარებაში

- 3.1 მიწის, როგორც საკუთრების ძირითადი ობიექტის ხელმისაწვდომობა და მასთან დაკავშირებული პრობლემები
- 3.2 უძრავი ქონების მართვის საერთაშორისო გამოცდილება და მიწის ბაზრის ფორმირების შესაძლებლობები
- 3.3 უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საკუთრებითი ურთიერთობის მოწესრიგების ღონისძიებები

**დასკვნები და წინადადებები
გამოყენებული ლიტერატურა
დანართები**

ნაშრომის ძირითადი შინაარსი

ნაშრომის პირველ თავში „ეკონომიკური სისტემების თეორიული საფუძვლები და საკუთრებითი ურთიერთობების შესაძლებლობები გლობალიზაციის ეპოქაში“ განხილულია ეკონომიკური სისტემების მახასიათებლები და ბიზნესის გლობალიზაციის თანამედროვე ტენდენციები, გაანალიზებულია საკუთრებითი ურთიერთობის ფორმები და დახასიათებულია პრივატიზაციის ფენომენი.

თანამედროვე პირობებში საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი იცვლება ცალკეული ქვეყნების ეკონომიკური სისტემების ცვლილებების კვალდაკვალ, რაზეც ბუნებრივია მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს გლობალიზაცია. სამართლებრივ საკუთრებით სისტემაზე გადასვლა არ უკავშირდება ინოვაციური ტექნოლოგიების განვითარებას და გლობალიზაციის დინამიკის ჯაჭვურ რეაქციებს, არამედ ის მანამდე არსებობდა ვიდრე გლობალური პროცესები იჩენდა თავს და ეროვნული განსხვავებების მქონე ქვეყნებს ერთ დიდ გლობალურ სამყაროდ აქცევდა. აქ საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ გლობალიზაციამ და გლობალურმა ინსტიტუტებმა ხელი შეუწყვეს საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმის დახვეწას საერთაშორისო დონეზე. საკვანძო ცვლილება მოსახლეობის უმრავლესობის სოციალურ და ეკონომიკურ მოთხოვნებთან სტანდარტების მისადაგებში მდგომარეობს.

მიგვაჩნია, რომ საკუთრებასთან მიმართებაში საბაზრო ეკონომიკას აქვს ისეთი მექანიზმი, რომელიც უზრუნველყოფს წარმოების ტექნიკური პროგრესის უფრო მაღალ დონეს და მომხმარებელთა მოთხოვნილებების უფრო სრულად დაკმაყოფილებას. შეიძლება ითქვას, რომ საბაზრო ეკონომიკის ყურადღების ცენტრში დგას მომხმარებელთა ინტერესები და კერძო საკუთრება. საბოლოო ჯამში, სწორედ ისინი განსაზღვრავენ წარმოების სტრუქტურასა და განაწილებას.

იქ, სადაც არსებობს ეკონომიკური საქმიანობა, ყოველთვის არსებობს საკუთრებითი ურთიერთობები. იმისათვის, რომ სრული წარმოდგენა შეგვექმნას საკუთრებაზე, საჭიროა განისაზღვროს მისი არსი, ადგილი და როლი მთელ ეკონომიკურ სისტემებში და საზოგადოებრივ ურთიერთობებში, რაც განსაზღვრავს ჩვენი კვლების მთავარ მიმართულებას, კერძოდ:

➤ უპირველეს ყოვლისა, საკუთრება წარმოადგენს ეკონომიკური საქმიანობის ფუნდამენტს. საკუთრების ფორმების ხასიათიდან გამომდინარე

იგი იძლევა როგორც მატერიალური ასევე არამატერიალური დოვლათის მოხმარების, გაცვლის და განაწილების საშუალებას;

- საკუთრებაზე არის დამოკიდებული საზოგადოების მდგომარეობა, წარმოების ფაქტორებზე მათი ხელმისაწვდომობა;
- საკუთრება წარმოადგენს ისტორიული განვითარების შედეგს. მისი ფორმა და ხასიათი იცვლება წარმოების საშუალებებზე დამოკიდებულების ცვლილების შესაბამისად. ამავდროულად, ამ ცვლილების ძირითად მამოძრავებელ ძალას მწარმოებლური ძალების განვითარება შეიძლება მივიჩნიოთ;
- თითოეულ ეკონომიკურ სისტემაში ფუნქციონირებს საკუთრების სპეციფიური ფორმები.

საზოგადოების განვითარების თითოეულ ეტაპს მნიშვნელოვანწილად მისთვის დამახასიათებელი საკუთრების ფორმები განსაზღვრავს. საზოგადოების ისტორიული განვითარების პროცესში საკუთრებითი ურთიერთობები, მათი სტრუქტურა და ხასიათი იცვლება მრავალფეროვანი ფაქტორების ზეგავლენით, იქნება ეს დოვლათის შექმნა, კვლავწარმოება, პოლიტიკური ცვლილებები თუ საკანონმდებლო აქტები. ამ ცვლილებების შედეგად საკუთრება იღებს იმ ფორმას, რომელიც წარმოების საზოგადოებრივ წესს შეესაბამება. საკუთრებითი ურთიერთობების განმტკიცება კი სათანადო საკანონმდებლო აქტებით ხდება. სწორედ კანონმდებლობა ამყარებს იმ სამართლებრივ ნორმებს, რომლებიც არეგულირებენ ცალკეული პირების, ჯგუფების ან მთლიანად საზოგადოების კუთვნილებაში არსებული ქონების ფლობის, განკარგვის თუ სარგებლობის ურთიერთობებს, რის შედეგად, არსებული საკუთრებითი ურთიერთობები იურიდიული ურთიერთობების ფორმებს იღებს, რომელშიც სუბიექტებს გარკვეული უფლებები გააჩნიათ.

აღსანიშნავია, რომ საკუთრების ფენომენი გამოდის რესურსების გარკვეული რაოდენობის განკარგვის უფლებიდან. ეს საკითხი პირველად 1987 წელს ახსნა ავსტრიელმა ეკონომისტმა კ. მენგენმა წიგნში „პოლიტიკური ეკონომიკის საფუძვლები“. მენგენი აღნიშნავს რომ: „საკუთრება არის სიმდიდრის არსებობა, რომლის რაოდენობა ნაკლებია მასზე მოთხოვნილებასთან შედარებით“. **(მენგენ 1992:79)**

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი აღიარებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის

გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას”.

(ავტორთა2013:201)

თანამედროვე ეკონომიკის განვითარების პირობებში საქართველოში მკვიდრდება საკუთრების უფლებისადმი დასავლური დამოკიდებულება, რაც საკუთრების სოციალური ფუნქციით დატვითვას გულისხმობს და მას აქცევს ზომიერების ფარგლებში.

სულ უფრო მაღლდება საკუთრების როლი და მნიშვნელობა საზოგადოებრივ ურთიერთობათა ჩამოყალიბების პროცესში, რაც შეიძლება შემდეგნაირად განვსაზღვროთ:

- საკუთრებით ურთიერთობებზე არის დამოკიდებული ცალკეულ საზოგადოებაში არსებული, კლასების, ფენებისა და ჯგუფების ეკონომიკური მდგომარეობა;
- საზოგადოებრივ ურთიერთობათა მთელი სისტემის საფუძველს საკუთრება წარმოადგენს;
- საკუთრების ფორმები იცვლება საწარმოო ძალების განვითარებისა და წარმოების წესების ცვლილების შესაბამისად, რაც საკუთრების ისტორიული განვითარების შედეგია;
- საზოგადოებაში არსებული საკუთრების ფორმების ურთიერთქმედება ხელს უწყობს ამ საზოგადოების განვითარებას.

საკუთრების მასტიმულირებელი ფუნქცია ხელსაყრელია საზოგადოებისათვის, როდესაც საკუთრების უფლება მკვეთრი და ურღვევია, ხოლო საკუთრების გამოყენების წესები ნაკლებად იზღუდება. რის შედეგადაც მესაკუთრე რეალურად იღებს შესაძლებლობას გამოიყენოს თავისი სამეწარმეო მოღვაწეობის ხელსაყრელი მომენტები.

ვეთანხმებით იმ აზრს, რომ საკუთრებაზე კანონიერი უფლება საინვესტიციო მოღვაწეობის წინაპირობაა. მეწარმე კერძო საკუთრების გამოყენების პროცესში მიისწრაფვის გაზარდოს თავისი შემოსავალი, შესაბამისად თავისი

შემოსავლის ნაწილს ზოგავს და წარმართავს დაგროვებისათვის. რასაც კაპიტალის მოცულობის ზრდამდე, მესაკუთრეებისა და მთლიანად საზოგადოების კეთილდღეობის ამაღლებამდე მივყავართ.

საკუთრების ფლობისა და განკარგვის უფლება გულისხმობს მის თავისუფალ მოძრაობას, რაც რესურსების გამოყენებას უფრო ეფექტურს და მოქნილს ხდის, ხოლო მეწარმეებს ეძლევათ საშუალება შეიძინონ რესურსების ისეთი რაოდენობა და სახეობა, რომელიც მაქსიმალურად შეესაბამება მის ინტერესებს. ამრიგად, მატერიალური და შრომითი რესურსების თავისუფალი ყიდვა-გაყიდვა და მეწარმის საკმარისი მოქნილუნარიანობა ამ რესურსებს თავს უყრის იქ, სადაც ისინი მაქსიმალური ეფექტიანობით გამოიყენება. ხოლო საკუთრების შექმნა და მისი განკარგვის უფლების მოპოვება მესაკუთრეებში მართლაც ქმნის თავისი მიღწევების შედეგების გამო გარკვეული სიამაყის გრძნობას. ქონების კერძო საკუთრებაში არსებობა ადამიანში აღვიძებს კმაყოფილების განცდას, რომ ის თავად განაგებს საკუთარ მატერიალურ სიკეთეს და ამავედროულად შესაძლებლობა ეძლევა მონაწილეობა მიიღოს საზოგადოებრივი ინტერესების დაკმაყოფილებაში.

თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკა თანაბარი ფორმით ცნობს საკუთრების ყველა ფორმას, რომელთა ცვლილება ერთი ეკონომიკური სისტემიდან მეორეზე გადასვლის საფუძველია. ტრანსფორმაციის დროს 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. ვიზიარებთ მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ რიგ დარგში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საწარმოები, როგორც წესი, არაეფექტიანია.

გლობალური ბაზარი საჭიროებს გლობალური ხასიათის ღონისძიებების გატარებას. გლობალური ეკონომიკის პირობებში ის ქვეყნები აღწევენ წარმატებას, რომლებიც ახერხებენ ტექნოლოგიასა და კაპიტალს შორის სინერგიული ეფექტის მიღწევას. საქართველომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საწარმოების რაოდენობის შემცირების კვალდაკვალ უნდა გაზარდოს მონაწილეობა გლობალურ საწარმოო და გასაღების ქსელებში. მაღალ-ტექნოლოგიურ და სპეციალიზებულ დარგებში მიზანშეწონილია გლობალურ კომპანიებთან ალიანსების შექმნა, რისთვისაც აუცილებელია მოსამზადებელი ეტაპის გავლა, რაც ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებას, საკუთრების ფენომენის

ფორმირებას და ინსტიტუციონალური გარემოს შექმნას გულისხმობს. სადაო საითხს წარმოადგენს გლობალიზაციის შედეგები ცალკეული ქვეყნებისთვის, მაგრამ არსებითია გლობალიზაციის წინაპირობები, შედეგები და შესაძლებლობები. მისი მნიშვნელოვანი წინაპირობაა შრომის საერთაშორისო დანაწილება, მიგრაცია და მსოფლიო მასშტაბით კაპიტალის, სამუშაო ძალის, საწარმოო რესურსების კონცენტრაცია. შედეგს კი კანონმდებლობის სტანდარტ-ტიზაცია, ეკონომიკური და ტექნოლოგიური პროცესების, ასევე სხვადასხვა ქვეყნის კულტურების დაახლოება წარმოადგენს.

საქართველო ეკონომიკური გლობალიზაციის მიხედვით მსოფლიოში მე-16 ადგილზეა, ხოლო ზოგადად გლობალიზაციის დონით - 64ზე. საქართველოს მე-16 ადგილი განაპირობა საერთაშორისო ვაჭრობის ლიბერალურმა პოლიტიკამ და უცხოური კაპიტალის თავისუფლად შემოსვლის შესაძლებლობა. საქართველოს მაღალი პოზიცია უფრო ეკონომიკური განვითარების პერსპექტივის ამსახველია, ვიდრე მიღწეული განვითარების დონე. 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. აღნიშნულ მაჩვენებლებში ყურადღებას იქცევს საკუთრება და საკუთრებითი ურთიერთობები.

საკუთრება არის ადამიანებს შორის ურთიერთობის ამსახველი მოვლენა, რომელიც გამოხატავს მატერიალური სიკეთის მითვისების განსაზღვრულ ფორმას. ამ ეკონომიკური კატეგორიის მნიშვნელობა იმით განისაზღვრება, რომ იგი წარმოადგენს საზოგადოებრივი ურთიერთობის მთელი სისტემის საფუძველს. საკუთრების ტრანსფორმაცია კი არის ძალზე რთული და სოციალურად მწვავე პროცესი. ცხადია, რომ არასაბაზრო ეკონომიკის გადაყვანა თანამედროვე ცივილიზებულ ურთიერთობებზე და მართვის სისტემური გაუმჯობესება შეუძლებელია საკუთრების რადიკალური რეფორმის გარეშე. ამ და სხვა მიზეზების გამო პოსტსაბჭოთა სივრცეში, მათ შორის საქართველოში მიმდინარეობდა და ძირითადად უკვე დასრულდა პრივატიზაციის პროცესი, რომელიც ხელს უწყობს მწარმოებლურობის ამაღლებას, ჯანსაღი კონკურენციის გამწვავებას და საბოლოო ჯამში იწვევს ქვეყნის ეფექტიანობის გაძლიერებას. პრივატიზაციის ერთ-ერთ უპირატესობად

ითვლება ის, რომ იგი ქმნის კონკურენტულ გარემოს, რაც უზრუნველყოფს წარმოების ზრდას და სახელმწიფო სტრუქტურების მონოპოლისტური გავლენისაგან ბაზრის დაცვას.

აქვე უნდა აღვნიშნოთ ისიც, რომ პრივატიზაციის პროცესმა საქართველოში სრულიად ახლებურად წარმოაჩინა საკუთრებითი ურთიერთობების საკითხი. ვთვლით, რომ სახელმწიფოს ეკონომიკურ პოლიტიკაში დღეს უმთავრეს კრიტერიუმად არა საკუთრების რომელიმე ფორმის გაბატონებული მდგომარეობა უნდა ჩაითვალოს, არამედ საკუთრების ყველა ფორმის ერთმანეთთან თანაბარი თანაფარდობა და მათი ეფექტური გამოყენება, რაც მაღალგანვითარებული ქვეყნების წარმატებულ პრაქტიკას წარმოადგენს.

საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის ყველაზე აქტუალური, კარდინალური პრობლემაა საკუთრების რადიკალური რეფორმა, რომელიც ძირითადად ხორციელდება წარმოების განსახელმწიფოებრიობისა და პრივატიზაციის გზით.

სახელმწიფო ქონების მართვის სტრატეგიის შემუშავება და განხორციელება, საკუთრებითი ურთიერთობის კვლევის მეთოდოლოგიური საფუძვლების განსაზღვრას უნდა ემყარებოდეს. ამ ამოცანის გადაწყვეტა, პირველ რიგში, ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ობიექტური ტენდენციებისა და მეურნეობის მართვის ეროვნული მოდელის ძირითადი მახასიათებლების დადგენას მოითხოვს. პოსტსოციალისტურ სახელმწიფოებში და მათ შორის საქართველოშიც, უკვე რამდენიმე წელია ხორციელდება პრივატიზაციისა და განსახელმწიფოებრიობის პროცესი, რომელიც საბაზრო ეკონომიკის ტენდენციების განვითარების ყველაზე მნიშვნელოვანი და მწვავე საკითხია.

ჩვენი აზრით განსახელმწიფოებრიობა ნიშნავს მონოპოლიზებული საკუთრების ობიექტთა გადაცემას რომელიმე არასახელმწიფოებრივი სტრუქტურისადმი, ხოლო პრივატიზება გულისხმობს სახელმწიფო კუთვნილი საწარმოების, სატრანსპორტო საშუალებების, საცხოვრებელი შენობებისა და სხვათა გადაცემას მხოლოდ კერძო საკუთრებაში. განსახელმწიფოებრიობის დანიშნულებაა ეკონომიკაში სახელმწიფო ჩარევის შეზღუდვა, საწარმოთა გამოყვანა სახელმწიფო ორგანოების პირდაპირი ადმინისტრაციული მართვიდან, მათი გადაქცევა რეალურ საბაზრო სუბიექტებად. პრივატიზება კი ის პროცესია, რომელიც გულისხმობს სახელმწიფო ქონების უფასოდ ან სხვა კანონიერი ფორმით არასახელმწიფოებრივი მესაკუთრისათვის გადაცემას.

სწორედ საკუთრებითი ურთიერთობების ტრანსფორმაცია არის განსახელმწიფოებრიობისა და პრივატიზაციის ობიექტური შედეგი. მიგვაჩნია, რომ ნებისმიერ საზოგადოებაში ტრანსფორმაცია ყოველთვის მისი განვითარების კვალობაზე მიმდინარეობს. იგი სუბიექტური ხასიათის პროცესად შეიძლება ჩაითვალოს, რადგან მას მეურნე სუბიექტები - სახელმწიფო, ფირმები და ინდივიდები ანხორციელებენ. ეს იმას ნიშნავს, რომ ამ პროცესის წარმატება თუ წარუმატებლობა, ამ სუბიექტების მიერ საკუთრებითი ურთიერთობების თეორიული და პრაქტიკული ცოდნის ხარისხით განისაზღვრება. ამიტომ, მათი ტრანსფორმაციის პრინციპების დადგენა, საკუთრების არსის, ფორმების, განვითარების ტენდენციების ცოდნას უნდა ემყარებოდეს. ასეთი მიდგომა პრივატიზაციის თეორიის თავისებურებების განსაზღვრის საშუალებასაც იძლევა.

ვეთანხმებით მოსაზრებას, რომ კერძო სექტორის ჩამოყალიბება ხდება ორი გზით: პირველი გზა გულისხმობს კერძო საწარმოების შექმნას, მესაკუთრეთა ინიციატივით და ხარჯებით, საბაზრო ინფრასტრუქტურისა და სახელმწიფოს სწორი ეკონომიკური პოლიტიკის არსებობისას. მეორე მნიშვნელოვანი გზა არის სახელმწიფო საკუთრების საწარმოების პრივატიზაციის პროცესი.

წარმოდგენილად მიგვაჩნია ყველა ქვეყნისათვის პრივატიზაციის პროცესის წარმატების ერთიანი კრიტერიუმების არსებობა. მაგრამ ისეთი კრიტერიუმები როგორცაა: მასშტაბილიზირებული ზემოქმედება ბიუჯეტზე (შემოსავლები პრივატიზაციიდან), პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა, საფონდო ბირჟაზე კაპიტალიზაცია და ბოლოს, საკვანძო პრივატიზაციის გატარების შემდეგ მყარი ეკონომიკური ზრდა, სხვადასხვა მასშტაბითა და თანმიმდევრობით ნებისმიერ ქვეყანაში მიმდინარე პრივატიზაციის პროცესისთვისაა დამახასიათებელი.

პრივატიზაციის საერთო შეფასება, მისი შედეგების კლასიფიკაციას ემყარება. ასეთი კლასიფიკაცია დროითი და კონკრეტული კრიტერიუმების გამოყოფას მოითხოვს. დროითი კრიტერიუმების მიხედვით გამოიყოფა მოკლევადიანი, საშუალოვადიანი და გრძელვადიანი ეფექტები. კონკრეტული კრიტერიუმების მიხედვით, მიზანშეწონილია გამოვყოთ: პოლიტიკური, იდეოლოგიური, ფსიქოლოგიური, ეკონომიკური, სოციალური, ინსტიტუციური, ეკოლოგიური და სხვა.

საერთაშორისო გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში საკუთრების გარდაქმნა მიმდინარეობს ორი გზით - რადიკალური ან ევოლუციური. საქართველომ განსახელმწიფოებრიობის კვალდაკვალ აიჩია რადიკალური მიდგომა, რაც საკუთრების უფლების სწრაფ განაწილებას გულისხმობს. საკუთრების ობიექტების დიდი ნაწილი გადადის კერძო პირების ხელში. აღნიშნული საკითხი საკმაოდ მწვავედ იდგა განსახელმწიფოებრიობის სამართლიანად განხორციელების კუთხით. მთავარი კითხვა იყო კანონის რა ფარგლებში მოხდებოდა ქონების გადაცემა კერძო პირებზე და ვინ გახდებოდა აღნიშნული ქონების მფლობელი.

საქართველოში პრივატიზაციის მასშტაბების მიხედვით შესაძლოა გამოვყოთ სამი ეტაპი. პირველი ეტაპი განხორციელდა 1993-1996 წლებში და მოიცავს მცირე საწარმოთა მასობრივი პრივატიზაცია, კერძო სექტორის წილმა ქვეყნის მთლიან შიდა პროდუქტში 50%-ს გადააჭარბა, ანუ საბაზრო ინსტიტუტებისა და ურთიერთობების დამკვიდრების თვალსაზრისით თვისობრივი ძვრები მოხდა.

სამწუხარო და ყურადსაღებია ის ფაქტი, რომ საწყის ეტაპზე (მხედველობაშია 90-იანი წლები) სამართლიანად არ განაწილდა საქართველოს ეროვნული სიმდიდრის მნიშვნელოვანი ნაწილი. უამრავი საწარმო და ორგანიზაცია აღმოჩნდა ერთეული პირების ხელში. ათასობით ფაბრიკა-ქარხანა გადავიდა კერძო საკუთრებაში მინიმალურ ღირებულებაზე დაბალ ფასად, არასწორად გაანგარიშებული საბალანსო ღირებულებით. რამაც გამოიწვია საზოგადოებაში ქონებრივი დისბალასი, გაჩნდა ორი ფენა მდიდრები და ღარიბები. ქვეყანა განიცდის საშუალო ფენის დეფიციტს რაც ანგრევს ეკონომიკას. საბოლოო ჯამში მოსახლეობის ერთი ნაწილი ირჩევს ემიგრაციაში წასვლას, რის საფუძველზეც ინტელექტუალური რესურსი გაედინება ქვეყნის ფარგლებს გარეთ, ქვეყანა განიცდის ინტელექტუალურ გამოფიტვას. ამ ყოველივეს წინაპირობას წარმოადგენს ის, რომ საქართველოში პრივატიზაცია მეტად რთულ გარემოში დაიწყო, არ იყო სრულყოფილი საკანონმდებლო ბაზა, რასაც თან ერთვოდა ქვეყანაში არსებული მძიმე სოციალური ფონი და კრიმინოგენული ვითარება, საომარი მდგომარეობა, პარალიზებული საკრედიტო-საფინანსო სისტემა, მოშლილი სატრანსპორტო და სამრეწველო ინფრასტრუქტურა, ეროვნული ვალუტის არ არსებობა, სათანადო გამოცდილებისა და კვალიფიკაციის მქონე კადრების დეფიციტი. რამაც თავისი ასახვა ჰპოვა პრივატიზაციის განხორციელების პროცესში.

პრივატიზაციის განხორციელება საქართველოში მიზნად ისახავდა ისეთი ღონისძიებების გატარებას, როგორცაა:

- მოსახლეობის ცხოვრების დონის ამაღლებისათვის საჭირო პირობების შექმნა;
- საკუთრებით ურთიერთობათა სისტემის ფორმირება, სახელმწიფო საკუთრების გარდაქმნა საკუთრების სხვა ფორმებად, რომელიც შესაბამისობაში იქნებოდა საბაზრო ეკონომიკის პრინციპებთან;
- საკუთრების ფორმებს შორის თანაფარდობის ოპტიმიზაციის მიღწევა;
- საკუთრების მრავალფეროვნების დამკვიდრებით მატერიალური წარმოებისა და მომსახურების სფეროში რეალური მეურნეობების ჩამოყალიბება და მაღალმწარმოებლური შრომისადმი მოტივაციის შექმნა;
- სახელმწიფო ბიუჯეტში შემოსავლების ზრდის ხელშეწყობა და უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა.

მიზნების დიდი ნაწილი პრივატიზაციის პირველ ეტაპზე მიუღწეველი აღმოჩნდა, არსებული მძიმე სოციალური და ეკონომიკური ფონის გამო. მიგვაჩნია რომ დასახული მიზნების მისაღწევად რიგი ღონისძიებები უნდა განხორციელებულიყო, კერძოდ:

- სრულყოფილი საკანონმდებლო ბაზის შემუშავება;
- სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზაციისათვის მომზადება სპეციალური პროგრამით;
- საწარმოთა რესტრუქტურისაცა, რენტაბელობის დონის ამაღლების მიზნით;
- საპრივატიზაციო საწარმოების კონკურენტუნარიანობის ამაღლება;
- ქვეყნის ეკონომიკაზე მორგებული სარივატიზაციო პირობების განსაზღვრა.

მიუხედავად განხორციელებული მასშტაბური პრივატიზაციისა ყურადღებას საჭიროებდა ის ფაქტი, რომ პრივატიზებული ობიექტების 40-45% კვლავ რჩებოდა უმოქმედო და საწარმოთა დიდი ნაწილი შემდგომშიც არ ამოქმედებულა. ამის მთავარ გამომწვევ მიზეზად ქალაქებისა და რაიონების ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს, რესპუბლიკის დარგობრივ სამინისტროებს და უწყებებს მხრიდან გულგრილობისა და უყურადღებობის გამოვლენა მიგვაჩნია, რადგან ობიექტების ასამოქმედებლად არ იყენებდნენ კანონმდებლობით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ და ეკონომიკურ ბერკეტებს.

პრივატიზაციის განხორციელების პირველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ჯერ კიდევ არ იყო გამოკვეთილი საწარმოთა ეფექტური მართვის საკითხები, სრულად ვერ განხორციელდა საკუთრებითი ურთიერთობების ტრანსფორმაცია, მეურნეობების რიგი სფეროები მაინც დარჩა მონოპოლიზირებული, რიგ დარგებში არ იყო შემუშავებული სახელმწიფო პროგრამის მოთხოვნათა შესაბამისი სამოქმედო გეგმა.

მეორე ეტაპი მოიცავს პერიოდს 1997 წლიდან 2002 წლის ჩათვლით ამ ეტაპზე განხორციელდა პრივატიზაციის მასშტაბური პროცესი, რაც მსხვილი საწარმოების პრივატიზაციას გულისხმობდა. პრივატიზაციის მეორე ეტაპი პირობითია, რადგან 1996 წელს პრივატიზაციის მიმდინარეობამ პიკს მიაღწია და შემდეგ პრივატიზაციის ტემპის კლება შეიმჩნეოდა 2002 წლამდე. ხოლო 2003 წლის შემდეგ, პრივატიზაციის სფეროში დაიწყო მესამე ეტაპი ე.წ. „აგრესიული პრივატიზაცია“, ამ ეტაპზე პრივატიზაციის პროცესი ხორციელდებოდა თამამი ნაბიჯების გადადგმით, სახელმწიფო ქონება სხვისდებოდა უკიდურესად დაუსაბუთებლად, სიმბოლურ ფასად, მხოლოდ პოლიტიკური მოსაზრებებით.

მიუხედავად დაშვებული შეცდომებისა და არსებული პრობლემებისა, ვთვლით რომ პრივატიზაციას ჰქონდა განსაკუთრებული როლი, ქვეყნის ეკონომიკის მდგრადი განვითარებისათვის ნიადაგის შესაქმნელად და საბაზრო ურთიერთობების ჩამოსაყალიბებლად.

ბოლო ეტაპის მთავარ პრობლემად შეიძლება გამოვყოს პრივატიზაციის პროცესი გაუმჭვირვალობა, რადგან ხშირ შემთხვევაში პრივატიზებული საწარმოების რეალური მფლობელების შესახებ ინფორმაციის მოპოვება პრაქტიკულად შეუძლებელია. ასე მაგალითად: თბილისის, რუსთავისა და მცხეთი წყალმომარაგებისა და წყალარინების კომპანია შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ მფლობელია ბრიტანეთის ვირჯინიის კუნძულებზე რეგისტრირებული „ჯორჯიან გლობალ იუთილითიზ“. კომპანია „ენერგო-პრო ჯორჯია“, ელექტროენერჯის წარმოებისა (15 საშუალო და მცირე ზომის ჰიდრო ელექტრო სადგურებს და გარდაბნის გაზის ელექტროსადგურს) და განაწილების (ფარავს საქართველოს ტერიტორიის 70%) - კომპანიის ვებ-გვერდზე განთავსებული ინფორმაციის თანახმად, საქართველოსში რეგისტრირებული კომპანია არის ჩეხური კომპანია „ენერგო-პრო ეი ეს“-ის შვილობილი კომპანია. თუმცა, საქართველოში კომპანია რეგისტრირებულია სააქციო საზოგადოებად და აქციის მფლობელების შესახებ ინფორმაცია უცნობია. თბილისის ელექტროენერჯით მომარაგების კომპანია „თელასი“

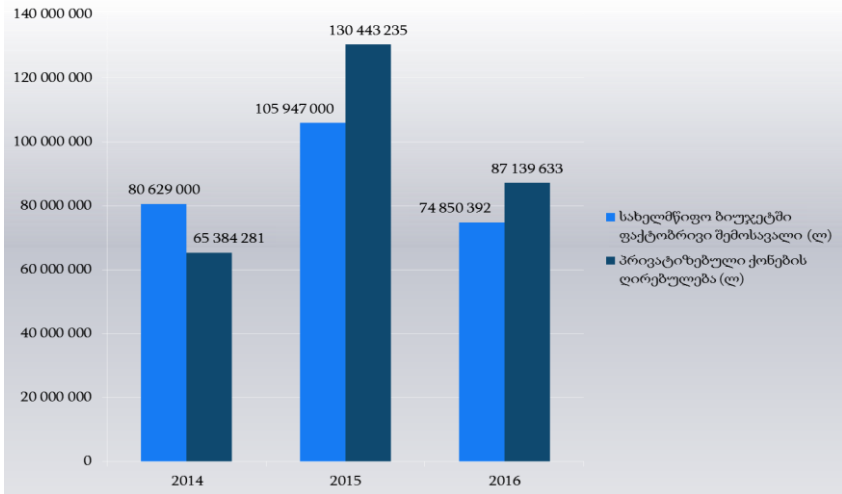
რეგისტრირებულია სააქციო საზოგადოებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერში კომპანიაში წილების შესახებ ინფორმაცია არ არის მითითებული, თუმცა თავად კომპანიის ვებ-გვერდზე განთავსებული ინფორმაციის თანახმად¹⁵, კომპანიის აქციების 75.108% ფლობს სს „რაო ეეს“ ამსტერდამში რეგისტრირებული შვილობილი კომპანია Silk Road Holdings B.V. (დამფუძნებლების შესახებ ინფორმაცია დაფარულია), აქციების 24.529% ფლობს სს „საპარტნიორო ფონდი“ - დღეისათვის, სახელმწიფო საინვესტიციო ფონდი; ხოლო, აქციების 0.363% ფლობენ უცნობი აქციონერები. საქართველოს უდიდესი საწარმოო კომპლექსი - ზესტაფონის ფეროშენადნობთა ქარხანა, ჭიათურის მაგანუმის მომპოვებელი და გამამდირებელი საწარმო და ვარციხის ჰიდროელექტროსადგურების კასკადი, 2006 წლიდან არის ოფშორულ ზონაში, კვიპროსში რეგისტრირებული GM Georgian Manganese Holding Limited-ის საკუთრება; ხოლო 2013 წლიდან, ასევე ოფშორულ ზონაში, ლუქსემბურგში რეგისტრირებული Georgia American Alloys; ბათუმის ნავთობტერმინალის ვებ-გვერდზე განთავსებული ინფორმაციის თანახმად, „2008 წლის თებერვალიდან სააქციო საზოგადოება „ყაზტრანსოილი“, რომელიც წარმოადგენს ყაზახეთის ნაციონალური კომპანიის სს „ყაზმუნაიგაზის“ შვილობილ კომპანიას, გახდა ბათუმის ნავთობტერმინალის მფლობელი და მიიღო ბათუმის საზღვაო ნავსადგურის მართვის ექსკლუზიური უფლება“. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, შპს ბათუმის ნავთობტერმინალი კვიპროსში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბათუმი ტერმინალის“ საკუთრებაა. თბილისის საიუველირო ქარხანა, შპს „ზარაფხანა“ - მფლობელია ვირჯინიის კუნძულებზე რეგისტრირებული FIORLANE LIMITED-ის საკუთრებაში არსებული შპს „ზარაფხანა დეველოპმენტი“.

დიდია პრივატიზაციის ეფექტი ბიუჯეტში შემოსავლების გადიდების კუთხით.

სახელმწიფო წონების ეროვნული სააგენტოს მონაცემების თანახმად 2015 წელს სახელმწიფო ბიუჯეტში პრივატიზაციიდან შევიდა 106 მილიონი ლარი, ხოლო 2016 წელს პრივატიზებიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში გათვალისწინებული იყო 75 მილიონი ლარის მოზილიზება, წლიური გეგმა შესრულდა 99,8%-ით და ბიუჯეტში შემოსავლებმა 74 850 392 ლარი შეადგინა.

დიაგრამა 1

სახელმწიფო ბიუჯეტში შემოსული და პრივატიზებული ქონების
ღირებულება 2014-2016 წლებში



წყარო: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო <http://nasp.gov.ge/>

საქართველოს ეკონომიკის განვითარებისათვის ერთ-ერთ უმთავრეს ქმედებად მიგვაჩნია გეგმაზომიერი, შეწონილი პრივატიზაციის განხორციელება. ეს გულისხმობს იმ ქონების კერძო მესაკუთრეების მფლობელობაში გადასვლას, რომელიც ათეული წლების განმავლობაში ითვლებოდა საერთო საზოგადოებრივ საკუთრებად. პრივატიზაციის პროცესის ეფექტიანი მიმდინარეობა გარკვეულწილად განსაზღვრავს ქვეყნის ეკონომიკის გამართულობას, ხელს უწყობს ადგილობრივი და უცხოური ინვესტიციების მოზიდვას, წარმოებისა და მომსახურე ობიექტების ამუშავებას, სამუშაო ადგილების რაოდენობის ზრდას, არსებული სოციალური პრობლემების რამდენადმე მოგვარებას, მთლიანობაში კი სახელმწიფოებრიობის განმტკიცების შესაძლებლობას იძლევა.

მნიშვნელოვნად მიგვაჩნია განათლების და ჯანდაცვის სფეროს განხილვა პრივატიზაციის ჭრილში, რადგან როგორც აღვნიშნეთ განათლება და ჯანდაცვა მეტად მგრძობიარე დარგებია იმ კუთხით რომ განხორციელებული რეფორმის შედეგებს თაობები იშვის. 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სტაციონალური დაწესებულებების რაოდენობა საქართველოში შეადგენდა 271 ერთეულს. აჭარის ვტონომიურ რესპუბლიკაში 50 (მათ შორის 20

სტაციონალური) სამედიცინო დაწესებულებიდან 41 ეკუთვნის კერძო სექტორს ხოლო 9 დაწესებულება 100% სახელმწიფო საკუთრებაშია. ვეთანხმებით იმ მოსაზრებას, რომ საბაზრო მექანიზმებით ჯანდაცვის სექტორში მაქსიმალური ეფექტიანობისა და ხარისხის მიღწევა შეიძლება. ბოლოდროინდელმა პოლიტიკამ შესაძლებელი გახადა მთელ საქართველოში თანამედროვე აპარატურით აღჭურვილი საავადმყოფოების სწრაფი მშენებლობა, თუმცა, ამავე დროს, გარკვეული ხარვეზებიც შეინიშნება. სამედიცინო დაწესებულებების მასობრივი პრივატიზაცია არ ყოფილა დაბალანსებული რეგულირების სათანადო მექანიზმებით, რაც დაიცავდა პაციენტის უფლებას მიეღო ხარისხიანი სამედიცინო მომსახურება. ჰოსპიტალური სექტორის სრული პრივატიზაცია, ქმედითი საკანონმდებლო მექანიზმების არარსებობასთან ერთად აბსოლუტური შედეგის მომტანი ვერ იქნება, რადგან პრივატიზაციის ერთერთი პირობა შეიქმნას ჯანსაღი კონკურენცია დარგში შეიძლება ჩაითვალოს ირღვევა იმ ფაქტიდან გამომდინარე რომ რეგიონებში აშენებული ახალი საავადმყოფოების მფლობელები, უმეტეს შემთხვევაში, ის კომპანიები არიან, რომლებიც რეგიონს სოციალურ დაზღვევას აწვდიან ეს კი ხელს უშლის ხელმისაწვდომი ხარისხიანი სამედიცინო მომსახურების მიღებას.

საქართველოში, როგორც პოსტსაბჭოთა ქვეყნების უმრავლესობაში, ადგილი ჰქონდა უმაღლეს განათლებაზე დანახარჯების უპრეცედენტო პრივატიზაციას. კერძო დანახარჯების წილი მაღალია როგორც კერძო, ასევე სახელმწიფო უნივერსიტეტებში. პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში სტუდენტების აბსოლუტური უმრავლესობა იხდის გადასახადს როგორც სახელმწიფო, ასევე კერძო სასწავლებლებში. საქართველოში სწავლის სრულ საფასურს სულ 64% იხდის, აქედან 49% სახელმწიფო უმაღლეს სასწავლებლებზე, ხოლო 15% კერძო უმაღლეს სასწავლებლებზე მოდის. თუმცა, თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ საქართველოში კიდევ დაახლოებით 25% ნაწილობრივ იხდის სწავლის გადასახადს, მაშინ საქართველოს პოსტსაბჭოთა ქვეყნებს შორისაც კი სწავლის საფასურის გადამხდელი სტუდენტების ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი აქვს.

თუ გავეცნობით განათლების სფეროში ამჟამად არსებულ მდგომარეობას საკუთრების ფორმების კუთხით ვნახავთ რომ ზოგადი განათლების სფეროში საჯარო სკოლების რაოდენობა 2016/2017 სასწავლო წელს თითქმის 9 ჯერ აღემატება კერძო სკოლების რიცხვს. ხოლო უმაღლესი განათლების კუთხით მდგომარეობა საწინააღმდეგოს გვიჩვენებს კერძო დაწესებულებების

რაოდენობა 2.7ჯერ აღმატება სახელმწიფო სასწავლებლებს. თუ გადავხედავთ სასწავლებლების რაოდენობის დინამიკას 2000 წლიდან 2016 წლამდე, ვნახავთ რომ შესამჩნევად არის შემცირებული კერძო უმაღლესი სასწავლებლების რიცხვი და გაზრდილია კერძო სკოლების რაოდენობა. რაც განათლების სფეროში გატარებული რეფორმის შედეგია. ამჟამად არსებობს 2321 სკოლა და 74 უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება.

განათლების სფეროში არსებული კონკურენცია კერძო და სახელმწიფო დაწესებულებებს შორის ბუნებრივია საბოლოო ჯამში აუშჯობესებს მოსახლეობის განათლების დონეს, ასევე კონკურენცია აისახება სწავლის საფასურზე მაგრამ განათლება ისეთი დარგია სადაც სიფრთხილე გვმართებს როგორც ზოგადი განათლების ასევე უმაღლესი განათლების კუთხით რეფორმების გატარების დროს, აქ რადიკალური მიდგომის გამოყენება მიზანშეწონილად არ მიგვაჩნია. საჭიროა სწორი თანაფარდობის შერჩევა საკუთრების ფორმებს შორის.

სახელწიფო ქონების განსახელმწიფოებრიობა ქვეყნის განვითარების ყველა ეტაპზე, ეკონომიკის გაჯანსაღების აუცილებელი პირობაა. ამ პროცესის ეფექტიანად წარმართვისათვის სახელმწიფო სხვადასხვა მეთოდებს იყენებს, ესენი: მოდერნიზებული ბიზნეს ლიცენზირების სიტემა, იჯარა და შესყიდვა, ტენდერი, პირდაპირი გაყიდვა, აუქციონი.

საქართველოში ყველაზე მეტად გამოიყენება ტენდერისა და აუქციონის ფორმები. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია პირობადებული აუქციონის გამოყენება საპრივატიზაციოდ. მიგვაჩნია, რომ აუქციონის წესით მხოლოდ ფასზე ორიენტირებული მიდგომა არასრულფასოვანი შედეგის მომცემია. მართალია, ბიუჯეტში შენატანი მაღალია, მაგრამ ამ ფორმით პრივატიზებული ქონების შემძენს არ გააჩნია ვალდებულება ფულის გადახდის გარდა, რომელიც მყიდველმა გარკვეულ ვადებში უნდა დაფაროს. აქედან გამომდინარე, არ არის გათვალისწინებული სოციალური პირობები, რაც უარყოფით გავლენას ახდენს ქვეყნის სოციალურ მდგომარეობაზე. რაც შეეხება პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ გადაცემის ფორმები ძირითადად გამოიყენება სახელმწიფოს მიერ სოციალური პროექტების განსახორციელებლად.

საბაზრო ეკონომიკაზე გარდამავალ ქვეყნებში პრივატიზაციის ძირითად მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო ბიუჯეტის შემოსავლების გადიდება და ეკონომიკის ეფექტიანობის ამაღლება, რომელიც გულისხმობს:

- საწარმოო რესტრუქტურზაციას;

- მართვის ახალი ფორმების, მეთოდებისა და ტექნოლოგიების დანერგვას, პროდუქციის ხარისხის ამაღლებას;
- საგარეო ბაზრებზე დამკვიდრებას;
- უცხოური და შიდა ინვესტიციების მოზიდვას.

მიუხედავად იმისა, რომ ხშირად ვსაუბრობთ უცხოური ინვესტიციების დადებით ეფექტზე, მიგვაჩნია, რომ ბოლო წლების ტენდენცია, რაც პრივატიზაციის ხარჯზე მოზიდული უცხოური ინვესტიციებით ბიუჯეტის შევსებას გულისხმობს ქვეყნის ეკონომიკის გრძელვადიან პერსპექტივაში არ გამოდგება, რადგან ეს არის ერთჯერადი ღონისძიება საბიუჯეტო შემოსავლების მისაღებად.

რაც შეეხება პრივატიზაციის აგრესიული ეტაპს საქართველოში განხორციელდა ისეთი ქონების გასხვისებით, რომელსაც თანამედროვე მენეჯმენტის პირობებში შეეძლო ეფექტიანად ფუნქციონირება. ახალმა მესაკუთრეებმა ვერ შეძლეს ქონების ეფექტიანი მართვა და ამით ხელი შეუწყვეს სამრეწველო, აგრარული და სამეცნიერო პოტენციალის მკვეთრად დაქვეითებას, რამაც გააღრმავა ეკონომიკური არასტაბილურობა.

შიდიღება დავასკვნათ რომ საკუთრების ეფექტიანობა დამოკიდებულია, არა მხოლოდ მის ფლობის ფორმაზე, არამედ მესაკუთრის მიერ განხორციელებულ მმართველობით ფუნქციებზე, წარმოებისა და შრომის ორგანიზაციაზე, თანამედროვე მენეჯმენტის პრინციპებით მოქმედების ხარისხზე.

პრივატიზაციის ძირითადი შეცდომა მაინც მიწასთან მიმართებაში დაშვებული, ძირითადი პრობლემა არასწორად რეგისტრირებულ ნაკვეთებში მდგომარეობს გარდა იმისა, რომ რეფორმამ მიწის დაქუცმაცება გამოიწვია, ვერ მოხდა მიწის ნაკვეთების ზუსტი საზღვრების განსაზღვრა. ამისთვის სახელმწიფო უწყებებს საჭირო რესურსები არ აღმოაჩნდათ.

რეფორმას ქონებრივი უფლებების მკაცრად დაცული სისტემა უნდა შეექმნა, რაც სასოფლო-სამეურნეო მიწას ეკონომიკურ ბრუნვაში ჩართავდა, მაგრამ თავდაპირველმა რეგისტრაციის უსაფუძვლოდ გამოიწვია ის, რომ საკადასტრო ნახაზები განსხვავდება ნაკვეთების რეალური ზომისგან და ხდება გადაფარვები.

ნაშრომის მეორე თავში - „საკუთრების ტრანსფორმაცია და მასთან დაკავშირებული პრობლემები აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში“ განხილულია საკუთრების ტრანსფორმაციის როლი ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში, საკუთრებითი ურთიერთობების მარეგულირებელი ინსტიტუციონალური გარემო და მათი შეფასების ძირითადი მახასიათებლები,

სახელმწიფო ქონების მართვა და მისი თავისებურებები აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის მაგალითზე.

ცხრილი 1

საქართველოში რეგისტრირებული ბიზნეს სუბიექტების რაოდენობა
საკუთრების ფორმების მიხედვით

საკუთრების ფორმები	სუბიექტების რაოდენობა	აქტიური	%
სულ	652046	172532	100
კერძო პირები	642056	168463	98.5
კერძო პირი - საქ. მოქალაქე	613347	160597	94.1
უცხოელი კერძო პირი	23035	5704	3.5
კერძო შერეული	5674	2162	0.9
სახელმწიფო	6063	2910	0.9
მუნიციპალიტეტი	1922	701	0.3
საკუთრების სხვა ტიპები	2005	458	0.3

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

საქართველოში კერძო საკუთრების ხვედრითი წილი ყოველწლიურად იზრდება. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის მონაცემების მიხედვით საქართველოში კერძო მესაკუთრეთა მიერ რეგისტრირებულია 642 056 ბიზნეს სუბიექტი მათ შორის აქტიურია 168 463, ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაშია 6 063 ბიზნეს სუბიექტი, აქტიური-2 910, მუნიციპალიტეტებს ეკუთვნის 1 922 რეგისტრირებული ბიზნეს სუბიექტი, რომელთაგან აქტიურია მხოლოდ 701.

ამრიგად, ჩვენი ქვეყნის ეროვნულ ეკონომიკაში დომინირებს კერძო სექტორი, მაგრამ ჯერ კიდევ არაეფექტიანია, რაც გამოწვეულია პრივატიზაციის პროცესში დაშვებული ხისტი შეცდომებით. სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციით მესაკუთრეთა ახალი ფენის შექმნასთან ერთად ფორმირდება ახალი ორგანიზაციული და საწარმოო სტრუქტურა. იგი არის ეკონომიკური ეფექტიანობის ამაღლების საშუალება.

სახელმწიფო საწარმოთა მართვის ეფექტიანობის თვალსაზრისით გამოკვლევებმა აჩვენა რომ სახელმწიფო საწარმოდან მხოლოდ 1% იმყოფება ე.წ. „კარგ“ მდგომარეობაში, 24% მოხვდა ერთი საფეხურით ქვედა დონეში („საყურადღებო“), უმეტესი მათგანი 75% კი იმყოფება მძიმე ფინანსურ მდგომარეობაში ან/და საერთოდ არ ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას.

საქართველოში არსებული სიტუაციის შესწავლა და ანალიზი ცხადყოფს, რომ სტრატეგიის, მკაფიო ხედვისა და კორპორაციული მართვის ძირითადი პრინციპების შემუშავებისა და პრაქტიკაში გამოყენების გარეშე შეუძლებელია სახელმწიფო საწარმოთა პროდუქტიულობისა და მომგებიანობის გაზრდა. აღნიშნული გახლავთ საბაზისო წერტილი და საფუძველი სახელმწიფო საწარმოთა მართვის სისტემის ეფექტიანობის უზრუნველყოფისათვის. მართვის სისტემის მოუწესრიგებლობის გამო საქართველოში მმართველობითი პრაქტიკა არ არის უნიფიცირებული (ყველა სამინისტროს თავისი მიდგომები აქვს და არ ხდება საუკეთესო მოდელის დანერგვაზე მუშაობა) საწარმოთა საქმიანობის შესახებ ინფორმაცია არ არის სრულყოფილი და აგრეგირებული, სააგენტოსა და სამინისტროებს შორის გართულებულია კოორდინაცია, რაც გადაწყვეტილებების დროულად მიღებას და თანამედროვე კორპორატიულ მმართველობას აფერხებს.

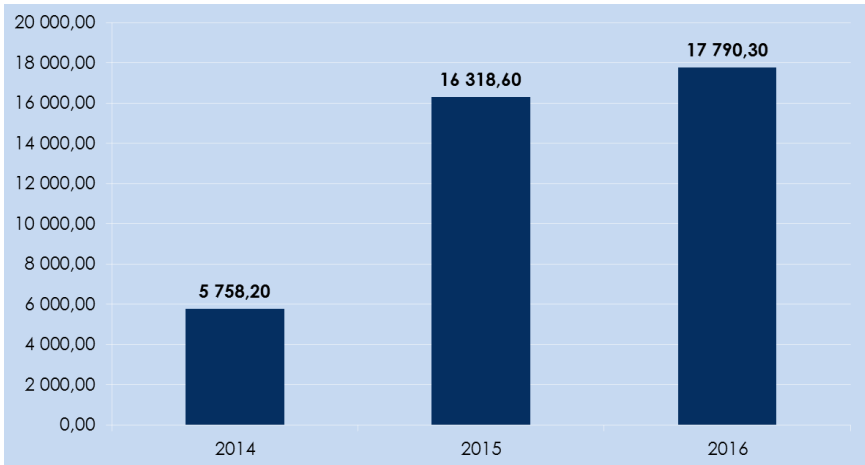
საქართველოს რეგიონებს შორის აჭარს ავტონომიური რესპუბლიკა სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზაციის კუთხით ერთ-ერთ საინტერესო მაგალითს წარმოადგენს. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მონაცემებით 2014 წელს პრივატიზებულ იქნა 38 ობიექტი, ხოლო იჯარით 28, 2015 წელს პრივატიზებულ იქნა 42, ხოლო იჯარით გაიცა 38, 2016 წელს პრივატიზებულ იქნა 43 ობიექტი იჯარით გაიცა-20. დადებითი პროცესია იჯარით გაცემის ფაქტების სიმრავლე, რადგან შემოსავლიანობის კუთხით, იჯარა გაცილებით მომგებიანია რეგიონისათვის და ამავდროულად ხორციელდება განსახელმწიფოებრიობის ძირითადი მიზნები დოტაციებისაგან და არათვისობრივი, მეურნეობრივი ფუნქციებისაგან სახელმწიფო ბიუჯეტის გამონთავისუფლება.

პრივატიზაციის ეფექტი დიდი მოსახლეობის ცხოვრების დონის ამაღლების კუთხითაც, ბუნებრივია პირაპირ უცხოურ ინვესტიციებს გარდა ფინანსური რესურსისა ქვეყანაში შემოაქვს განვითარებული ქვეყნების სამეწარმეო გამოცდილება, მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა და ინტელექტუალური რესურსის გაჯანსაღების საშუალებას იძლევა, შემოედინება გამოცდილი კადრები, ხდება ადგილობრივი სამუშაო ძალის თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისად გადამზადება, რაც ხელს უწყობს პერსონალის კვალიფიკაციის ამაღლებას, ეს ყოველივე კი პრივატიზაციის მნიშვნელოვან შესაძლებლობად შეიძლება ჩაითვალოს. მაგრამ, როდესაც პრივატიზაციიდან მიღებულ შემოსავლებზე ვსაუბრობთ ბუნებრივია უნდა განვიხილოთ ის საფრთხე რაც თან ახლავს მომსახურების სფეროში დიდი რაოდენობით ფულადი სახსრების შემოდინებას ქვეყანაში - ინფლაციის დონის ზრდის საშიშროება, რადგან პარალელურად თუ არ ვითარდება მწარმოებლური ეკონომიკა თანხების მხოლოდ მომსახურების სფეროში მიმართვა იწვევს მის გაუფასურებას და ეს ბუნებრივიცაა რადგან ამ შემთხვევაში არ ხდება თანხის საწარმოო საშუალებებით გამყარება.

N2 დიაგრამაზე წარმოდგენილია აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში პრივატიზაციიდან მიღებული შემოსავლები 2014-2016 წლებში. შემოსავლები ზრდის ტენდენციით ხასიათდება და 2016 წლისათვის 17 790 300 ლარს უტოლდება, ანუ 2014 წლის მონაცემებთან შედარებით პრივატიზაციიდან მიღებული შემოსავლების 210% -იანი ზრდა ფიქსირდება.

ყურადსაღებია ის ფაქტი რომ პრივატიზაციის მატერიალური, განსაკუთრებით სოციალური ეფექტი პრივატიზების მომენტში არ ვლინდება, ეს გრძელ- ვადიანი პროცესია და შესაბამისად ერთის მხრივ შესაძლოა ვივარაუდოთ 2016 წლის შემოსავლების მსგავსი ზრდის განმაპირობებელი ფაქტორი წინა წლებში პრივატიზებული ობიექტების პროექტების დასრულება წარმოადგენდეს.

აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში პრივატიზაციიდან მიღებული შემოსავლები 2014-2016 წლებში (ათასი ლარი)



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

მიუხედავად იმისა რომ პრივატიზაციისაგან მიღებული შემოსავლები ზრდის ტენდენციით ხასიათდება, მაინც შესამჩნევად დაბალია მისი მაჩვენებელი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ბიუჯეტის საერთო სტრუქტურაში და მხოლოდ 8%-ს შეადგენს. ძირითადი ნაწილი ბიუჯეტისა - 84 % ივსება გადასახადების საშუალებით რაც მოსახლეობას მძიმე ტვირთად აწევს. ვეთანხმებით იმ აზრს, რომ ქვეყნის ხელისუფლებას ეკონომიკური პროცესების დასარეგულირებლად გააჩნია ბერკეტები, რომელთა მეშვეობითაც იგი ზემოქმედებს ეკონომიკაზე. მათ შორის გამოირჩევა გადასახადები, რომლებიც სახელმწიფოს არსებობისათვის საჭირო ფინანსური რესურსების მობილიზების ერთ-ერთი მთავარი წყაროა, მაგრამ იგი არ უნდა წარმოადგენდეს ბიუჯეტის ფორმირების ერთადერთ საშუალებას, თუმცა სახელმწიფო ბიუჯეტის ფორმირებაში მათ მნიშვნელოვანი როლი ენიჭებათ.

მიგვაჩნია, რომ სახელმწიფოს ესაჭიროება ბალანსის დაცვა და სწორი ზღვრის დადგენა როგორც დარგების პრივატიზაციის კუთხით ასევე მისგან მიღებული შემოსავლებითა და გადასახადებით ბიუჯეტის შევსების თვალსაზრისით. სწორედ ამიტომ, კიდევ ერთხელ იკვეთება გეგმაზომიერი

განსახელმწიფოებრიობის და კერძო სექტორის გაჯანსარების აუცილებლობა, რაც ქვეყანაში მწარმოებლურობის ამღლებას და სხვადასხვა დარგის გააქტიურებას შეუწყობს ხელს. ჩამოყალიბდება სოციალურად პასუხისმგებლიანი ბიზნეს სექტორი, რომელთა ინტერესები არ მხოლოდ ეკონომიკურ შედეგზე იქნება ორიანტირებული არამედ ქვეყანაში გააუმჯობესებს განათლების დონეს, უზრუნველობს გარემოსდაცვითი ღონისძიებების გატარებას და ასევე შექმნის ჯანსაღ სამუშაო გარემოს. რაც გახლავთ განვითარებადი ქვეყნის რელსებიდან განვითარებული ქვეყნების რელსებზე გადასვლის წინაპირობა.

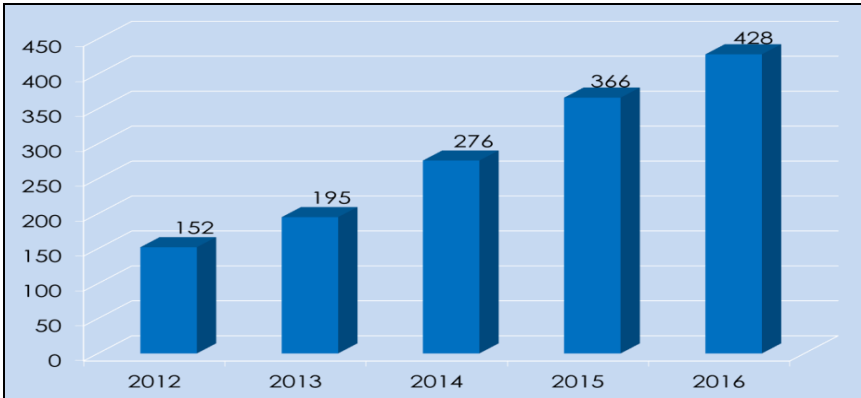
ქვეყნისა და რეგიონის ეკონომიკურ განვითარებაში, კერძოდ, დამატებული ღირებულების ფორმირებასა და სამუშაო ადგილების შექმნაში, დიდი მნიშვნელობა აქვს კერძო სექტორის მიერ როგორც უცხოური, ასევე ადგილობრივი წარმოშობის ინვესტიციების განხორციელებას და სტაბილურ/მიზიდიველ საინვესტიციო გარემოს. 2016 წელს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კერძო სექტორის მიერ ჯამურად განხორციელდა 428 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის ინვესტიცია, რომლის 71% შეადგინა უცხოურმა ინვესტიციებმა. ქვემოთ მოცემული დიაგრამა კიდევე ერთხელ ადასტურებს რეგიონში კერძო სექტორის ფორმირების მართებული კუთხით მიმდინარეობს, ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში 2012 წლიდან 2016 წლამე კერძო სექტორის მიერ განხორციელებული ინვესტიციები თითქმის სამჯერ გაიზარდა. მიუხედავად ამისა ჯერ კიდევე შეინიშნება მნიშვნელოვანი ხარვეზები რაც საჭიროებს გარდაქმნას, მათ შორის ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი სკითხი არის ის რომ ქართველ ბიზნესმენტა დიდი ნაწილი არ არის ორიენტირებული კაპიტალის დაგროვებაზე და ბიზნესს მართავს მხოლოდ „დღევანდელობის“ პრინციპით, ხოლო მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ემყარება ინტუიციის და არა რაციონალურ მსჯელობას, რაც მენეჯმენტის დაბალი დონის გამოვლინებაა. ამიტომ აუცილებლად მიგვაჩნია მენეჯერული უნარების ამარლება და მართვის სტრატეგიული მექანიზმის შემუსავება.

რეგიონში განხორციელებული საინვესტიციო აქტიურობა მნიშვნელოვანია გაანალიზებულ იქნას რამდენიმე მიმართულებით, მათ შორის ეკონომიკის სექტორის, ქვეყნების და თვითმმართველი ერთეულების ჭრილში. 2016 წელს კერძო სექტორის მიერ განხორციელებული ინვესტიციები ეკონომიკის სექტორების მიხედვით შემდეგნაირად გადანაწილდა: ენერგეტიკა - 45.5%, ტურიზმი - 31.6%, მშენებლობა - 20.8%, სოფლის მეურნეობა - 0.2%,

მრეწველობა - 1.4%, სხვა სექტორი - 0.5%. რაც შეეხება მთლიანი უცხოური ინვესტიციების სექტორულ განაწილებას, აღნიშნული თვალსაზრისით ყველაზე მსხვილი საინვესტიციო ნაკადები მოდის ენერგეტიკისა (64.5%) და ტურიზმის (33.0%) სექტორებზე.

დიაგრამა 3

კერძო სექტორის მიერ განხორციელებული ინვესტიციების დინამიკა (აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში) მლნ. აშშ დოლარი



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

აღნიშნული ტენდენცია ყურადსაღებია იმ კუთხით რომ ძალიან მწირია ინვესტიციები სოფლის მეურნეობის კუთხით, რის ხელისშემშლელ ფაქტორად მოუწესრიგებელი მიწის სარეგისტრაციო სისტემა და მიწის ბაზრის არსებული მდგომარეობა მიგვაჩნია, ეს ხარვეზები არ იძლევა საშუალებას შეიქმნას სრულფასოვანი კოოპერატივები, მოწესრიგდეს სარწყავ-საირიგაციო სისტემა და გლახს ჰქონდეს შესაბამისი ტექნიკა ნაკვეთის დასამუშავებლად.

რაც შეეხება უცხო ქვეყნიდან შემოსულ ინვესტიციებს 2016 წლის მონაცემებით რეგიონში ყველაზე მეტი მოცულობის ინვესტიციები მოდის ნორვეგია/ინდოეთსა (48.7%) და თურქეთზე (44.9%). ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით განხორციელებული ინვესტიციების მოცულობის მხრივს ლიდერობს თვითმმართველი ქალაქი ბათუმი (53.3%), მეორე ადგილი ხულოს მუნიციპალიტეტს უჭირავს (17.4%), ხოლო მესამე ადგილს შუახევის

მუნიციპალიტეტი იკავებს 17.2%-ით. აღწერილ შედეგს განაპირობებს კონკრეტულ მუნიციპალურ ერთეულებში ტურისტული ზონების არსებობა და შესაბამისად ინვესტირების დაინტერესება მათ ხელთ არსებული ფინანსური სახსრები დააბანდონ სტატეგიულად მომგებიან საქმიანობაში. აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილად მიგვაჩნია პრივატიზაციის განხორციელების პროცესში საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის დაყოფა გეოგრაფიული მდებარეობის მიხედვით ზონებად სადაც ცალკე პუნქტად გამოიყოფა ტურისტული ზონებს და შემუშავებული იქნება სპეციალური საპრივატიზაციო პირობები, რაშიც ვგულისხმობთ იჯარის ან აღნაგობის უფლების გამოყენებას და არა მიყიდვას.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე მიმდინარე და დასრულებული სახელმწიფო საინვესტიციო-ინფრასტრუქტურული პროექტების პორტფელის ღირებულებითმა მოცულობამ 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 248.5 მლნ. ლარი, რომლის ძირითადი ნაწილი მოდის საგზაო ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებაზე - 51%, შემდეგ პოზიციაზეა წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობა-რეაბილიტაცია - 11%, შემდეგ მოდის საგანმანათლებლო, კულტურული და სპორტული დაწესებულებების მშენებლობა-რეაბილიტაცია - 10%, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვა - 6%, გარემოს დაცვითი ღონისძიებები - 5%, დასუფთავება და ნარჩენების მართვა - 3%, სოფლად განვითარების ხელშეწყობა - 3%, ხოლო დანარჩენი 11% მოდის სხვა ინფრასტრუქტურულ ღონისძიებებზე. 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განხორციელებული, მიმდინარე და დაგეგმილი სახელმწიფო საინვესტიციო-ინფრასტრუქტურული პროექტების დაფინანსების წყაროების 81% მოდის საბიუჯეტო სისტემის სხვადასხვა დონის (სახელმწიფო, რესპუბლიკური, ადგილობრივი) ბიუჯეტებიდან გამოყოფილ ასიგნებებზე, ხოლო 19% - საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებისა (აზიის განვითარების ბანკი - ADB, ევრობანკი - EBRD, მსოფლიო ბანკი WB) და სხვა ფინანსური მხარდაჭერის მექანიზმებზე. სახელმწიფო საინვესტიციო-ინფრასტრუქტურული პროექტების 39% მოდის თვითმმართველ ქალაქ ბათუმზე, 31% - ქობულეთის მუნიციპალიტეტზე, 11% - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტზე, 5% - ხულოს მუნიციპალიტეტზე, 5% - ქედის მუნიციპალიტეტზე, 4% - შუახევის მუნიციპალიტეტზე, ხოლო დანარჩენი 5% მოდის საერთო რეგიონულ პროექტებზე.

პრივატიზაციის ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება საჭიროებს ეფექტური ღონისძიებების გატარებას, მათ შორის:

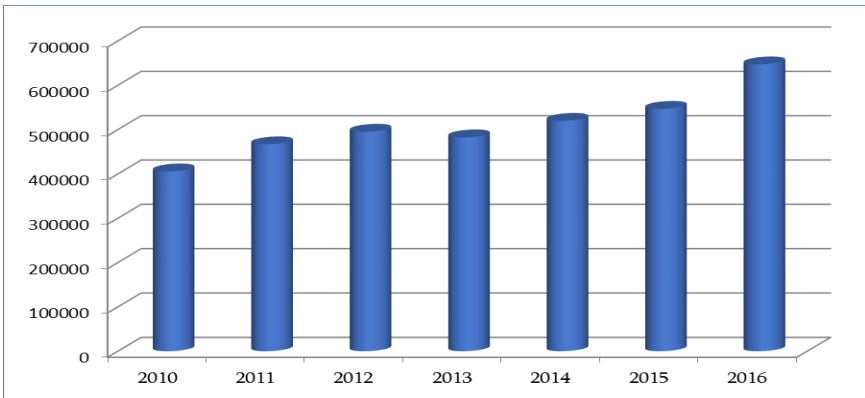
- პრივატიზაციის პროცესში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობების მონიტორინგის გამკაცრება;
- სტაბილური გარემოს შექმნა, როგორც პოლიტიკაში ისევე კანონმდებლობაში, სოციალური დაძაბულობა და მღელვარება, ხელსუშლის საწარმოო პროცესის ნორმალურ მიმდინარეობას;
- საკუთრების უფლების დაცვის ღონისძიებების მოწესრიგება და გაძლიერება;
- ქოების საპრივატიზაციოდ მომზადება, საქართველოში პრივატიზაცია ხშირად რესტრუქტურისადაც ხორციელდებოდა, რაც დაუმჯობესებლად მიგვაჩნია;
- პრივატიზების ორგანიზაციულ-მეთოდოლოგიური ბაზის შექმნის თვალსაზრისით უდიდესი მნიშვნელობა აქვს საქართველოს მთავრობის მიერ ჯერ „სახელმწიფო ქონების ინვენტარიზაციას“;
- აუცილებელია, საწარმოს ახალი ხელმძღვანელობის შრომატევადი მუშაობა საწარმოთა კონკურენტუნარიანობის ასამაღლებლად;

ნაშრომის მესამე თავში - **„უძრავი ქონების, როგორც საკუთრების ელემენტის როლი საქართველოს ეკონომიკის განვითარებაში“** განხილულია მიწის, როგორც საკუთრების ძირითადი ობიექტის ხელმისაწვდომობა და მასთან დაკავშირებული პრობლემები, უძრავი ქონების მართვის საერთაშორისო გამოცდილება და მიწის ბაზრის ფორმირების შესაძლებლობები და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საკუთრებითი ურთიერთობის მოწესრიგების ღონისძიებები.

მიწისა და უძრავი ქონების ბაზრის წარმოქმნის სამართლებრივი საკითხების რეგულირებისას უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკანონმდებლო ბაზას, რომლითაც რეგულირდება მოცემულ საკითხთან დაკავშირებული სამოქალაქო ურთიერთობები და სამართლიანობის განცდას იწვევს მოსახლეობაში ეს კი ზრდის უძრავი ქონების რეგისტრაციის დინამიკას.

დიაგრამის სახით წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით 2010 წლიდან 2016 წლის ჩათვლით. უნდა აღინიშნოს, რომ რეგისტრაციის კუთხით პოზიტიური შედეგებია, რაც გამოწვეულია მომხმარებელში ცნობიერების ამაღლებით და ასევე რეგისტრაციის გამარტივებული პროცედურით.

უმრავი ქონების რეგისტრაციის დიმანკა საქართველოში 2010-2016 წწ



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო <https://napr.gov.ge/>

მიწის სრულყოფილი რეგისტრაციის შემთხვევაში საქართველოს შესაძლებლობა მიეცემა მნიშვნელოვანი ეკონომიკური სარგებელი მიიღოს. უზრუნველყოფილი იქნება ჩამოყალიბებული და დაცული საკუთრების უფლება, რის შედეგად გაუმჯობესებული გირაოს შესაძლებლობა გზას გაუხსნის ფინანსურ რესურსების შემოდინებას, ხოლო მიწის ბაზრის განვითარება შექმნის:

- მცირე ნაკვეთების კონსოლიდაციის შესაძლებლობას.
- წარმატებულ ფერმერთა და ინვესტორთა ზრდის შესაძლებლობას.
- მასშტაბური სასოფლო-სამეურნეო პროექტების განხორციელების საშუალებას.
- სოფლის განვითარების პოლიტიკის განხორციელების უზრუნველყოფას.

ევროგაერთიანების სტატისტიკური სამსახურის (EUROSTAT) მონაცემებით, ევროგაერთიანების ქვეყნებში ერთი ფერმერული მეურნეობის სარგებლობაში არსებული სავარგულების საშუალო სიდიდე 17.4 ჰექტარია, სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულთა რიცხვი კი 5%. ამერიკის შეერთებული შტატების ერთი ფერმერული მეურნეობა სურსათით უზრუნველყოფს საშუალოდ 126 მაცხოვრებელს. გერმანიაში 144

მაცხოვრებელს, ევრო- გაერთიანების ქვეყნებში 51-ს, საქართველოში კი, დამატებული ღირებულების რეალურ მოცულობის გათვალისწინებით, სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულ ერთ ადამიანს საშუალოდ თავის გამოკვებაც კი არ შეუძლია. აშშ-ში ერთი ფერმერული მეურნეობის მიერ გამოყენებული სასოფლო სამეურნეო სავარგულის საშუალო სიდიდე 190.2 ჰა-ს შეადგენს, გერმანიაში – 30.3 ჰა-ს, ევროგაერთიანების ქვეყნებში საშუალოდ – 17.4 ჰა-ს, ხოლო საქართველოში – მხოლოდ 1.5 ჰა-ს. საქართველო მცირემიწიანობიდან გამომდინარე თავის დროზე გაუაზრებლად ჩატარებული მიწის რეფორმამ კიდევ უფრო დაამძიმა ვითარება ამ კუთხით, მოსახლეობის 90 %-ზე მეტს მფლობელობაში აქვს მხოლოდ 0.5 ჰექტარამდე ფართობის სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები, რომელზე მუშაობაც არარენტაბელური და არაეფექტურია. უნდა ითქვას, რომ 0.5 ჰა-მდე მიწის ფართობზე კონკრეტული პროგრესული ტექნოლოგიის დანერგვა, მექანიზაციის ან სხვა საშუალებების გამოყენება, შრომის ნაყოფიერების ამაღლების მიზნით, პრაქტიკულად გამორიცხულია. ფერმერულ მეურნეობათა ეს კატეგორია ორიენტირებულია თვითუზრუნველყოფაზე და ამდენად, აქ წარმოების საქონლიანობის დონე ყოველთვის დაბალი იქნება.

2014 წლის 1 ოქტომბრის მდგომარეობით, კერძო სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის საშუალო ფართობის მიხედვით ყველაზე მსხვილი ფერმერული მეურნეობები კახეთში (3.6 ჰა), სამცხე-ჯავახეთსა (2.2 ჰა) და ქვემო ქართლშია (1.8 ჰა).

მიწის ფონდის სტრუქტურის მიხედვით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები 76.9 ათასი ჰექტარია, რაც მთლიანი ფონდის მხოლოდ 26%-ია, ტყე-ბუჩქნარი 186.9 ათასი ჰა ხოლო სხვა დანარჩენ ერთეულებზე 30.7 ათასი ჰექტარი მოდის. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებიდან საკუთრებაში რეგისტრირებულია სულ 27.9 ათასი ჰექტარი, რაც საერთო სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების 36%-ია. შესაბამისად, რეგისტრაციის გარეშე დარჩენილი სავარგულები შეადგენს 64%-ს. საკუთრებაში რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგულიდან ფიზიკურ პირებზე, ანუ მათზე ვინც უშუალოდ არის დაკავშირებული სასოფლო-სამეურნეო წარმოებასთან, მოდის მხოლოდ 45%, რაც 12.6 ათას ჰექტარს შეადგენს, სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულია 11.7 ათასი ჰექტარი (42%), ავტონომიური რესპუბლიკის

საკუთრებაში - 10%, რაც 2.8 ათას ჰექტარს შეადგენს, მუნიციპალიტეტების, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისა და სხვ. საკუთრებაში - 3%, რაც 0.8 ათასი ჰექტარია.

მიწის რეფორმა ეს არის სამართლებრივი, ეკონომიკური, ტექნიკური და ორგანიზაციული ღონისძიებების ერთობლიობა, რომელიც ძირფესვიანად ცვლის საადგილმამულო ურთიერთობებს. რეფორმის საფუძველზე უნდა განვითარდეს მეურნეობრიობის სხვადასხვა ფორმები, მოხდეს მიწის გადანაწილება საკუთრებისა და მეურნეობრიობის სხვადასხვა ფორმების განვითარების უზრუნველყოფის მიზნით, განმტკიცდეს ეკოლოგიური მოთხოვნილებები, მიწების გამოყენებისა და დაცვის საქმეები, დაცული უნდა იქნეს მიწათმოსარგებლის სამართლებრივი უფლებები. ამ ღონისძიებათა ჩატარების ძირითად მიზანს წარმოადგენს ახალი საადგილმამულო ურთიერთობების ჩამოყალიბება, რომელიც უზრუნველყოფს საბაზრო ეკონომიკაზე უმტკიცვეულო გადასვლას და დაინტერესებს მწარმოებელს წარმოების საბოლოო შედეგებით. **(ბუცხრიკი 2007:25)**

ფაქტია, რომ ადრეულ პერიოდში გატარებულმა მიწის რეფორმამ ვერ შეძლო იმ შედეგის მოტანა ჩვენი ქვეყნისთვის, რასაც მიწის რეფორმის კლასიკური მნიშვნელობა გულისხმობს. მიგვაჩნია, რომ არასრული შედეგების დადგომა გამოიწვია მიწის რეფორმის არასათანადოდ წარმართვამ. მაშინ როცა, პირველი ეტაპი გულისხმობს ადგილობრივი, რაიონული და რესპუბ-ლიკური მიწის რეფორმის კომისიების შექმნას, სახელმწიფო საკუთრებისა და რეფორმის ფონდის მიწების განსაზღვრას, ამ ყოველივეს ნაცვლად პირველ ეტაპზე ადგილი ჰქონდა მიწის რესურსის სტიქიურ პრივატიზაციას, ქვეყანაში არსებული სოციალური ფონის შესამსუბუქებლად, რის ნეგატიურ შედეგებს ეხლაც ვიმკით. მეორე ეტაპზე გამოტოვებული იქნება მფლობელებისათვის იურიდიული უფლებების გაფორმება, მოხდა მხოლოდ მიწათმოსარგებლეებზე მიწის ფაქტიური გადაცემა, რიგ შემთხვევებში მფლობელები დღესაც ვერ ახერხებენ აღნიშნული მიწის ნაკვეთების იურიდიულ დეკლარირებას. ყველაზე საყურადღებოა მესამე ეტაპი, რომელიც მიწაზე ფასის განსაზღვრას და მიწის გადასახადის ფორმირებას გულისხმობს, ამ ეტაპზეც ვაწყდებით პრობლემებს, რადგან მიწის ნომინალური ღირებულება ფაქტიურად არ იყო დადგენილი სახელმწიფოს მხრიდან. მიწის ბაზრის არ არსებობისა და შესაბამისი ინფორმაციის ხელმიუწვდომლობის პირობებში მიწის ნომინალურ

ღირებულებაში იგულისხმებოდა მხოლოდ შეფასებითი ღირებულება და პირობითი კატეგორიებით ხდებოდა ოპერირება.

წინა პერიოდის მიწის რეფორმის არასწორად ჩატარებამ ძალიან ბევრი არასახარბიელო შედეგი მოიტანა, რომელთა გამოსწორება დიდ ძალისხმევასთან და ხარჯებთან არის დაკავშირებული, კერძოდ:

- პრობლემურია კერძო და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების მთლიანი ფართობის დადგენა;
- საწყის ეტაპზე არასათანადო რეგისტრაციისა და არასწორი აღრიცხვის, რეგულაციებისა და პროცედურების არარსებობამ გამოიწვია ის, რომ სახელმწიფო და კერძო მიწებს შორის ზუსტად გამმიჯნავი ხაზების დადგენა ვერ ხდება;
- სასოფლო-სამეურნეო და მიწის კატეგორიზაცია არ ხდება დანიშნულების მიხედვით და ეს ტენდენცია გრძელდება ეხლაც;
- მიწის ნაკვეთის აზომვის ხარისხზე მხოლოდ მიწის მესაკუთრე იყო პასუხისმგებელი, რამაც პრობლემა გამოიწვია მომიჯნავე ტერიტორიებთან თანაკვეთის წარმოშობის მხრივ;
- მოხდა მიწის ფრაგმენტაცია, რაც სასოფლო-სამეურნეო მიწების კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებას უშლის ხელს;
- პრობლემას წარმოადგენს მიწის რეგისტრაციის ნებაყოფლობითობა, მოქალაქეებს არ აქვთ მიწის რეგისტრაციის ვალდებულება, ეს მთლიანად მათ სურვილსა და ნებაზეა დამოკიდებული.

მიწა ქვეყნის განუახლებელი და ძირითადი რესურსია, ამიტომ ყველა ქვეყანაში მიწასთან დაკავშირებული ურთიერთობები განსაკუთრებულად რეგულირდება, უნდა შეიქმნას რეგულირების ერთიანი ნორმა რომელშიც თავმოყრილი იქნება ყველა ის კანონი, რომელიც აწესრიგებს მიწის ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას, ასევე მიწაზე უფლების რეგისტრაციასთან, მიწის მოწყობასთან, მიწის დანიშნულების შეცვლასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

მიგვაჩნია, რომ ნებისმიერ შემთხვევაში(და არა მხოლოდ პირობადებული აუქციონი დროს) სავალდებულო უნდა გახდეს მყიდველის მიერ მიწათმოწყობისა და ტერიტორიის განვითარების გეგმის შემუშავება. ცალსახაა, რომ მიწების პრივატიზების მექანიზმი დასახვეწია, აუცილებელია, პოლიტიკის შემუშავებისას მაქსიმალურად იქნეს გათვალისწინებული როგორც ქვეყნის ადგილობრივი თავისებურებები, ისე საერთაშორისო გამოცდილება, რათა

ეფექტურად განხორციელდეს მიწის მართვის პოლიტიკა და დაცული იყოს პროცესში მონაწილე ყველა მხარის ინტერესები.

მიწას, როგორც ეკონომიკურ-სამართლებრივ ობიექტს და მიწის ბაზრის განვითარებას საქართველოს მთელი საზოგადოებისათვის და საწარმოო საქმიანობისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, რადგან იგი სასაქონლო ფორმას იღებს და ყიდვა-გაყიდვის ობიექტი ხდება. მიწის მესაკუთრე უძრავ ქონებას განსაკუთრებულ შემთხვევებში უნდა ყიდდეს, რაც საქართველოს რეალობაში არ არის ადვილად მიღწევადი ფაქტი. ძირითადად მიწებს მფლობელები ყიდიან ერთჯერადი ეკონომიური სარგებლის მისაღებად რაც მიწას სამეწარმეო ფუნქციას აკარგვინებს. ეს კიდევ უფრო მეტად ართულებს ფრაგმენტაციის არსებულ პრობლემას. ურბანიზაციის პროცესიდან გამომდინარე, მაღალმთიანი რაიონებიდან მოსახლეობის მიგრაციის პროცესი ზრდის მოსახლეობის რაოდენობას ქალაქად ეს კი იწვევს ქალაქის მიმდებარე ტერიტორიებში მიწის დანიშნულების შეცვლის სასოფლო-სამეურნეო მიწიდან არასასოფლო-სამეურნეო სტატუსით ხოლო მაღალმთიან რეგიონებში მიწა კარგავს თავის ფუნქციას და რჩება დაუმუშავებელი.

მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ერთ-ერთ ქმედით მექანიზმად მიგვაჩნია მიწის ბირჟის მოდელის შემუშავება, ამერიკული კომპანიების გამოცდილების გაზიარების გზით. ამერიკაში მიწის ბირჟის მფლობელი არის კერძო პირი/პირები, სადაც შტატების მიხედვით წარმოდგენილია მიწის ტერიტორიული ერთეულები გასაქირავებლად, გასაყიდად, იჯარით გასაცემად და ფუნქციონირებს რამდენიმე ბირჟა (მაგ: Souther Land Exchange, Iowa Land Company – LandWatch™).

ისეთ მცირემიწიან ქვეყანაში როგორც საქართველოა ვფიქრობთ, რომ მიწის ბირჟის განვითარება ხელს შეუწყობს მიწის მწარმოებლურობის ამაღლებას და შემოსავლიანობის ზრდას. აღნიშნული სისტემა გულისხმობს ელექტრონულ მოდელის შემუშავებსც სადაც მომხმარებელს შეეძლება ონლაინ განაცხადის გაკეთება მიწის ყიდვასთან, გაყიდვასთან თუ იჯარით აღებასთან დაკავშირებით. მაგრამ ამისთვის პირველ რიგში უნდა მოწესრიგდეს მიწის რეგისტრაციის პრობლემა, სახელმწიფომ ზუსტად უნდა აღწეროს მის ხელთ არსებული ქონება და მოახდინოს მისი ორთოფოტო გალერის შექმნა. მიწის ბირჟა საქართველოს მოქალაქეებს და ტურისტებს დაეხმარება მარტივად იპოვონ საინვესტიციო და დასასვენებელი ობიექტი, გასაყიდი მიწა, სანადირო ტერიტორიები, მიიღონ მონაწილეობა მიწის აუქციონში, შექმნან მსხვილი

ფერმერული მეურნეობები, რაც გაადვილებს საწარმოთა ორგანიზაციული სრულყოფის პროცესს.

საქართველოში საკუთრებითი ურთიერთობების და საკუთრების უფლების დაცვის მხრივ არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით მიგვაჩნია, რომ მიწის ბირჟის მოდელის ფორმირება პირველ ეტაპზე სახელმწიფომ უნდა აიღოს საკუთარ თავზე, რადგან მიუხედავ განხორციელებული რეფორმებისა ჩვენს ქვეყანაში არსებულ კერძო სექტორს ჯერ კიდევ არ შესწევს ძალა საკუთარი ინიციატივითა და ხარჯებით განახორციელოს მსგავსი ფართომასშტაბიანი პროექტი, რომელიც პირველ რიგში დარგის კარგ ცოდნასა და მაღალ კვალიფიციურობას მოითხოვს, ასევე აღსანიშნავია ბიზნეს სექტორის დაბალი საგადასახადო და საკანონმდებლო კულტურა.

მიწის ბირჟის ძირითად მიზნებად შეიძლება ჩამოვყავალიბოთ:

- სოფლისა და სოფლის მეურნეობის განვითარების ხელშეწყობა, რაც წინაპირობა იქნება და თანამედროვე სარწყავ-საირიგაციო და მიწის დამამუშავებელი ტექნიკის დანერგვის;
- სოფლად სიღარიბის აღმოფხვრა, სოფლის მეურნეობის განვითარება გაზრდის მოსახლეობაში შემოსავლის დონეს და ხელს შეუწყობს სიღარიბის დამლევას;
- სოფლიდან მოსახლეობის მიგრაციის შეჩერება, აქვე გვინდა აღვნიშნოთ ამ მხრივ მნიშვნელოვანი ცვლილებები მოახდინა საქართველოს მთავრობის მიერ შემუშავებულმა სოფლის განვითარების მხარდაჭერის პროგრამამ;
- სასოფლო-სამეურნეო წარმოების პროდუქტიულობის გაზრდა, კონკურენტუნარიანობის გაუმჯობესება და რენტაბელობის ამაღლება, ეროვნული ეკონომიკის განვითარება;
- სამთო ტურიზმის განვითარება.

ამ ყველაფრის მისაღწევად კი აუცილებელია შრომატევადი და ხანგრძლივადიანი ღონისძიებების გატარება, რაც პირველ რიგში მოსახლეობის ინფორმირებულობის დონის ამაღლებას ემსახურება, რადგან მოსახლეობას აქვს გაუცხოვება მიწის დამუშავებასთან და მისგან მიღებულ ეკონომიკურ სარგებელთან მიმართებაში მიგვაჩნია, რომ სახელმწიფომ უნდა შეიმუშაოს სპეციალური პროგრამა რომელიც უზრუნველყოს მაღალკვალიფიციური კადრების მომზადებას, რომლებიც უშუალოდ შეხვდებიან სოფლის

წარმომადგენლებს, მოსახლეობას და დაეხმარებიან ცოდნის მიღებაში, ეს იქნება სისტემური ხასიათის და არა ერთჯერადი ღონისძიება.

საკუთრებითი ურთიერთობების ფორმირების პროცესში ერთ-ერთ აქტუალურ პრობლემად სახელდება საკუთრების, ფლობის, განკარგვის და გამოყენების დაბალი კულტურა. ამ უკანასკნელში კი იგულისხმება მესაკუთრის დამოკიდებულება მის მიერ დეკლარირებული ქონებისადმი და სახელმწიფო სტრუქტურებისადმი. სწორედ თითოეული მესაკუთრის დამოკიდებულება და ქმედება განსაზღვრავს საკუთრების ფენომენის ჩამოყალიბებას და განვითარებას. ეს ყოველივე კი საკუთარ თავში მოიცავს მესაკუთრის უფლებებისა და მოვალეობების ერთობლიობას, რომლის შინაარსიც ერთნაირად უნდა ესმოდეთ, როგორც მესაკუთრეს ასევე სახელმწიფოს.

საკუთრებისა და საკუთრებითი ურთიერთობის ფორმების შესახებ მრავალი მარეგულირებელი ნორმა არსებობს, რომელთა კლასიფიცირება შეიძლება მოვახდინოთ ზოგადი და კონკრეტული ხასიათის ნორმებად. ზოგადი ნორმების ცოდნა აუცილებელია საზოგადოებრივი ცხოვრების განსავითარებლად, სოციალური პასუხისმგებლობის და სახელმწიფოებრივი შეხედულებების შესაქმნელად. აღნიშნული საკითხი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძებს ქართულ საზოგადოებაში, რომლებთაც უჭირთ სახელმწიფო და მოქალაქე ადიქვან, როგორც ერთი მთელის ორი ინსტიტუციონალურად განსხვავებული ელემენტი და არა როგორც ისინი მას რეალურად განიხილავენ. რაც შეეხება საკუთრებისა და საკუთრებითი ურთიერთობების შესახებ კონკრეტულ ნორმებს, ისინი უშუალოდ დარგში მიმდინარე ცვლილებებთან არიან დაკავშირებული.

მიგვაჩნია, რომ საკუთრების უფლების ფენომენი სამართლებრივი და ეკონომიკური ფაქტორების გარდა სოციალურ ასპექტებსაც მოიცავს, რაც სოციალური სიკეთის შექმნას ემსახურება. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ მის ხელთ არსებული ქონების მოვლა-პატრონობა მხოლოდ მისი ინტერესის სფეროს არ წარმოედგენს, არამედ მესაკუთრის მიერ რაციონალურად გამოყენებული და რეალიზებული ქონება სახელმწიფოს განვითარების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია. ხშირად ევოლუციური გზით ჩატარებული რეფორმა არაეფექტურია, ამიტომ საჭიროდ მიგვაჩნია რადიკალური ზომების გატარება, შესაძლოა პირველ ეტაპზე საზოგადოების მღელვარება და უკმაყოფილებაც კი გამოიწვიოს მაგრამ მისი ეკონომიკური სარგებელი იმდენად დიდი იქნება, რომ შეძლებს მის დაბალანსებას.

პრივატიზაცია, განსაკუთრებით მიწის ერთ-ერთ მთავარ მოთხოვნად უნდა ისახავდეს კერძო საკუთრებაში გადასული ობიექტების გამოყენების აუცილებლობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ითვალისწინებს მნიშვნეოვან ვალდებულებებს.

ამ საკითხებზე კვლევის პროცესში გამოვკითხეთ ასი რესპოდენტი, მათთან უშუალო კონტაქტით, რაც პირად ინტერვიუსაც მოიცავდა. პირველს შეკითხვას რამდენად მიზანშეწონილია საკუთრების რეგისტრაციის აუცილებლობა გამოკითხულთა 87% უპასუხა, საკუთრების რეგისტრაცია უნდა იყოს აუცილებელი პირობა, 4% თვლის რომ არ არის აუცილებელი, ხოლო 9% მიაჩნია მსგავსი მიდგომა შეიძლება გამოყენებული იქნას მხოლოდ კონკრეტულ ტერიტორიულ ერთეულზე.

მეორე კითხვა უშუალოდ ეხება იმ პასუხისმგებლობისა და ვალდებულებების გათავისებას რასაც მესაკუთრე უნდა გრძნობდეს, როგორც მის ხელთ არსებული ქონების ასევე სახელმწიფოს მიმართ. კითხვაზე თუ რა ტიპის სანქციები შეიძლება გამოიყენოს სახელმწიფომ დაუმუშავებელი/ მოუვლელი კერძო მიწის ნაკვეთის არსებობის შემთხვევაში გამოკითხულთა 15%-მა უპასუხა რომ ეს ჯარიმა შესაძლოა იყოს ფულადი სახის მიწის ნომინალურ ღირებულების ოდენობით, 20% თვლის რომ მოუვლელობის ფაქტის ორჯერ თანმიმდევრულად დაფიქსირების შემთხვევაში სახელმწიფომ უნდა ჩამოართვას ქონება მესაკუთრეს. ხოლო რესპოდენტთა 65%-ს მიიჩნევს, რომ აუცილებლობას არ წარმოადგენს ჯარიმის არსებობა. კვლევის ეს შედეგი ხაზს უსვამს იმას, რომ ჩვენი ქვეყნის საზოგადოების მხრიდან ჯერ კიდევ არ არის გათავისებული პირის, როგორც მესაკუთრის პასუხისმგებლობა და ვალდებულებები.

მესამე კითხვაზე გაამარტივებს თუ არა მიწის ბირჟის არსებობა მიწის ყიდვა-გაყიდვის პროცესს, გამოკითხულთა 55%-მა უპასუხა, რომ პროცედურა გაამარტივდება რადგან აღარ იქნება საჭირო ყიდვა-გაყიდვის პროცესში შუამავლების გამოყენება, რაც ზედმეტ ხარჯთან არის დაკავშირებული. 23% თვლის რომ მგომარეობა არ შეიცვლება ამ კუთხით. ხოლო რესპოდენტთა 22%-ს საკითხისადმი პესიმისტურად არის განწყობილი და თვლის, რომ მიწის ბირჟის შექმნა არსებულ მდგომარეობას უფრო ქაოსურს გახდის, რადგან მოქალაქეებს გაუჭირდებათ ბირჟის წესების მიღება. მიგვაჩნია, რომ მსგავსი დამოკიდებულება გამოწვეულია ჩვენი მოქალაქეების კონსერვატიული შეხედულებებიდან და მიწის ბირჟის შესახებ ბუნდოვანი წარმოდგენით.

მეოთხე კითხვა გამომდინარეობს მიწის ეკონომიკური შინაარსიდან. კითხვაზე წარმოადგენს თუ არა მიწა ეკონომიკურ აქტივს და რამდენად არის შესაძლებელი მისი დამუშავებით ოჯახისათვის საარსებო მინიმუმის გამომუშავება, რესპოდენტთა მხოლოდ 51%-მა უპასუხა დადებითად. მიგვაჩნია რომ მიწის მწარმოებლურობის გაზრდა, კოოპერატივების შექმნა და გლობალიზაციის შესაძლებლობების მართებულად გამოყენება, რაც მეურნეობების თანამედროვე ტექნოლოგიებით აღწურვას გულისხმობს, გლახს მისცემს საშუალებას არ მხოლოდ სეზონურად არამედ მთელი წლის განმავლობაში შეძლოს შემოსავლის გამომუშავება.

განხილული საკითხებიდან შესაძლოა გამოვყოთ რამდენიმე პრობლემა:

- მოსახლეობის მხრიდან არ არის გათვითცნობიერებული საკუთრების შინაარსი და მნიშვნელობა, რის გამოც საზოგადოება თავად ითხოვს სახელმწიფოს მხრიდან მკაცრ ბერკეტებს მისი დაკანონების რეგულირებისათვის;
- მოსახლეობის ინფორმირებულობის დაბალი დონე, მოსახლეობა ვერ ერკვევა საკუთრების რეგისტრაციის შესაბამის მოთხოვნებსა და პროცედურებში;
- მოსახლეობის დიდი ნაწილში ჯერ კიდევ შეინიშნება არა საბაზრო მიდგომა და სოციალისტური შეხედულებები;

დასკვნები და წინადადებები

ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებისა და სტაბილური ფუნქციონირების მთავარ გამოწვევას საკუთრებითი ურთიერთობების მოწესრიგება და საკუთრების უფლების დაცვა წარმოადგენს. საკუთრების ფორმების თუ სახეების ჩამოყალიბებაზე გავლენას ახდენს შიდა და გარე ფაქტორები. საუკეთესო შედეგის მისაღწევად კი საჭიროა არაერთი მიმართულების გათვალისწინება, მათ შორის მნიშვნელოვნად მიგვაჩნია:

1. საკუთრების უფლება იმ ბუნებითი უფლებების რიცხვს განეკუთვნება, რომლებიც დემოკრატიული სახელმწიფოს ბაზისს ქმნიან. იგი წარმოადგენს ყოველი ინდივიდის ღირსეული ცხოვრების საფუძველს და ამავედროულად, საბაზრო ეკონომიკის, სამოქალაქო ბრუნვის და სამეწარმეო ურთიერთობის განვითარების წინაპირობაა;
2. გამოვყოფთ საქართველოში ადმინისტრაციულ-მბრძანებლური ეკონომიკის საბაზრო სისტემად გარდაქმნის პროცესის სპეციფიურობის რამოდენიმე ძირითად მიზეზს:
 - საკუთრების ტრანსფორმაციის პროცესი საქართველოში დაიწყო სათანადო ინსტიტუციონალური მოწყობისა და საკანონმდებლო ბაზის არ ქობის პირობებში;
 - რეფორმების დასაწყისისათვის პრაქტიკულად შეწყვიტა მოქმედება ეკონომიკის მართვის ძველმა სისტემამ, ისე, რომ საბაზრო მეურნეობის თეორიული ჩანასახებიც კი არ არსებობდა;
 - სახელმწიფოს შენარჩუნების და მისი ეკონომიკის რეფორმირებისათვის ნორმალური პირობების შესაქმნელად საჭირო იყო მმართველობითი სტრუქტურების ინსტიტუციონალური ფორმირება, რაც დროულად ვერ მოხერხდა;
 - მოიშალა შიდა და გარე ეკონომიკური კავშირები, რასაც მოჰყვა ტრადიციული დარგების ჩამოშლა და ძირითადი საშუალებების საწარმოო პროცესიდან ამოღება.
3. საქართველოში, სადაც მთავარ მიზნად დასახული იყო სოციალის-ტური საზოგადოებრივი სისტემის დემონტაჟი და საბაზრო სისტემის დამკვიდრება, ტრანსფორმაციის დროს თანდათან ჩამოყალიბდა საკუთრების ახალი ეკონომიკური ურთიერთობები, რამაც ხელი შეუწყო კერძო სექტორის განვითარებას. საქართველომ განსახელმწიფოებრიობის

კვალდა- კვალ აიჩია რადიკალური მიდგომა, რაც საკუთრების უფლების შეუფერ- ხებელ გადანაწილებას გულისხმობს. გლობალურ ბაზარის განვითარებამ წარმოშვა გლობალური პროდუქტებით მომსახურების აუცილებლობა.

4. გლობალური ეკონომიკის პირობებში ის ქვეყნები აღწევენ წარმატებას, რომლებიც ახერხებენ ტექნოლოგიასა და კაპიტალს შორის სინერგიული ეფექტის მიღწევას. საქართველომ უნდა გაზარდოს მონაწილეობა გლობალურ საწარმოო და გასაღების ქსელებში. მაღალ- ტექნოლოგიურ და სპეციალიზებულ დარგებში მიზანშეწონილია გლობალურ კომპანიებთან ალიანსების შექმნა, რისთვისაც აუცილებელია მოსამზადებელი ეტაპის გავლა, რაც ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებას, საკუთრების ფენომენის ფორმირებას და ინსტიტუციონალური გარემოს შექმნას გულისხმობს;
5. ეფექტური პრივატიზაცია ხელს უწყობს მწარმოებლურობის ამაღლებას, კონკურენციის გაძლიერებას, რაც საბოლოო ჯამში იწვევს ქვეყნის ეფექტიანობის ამაღლებას. პრივატიზაციის ერთ-ერთ უპირატესობად ითვლება ის, რომ იგი ქმნის კონკურენტულ გარემოს, რაც უზრუნველყოფს წარმოების ზრდას და სახელმწიფო სტრუქტურების მონოპოლისტური გავლენისაგან ბაზრის დაცვას;
6. პრივატიზაციის მიზნები ქვეყანაში გარკვეულწილად განხორციელდა, მაგრამ მას წინააღმდეგობრივი ხასიათი ჰქონდა, რომლებიც გამოიხატა პრივატიზაციის კონკრეტული ეტაპების გამოყოფის კვალდაკვალ. პრივატიზაციის ეტაპებად დაყოფა საქართველოში რამდენიმე ნიშნით შეიძლება მოვახდინოთ:
 - ერთ-ერთ ასეთ ნიშნათ ვაუჭერიზაცია მიგვაჩნია, რომლის მიხედვითაც გამოვყოფთ სამ ეტაპს: პრივატიზაცია ვაუჭერიზაციის პერიოდამდე, პრივატიზაციის ვაუჭერიზაციის ეტაპი, ვაუჭერი-ზაციის შემდგომი პერიოდი.
 - ხოლო პრივატიზაციის მასშტაბების მიხედვით შესაძლოა გამოვყოთ სამი ეტაპი: პირველი ეტაპი განხორციელდა 1993-1996 წლებში და მოიცავა მცირე საწარმოთა მასობრივი პრივატიზაცია, მეორე ეტაპი მოიცავს პერიოდს 1997 წლიდან 2002 წლის ჩათვლით ამ ეტაპზე განხორციელდა პრივატიზაციის დიდი პროცესი, რაც მსხვილი საწარმოების პრივატიზაციას გულისხმობდა. 2003 წლის შემდეგ,

პრივატიზაციის სფეროში დაიწყო ახალი ე.წ. „აგრესიული პრივატიზაცია“, რომელსაც ხშირად „კაბინეტურ პრივატიზაციასაც“ უწოდებენ. 2012 წლიდან როცა უპირატესობა მიენიჭა პირობადებულ და მიზანდობლივ პრივატიზაციას, ამასთან მნიშვნელოვნად შეფერხდა ტემპი.

7. საქართველოში პრივატიზაციის აგრესიული ეტაპი განხორციელდა ისეთი ქონების გასხვისებით, რომელსაც თანამედროვე მენეჯმენტის პირობებში შეეძლო ეფექტიანად ფუნქციონირება. ახალმა მესაკუთრებმა ვერ შეძლეს ქონების ეფექტიანი მართვა და ამით ხელი შეუწყვეს სამრეწველო, აგრარული და სამეცნიერო პოტენციალის მკვეთრად დაქვეითებას;
8. პრივატიზების პროცესის მარეგულირებელ კანონმდებლობაში ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებული ცვლილებები მიმართული იყო პრივატიზებას დაქვემდებარებული ობიექტების რაოდენობის ზრდაზე, რაც ბიუჯეტში შემოსავლების გადიდებას გულისხმობს. განხორციელებული ცვლილებები არ არის სისტემური და საზოგადოებრივ კონსენსუსზე დამყარებული, შესაბამისად ვერ უზრუნველყო ეკონომიკის ნავარაუდები განვითარება;
9. კვლავ პრობლემურია პრივატიზების პროცესთან და საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე საზოგადოების ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფის საკითხი;
10. საქართველოს როგორც ეკონომიკური ისე პოლიტიკური აღმავლობა ბევრად არის დამოკიდებული მცირე და საშუალო საწარმოების განვითარებაზე. სამეწარმეო საქმიანობა საფუძველს მცირე და საშუალო ბიზნესის კერძო მიმართულებების განვითარებიდან იღებს;
11. საქართველოში პრივატიზაციის არსებული სიტუაციის შესწავლა და ანალიზი ცხადყოფს, რომ სტრატეგიის, მკაფიო ხედვისა და კორპორაციული მართვის ძირითადი პრინციპების შემუშავებისა და პრაქტიკაში გამოყენების გარეშე შეუძლებელია სახელმწიფო საწარმოთა პროდუქტიულობისა და მომგებიანობის გაზრდა. აღნიშნული გახლავთ საბაზისო წერტილი და საფუძველი სახელმწიფო საწარმოთა მართვის სისტემის ეფექტიანობის უზრუნველყოფისათვის. მმართველობითი სისტემის მოუწესრიგებლობის გამო საქართველოში მმართველობითი პრაქტიკა არ არის უნიფიცირებული (ყველა სამინისტროს თავისი

მიდგომები აქვს და არ ხდება საუკეთესო მოდელის დანერგვაზე მუშაობა) საწარმოთა საქმიანობის შესახებ ინფორმაცია არ არის სრულყოფილი და აგრეგირებული, უწყებებსა და ქვეგანყოფილებებს შორის გართულებულია კოორდინაცია, რაც გადაწყვეტილებების დროულად მიღებას და თანამედროვე კორპორატიულ მმართველობას აფერხებს;

12. საქართველოში გამოკვეთილია გეგმაზომიერი პრივატიზაციის აუცილებლობა;
13. სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის პროცესმა მასობრივი სახე მიიღო. საბოლოოდ მოსახლეობაზე გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობებში აღმოჩენილია არაერთი ხარვეზი, რომლის გამოსწორებაც ამჟამად მიმდინარე მიწის რეფორმის ფარგლებში უნდა განხორციელდეს:
 - ძირითად შემთხვევაში სააღრიცხვო ბარათში მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტების მოძიება შეუძლებელია;
 - სააღრიცხვო ბარათები შედგენილია არასრულყოფილად ან მნიშვნელოვანი ხარვეზებით, კერძოდ, არ არის ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული რეგისტრატორის მიერ, საიდენტიფიკაციო მონაცემები არასწორადაა ან საერთოდ არაა მითითებული;
 - სისტემურად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები არ არის სწორი, არ შეესაბამება ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საზღვრებს და ამის გამო მათი გამოყენება სარეგისტრაციო წარმოებისას არ არის მიზანშეწონილი;
 - ამ უფლების გავრცელების ზუსტი არეალის დადგენა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ადგილზე გასვლის, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მდებარეობის, უფლების დამდგენი დოკუმენტების შესწავლისა და მესაკუთრეთა გამოკითხვის გარეშე შეუძლებელია.
14. იმისათვის რომ მიწის რეგისტრაცია ეფექტურად წარიმართოს აუცილებელია, როგორც სახელმწიფომ ასევე მესაკუთრემ კარგად გაანალიზოს მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ცვლილებები და მათი უფლებამოსილებანი, კერძოდ:
 - მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილების ფარგლები მუნიციპალიტეტის როლი მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესში;

- მედიაციის, როგორც დავის გადაჭრის ალტერნატიული მექანიზმის მნიშვნელობა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი 2016 წლის პირველი აგვისტოდან ამოქმედდა. აღნიშნული კანონი უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცედურების გამარტივებასა და მოქალაქეთა ქონებრივი უფლებების დაცვას ითვალისწინებს. ამ პროცესში აქტიურად არიან ჩართული ნოტარიუსებიც. ქონების რეგისტრაციისას საკუთრებაზე წარმოშობილი დავების მოსაგვარებლად მოქალაქეებს შეუძლიათ, მედიატორ ნოტარიუსს მიმართონ. აღნიშნული ნოტარიუსის სერვისი უფასოა და მხარეებს მნიშვნელოვნად უმარტივებს დავების მოგვარების პროცესს. ფაქტების კონსტატაცია, როგორც მიწის ფაქტობრივი მდგომარეობის შეფასების შესაძლებლობა;

- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მფლობელი პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისია, მისი საქმიანობის წესი და უფლებამოსილების ფარგლები.

15. მიწის ადმინისტრირების არასწორი პოლიტიკის შედეგად დღეს შეუძლებელია ადგილობრივი თვითმმართველობების დონეზე დადგინდეს, სად გადის ზღვარი სახელმწიფოსა და კერძო მესაკუთრეს შორის, სახელმწიფოსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონებას შორის, რაც რეგიონებში ბიზნესის განვითარების ხელშემშლელი ფაქტორია. რთულია ინვესტორებისთვის საინტერესო ბევრ ობიექტზე მესაკუთრის დადგენა;
16. დღესდღეობით ყველაზე პრობლემატურ საკითხს საქართველოს მასშტაბით წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებული ქონება, შენობა ნაგებობები და მიწა, რაც მნიშვნელოვნად აფერხებს კერძო სამეწარმეო საქმიანობის განვითარებას და პრივატიზაციის პროცესს. მიგვაჩნია რომ ამ პროცესების წახალისება ხდება პოლიტიკური მოტივებით.
17. მიწის ყიდვა-გაყიდვის კოორდინირების მიზნით აუცილებელია მიწის ბირჟის ფორმირება, რომელიც ხელს შეუწყობს და გამარტივებს მიწათმფლობელებს შორის ურთიერთობას. მიწისა და უძრავი ქონების ბაზრის წარმოქმნის სამართლებრივი საკითხების რეგულირებისას უპირველესი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკანონმდებლო ბაზას, რომლითაც რეგულირდება მოცემულ საკითხთან დაკავშირებული

სამოქალაქო ურთიერთობები და ზრდის უძრავი ქონების რეგისტრაციის დინამიკას.

18. საკუთრებითი ურთიერთობების ფორმირების პროცესში ერთ-ერთ აქტუალურ პრობლემად სახელდება საკუთრების, ფლობის, განკარგვის და გამოყენების დაბალი კულტურა. ამ უკანასკნელში კი იგულისხმება მესაკუთრის დამოკიდებულება მის მიერ დეკლარირებული ქონებისადმი და სახელმწიფო სტრუქტურებისადმი. სწორედ თითოეული მესაკუთრის დამოკიდებულება და ქმედება განსაზღვრავს საკუთრების ფენომენის ჩამოყალიბებას და განვითარებას. ეს ყოველივე კი საკუთარ თავში მოიცავს მესაკუთრის უფლებებისა და მოვალეობების ერთობლიობას, რომლის შინაარსიც ერთნაირად უნდა ესმოდეთ, როგორც მესაკუთრეს ასევე სახელმწიფოს. მიგვაჩნია, რომ პრივატიზაციის პროცესს საკანონმდებლო დონეზე უნდა გააჩნდეს მესაკუთრის კონკრეტული ვალდებულებები ობიექტის რაციონალური გამოყენების თაობაზე.
19. პრივატიზაციის პროცესი უნდა ქმნიდეს მყარ საფუძველს ბიზნესის გლობალიზაციისათვის, მათ შორის ერთობლივი საწარმოებისა და ტრანსნაციონალური კომპანიების განვითარებისათვის ეროვნული და უცხოური ინვესტიციების კონსოლიდირებით.
20. საკუთრებითი ურთიერთობების ეფექტური ინფრასტრუქტურის ფორმირება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული სახელმწიფოსა და ბიზნესის ფირმათაშორისი ინტერაქციის გაღრმავებაზე და შესაბამისი პროცესების სწრაფ კოორდინაციაზე. ჩვენი აზრით ამ მიმართულებით გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ეროვნულ ინტერესებზე მორგებული ეკონომიკური პოლიტიკისა და სტრატეგიის, გლობალურ პროცესებში მაღალი ჩართულობის მექანიზმების შემუშავებას, გლობალიზაციის გამოწვევებზე პერსპექტიული ხედვებით რეაგირებას.

სადისერტაციო ნაშრომის ძირითადი დებულებები ასახულია ჩვენს მიერ გამოქვეყნებულ ნაშრომებში:

1. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის ზოგიერთი პრობლემა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში“ - ჟურნალი „ინოვაციური ეკონომიკა და მართვა“ N3, ბათუმი 2016. ISSN: 2449-2418 E-ISSN: 2449-2604.
2. ON THE ISSUES OF THE STATE OWNERSHIP AND PHENOMENON OF PRIVATIZATION; GLOBAL INTERNATIONAL SCIENTIFIC ANALYTICAL PROJECT(GISAP); Published by IASHE London 2016, ISBN 978-1-909137-96-7.

3. THE ETHICAL AND WORLDVIEW TENDENCIES OF THE DEVELOPMENT OF THE MARKET ECONOMIC SYSTEM; GLOBAL INTERNATIONAL SCIENTIFIC ANALYTICAL PROJECT(GISAP); Published by IASHE London 2016, ISBN 978-1-909137-96-7.
4. CAPITALISM AS A DEVELOPMENT FACTOR OF PRIVATE OWNERSHIP FOR EFFECTIVE ORGANIZATION; INTERNATIONAL RESEARCH CONFERENCES ON THE PROBLEMS OF SOCIAL-ECONOMICS DEVELOPMENT AT THE PRESENT STAGE AND SOLUTIONS, National Institute of Economic Research(Batumi, Georgia) 2016.
5. “Some of the Moral and Ethical Aspects of Management” - MATERIALS of the III International scientific-practical conference "INNOVATION MANAGEMENT AND TECHNOLOGY IN THE ERA OF GLOBALIZATION" 12-14 January 2016, (Sharjah, United Arab Emirates).
6. “Team building within organization and the best alternative choosing problem”- XXVII International Conference, PROBLEMS OF DECISION MAKING UNDER UNCERTAINTIES (PDMU-2016). TBILISI-BATUMI, GEORGIA.
7. “On collaboration forms between private ownership and the market economic system” – XXVIII International Conference, PROBLEMS OF DECISION MAKING UNDER UNCERTAINTIES (PDMU-2016). BRNO, CZECH REPUBLIC
8. „სოციალურ-ეთიკური ფაქტორების როლი ბიზნესის ორგანიზა- ციის ეფექტურ ფუნქციონირებაში“-სოციალურ მეცნიერებათა საკითხები VIII შრომების კრებული. გამომცემლობა „უნივერსალი“ თბილისი 2015

BATUMI SHOTA RUSTAVELI STATE UNIVERSITY

**FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS
DEPARTMENT OF MANAGEMENT, MARKETING
AND BUSINESS ADMINISTRATION**

TAMTA VARSHANIDZE

**Possibilities of infrastructure formation of the effective proprietary
relations and modern trends of business globalization**

Speciality: Business Administration

**This Dissertation
is submitted in order to get Doctor`s degree
in Business Administration**

ANNOTATION

Batumi 2017

49

The work is done in Batumi Shota Rustaveli State University, Faculty of Economics and business, at the Department of Business Administration, Management and Marketing.

Scientific advisor:

REZO MANVELIDZE -Doctor of Economic Science, Professor of Batumi Shota Rustaveli State University.

Foreign assessors:

NATALIIA SHALIMOVA - Doctor of Economics, Prpfessor of CentralUkrainian National Technical University.

Reviewers:

ETER KHARAISHVILI - Doctor of Economic Science, Professor of Ivane Javakhishvili Tbilisi State University.

VLADIMIR GLONTI - Doctor of Economic Science, Professor of Batumi Shota Rustaveli State University.

ELGUJA MEKVABISHVILI - Doctor of Economic Science, Professor of Ivane Javakhishvili Tbilisi State University.

Dissertation will be held in **2017 year, 16 december, at 12:00**, on the meeting of dissertation board of the Faculty of Business and Economy of Batumi Shota Rustaveli State University.

I corps of the university, Shota Rustaveli`s Hall No 55
address: C. Batumi, Ninoshvili str. No 35, 6010

Dissertation work is able to be seen in Ilya Chavchavadze`s labrary and on the web-site (www.bsu.edu.ge) of Batumi Shota Rustaveli State university.

Secretary of Dissertation Board

Doctor of Business Management: LEILA TSETSKHLADZE

Introductory

The actuality of the theme. The economic systems, existing up to now in various countries of the world differ from each other with the development level of the means of production, with their relevant relations of production, forms of property, also with the rule of management of economic activity. The existence of these and other peculiarities raised in the agenda the discussion of economic systems and their peculiarities.

One of the basic and essential indicator on the means of production of any economic system is the existence of ownership forms, what is determinant of the development direction of the society and social result of this activity.

The development of market economy and the acceleration of global processes encouraged private property, unlimited competition and limited role of the state in economy.

Market economy, first of all, is based on economic freedom, what will be revealed in the freedom of choice. The choice is the main prerequisite of the competition and the competition – is the main motive power for economic development. Economic freedom creates the basis for innovations.

Georgia, for more than two decades, has been carrying out the transition from administrative-command system to the market economic system, which is subject to a number of economic regulations. Among them, the most important is the radical reform of property, that`s why, to study the significance of transformation of ownership forms and its economic importance is one of the most actual issues in economy science.

The first distinguishing mark of the market economy is the diversity of ownership forms, equal protection of any form of property rights and property pluralism. The deregulation process of state property, implemented in Georgia, the

privatization, passed step by step and transition period of the property put in the foreground the necessity of researching the complex phenomenon of ownership. In the work, we've tried to explain economic aspects of property, property, as the essence of economic category, genesis of property forms, democratization and transformation issues of the property.

Modern world economic trends are directed to the democratization of property. Which deepened our interests in the direction of determining the limit of rights and protection of legality, diffusion of property rights. And privatization, despite of the gaps, as a phenomenal phenomenon of transforming state property into personalized private property, played a great role in the transformation process of state-monopolistic property in Georgia.

Transformation process of proprietary relations, active privatization raises in the agenda the necessity to study the directions of business globalization, especially in such fields, which are based on foreign investments and international capital.

Goals and objectives of the study. The main goal of the study is to analyze the reform of the current property relations under the conditions of market economy in Georgia. We consider that it's important to study a common economic background on the basis of using the international knowledge and experience and in this direction, to develop problem solving activities.

The main objectives of the study, in accordance with the goal, is:

- To study the ongoing privatization process in the Autonomous Republic of Ajara;
- To define the advisability of the transition economy process of property at all stages of country's economic development;
- Problems related to the registration of privatization of the main means of Georgia;
- To determine the contradictions related to the formation of the land market.

- Economic analysis and evaluations of the privatized means in the Autonomous Republic of Ajara;
- To study the trends and progress of business globalization.

Subject and object of the study. The object of the study is proprietary relations, to study the transformation process in the private ownership of the basic means, also the object of the study is to review the mentioned process, as the economic opportunities of the result, formation of the relevant infrastructure.

The subject of the study is privatization process of large objects and plot of lands within the borders of Autonomous Republic of Ajara, targeted functioning of the main characteristics of each object and number of employees, as well as the possibilities of the formation of land market of Georgia, the development trends of land management.

Theoretical and methodological basis of the study. The evaluation of the market is based on the upward “from bottom to up” approach and include the study of documentary materials, direct interviews, statistical data processing and research. Theoretical basis of the study is economic catalogues, scientific researches of various authors on market economy, business environment, state property and its privatization and works of applied nature, archive materials, different kinds of scientific researches and reports.

Information source is statistical data and economic indicators of national statistics office of Georgia and property management agency of Ministry of Finance and economy of Autonomous Republic of Ajara. Also the legislative material, orders and resolutions, provided by the national agency of public registry, have been used during the preparing of the work. During the study, we`ve made the ranking of the raw information, requested from the national statistics office according to the privatized objects, enterprises registered in state and private sector and according to

the incomes, got from the privatization, which were used to determine the property structures, forms and the existing situation of the market.

The study was conducted in several municipalities, where the personnel of privatization and property registration services and directly the land owners were interviewed.

Scientific novelties of the study. The novelties, that have been got as a result of study, are as follows:

- It`s outlined the influence of global institutes on the transformation process of property and mechanism formation of property right protection;
- It`s revealed the trends, characterized for global economic systems and it`s represented the events of accelerating the globalization process in production and selling network related to the transformation of property relations.
- It`s evaluated the progress and possibilities of creating the alliances with global companies by the Georgian companies;
- It`s determined link criterias between the economic significance of private property and economic freedom;
- It`s outlined the ongoing stages of privatizations in Georgia and their peculiarities, it`s estimated the place of each stage in the introduction of market principles;
- It`s defined the criteria, reflecting the results of privatization, including the impact of this process on the budget, investments, employment and on other social factors;
- It`s it`s systematized the legislative base related to the privatization process, it`s outlined the contradictions related to its use and it`s worked out the ways of its eradication;
- It`s determined the stages of legislative reform and their influence on the economy of the country in relation to time;

- It`s estimated the dynamics of privatization and the influence of processes related to the transition economy on the market;
- It`s revealed the features of management of the real estate in the Autonomous Republic of Ajara and it`s estimated the trends, characterized for it;
- It`s determined the influence of direct foreign investments on the activity of privatized objects and transnational companies, it`s revealed the external and internal factors, acting on them;
- It`s worked out justified proposals for the formation of investment policy on convergence with privatization process;
- It`s estimated the transformation process and results of property forms. It`s justified the role of private ownership in entrepreneurship and business development;
- It`s revealed the problems, related to the land registration and the results, caused by it. It`s compared expenses and procedures, related to the land registration before the implementation of the reform and on the next stage of its implementation;
- It`s been studied regulatory institutional environment of real estate property and it`s been revealed its defects, it`s been worked out the relevant measures;
- It`s represented the results of the study related to the management of the real estate, the main purpose of which is to show the views of the population towards the basic means, especially towards the land, as the economic active and economic benefit, got after its cultivation. Accordingly, it`s represented the proposals for rational use of the owned resources for the owners;
- The model of land exchange is offered for the state, which will play a decisive role as in solution of problems, related to the management of the real estate as in

agricultural development and systematic character will be given to the land market.

Theoretical and practical importance of the work. Property is a motive power of modern economic system and to ensure its inviolability is the main challenge of the state and ensures the success of the country on the international market.

Therefore, the issues discussed in the study and the scientific novelties of the study, can be used:

- As theoretical bases for preparation of lecture course in different institutions;
- For overcome of the obstacles, formed durin the implementation process of reforms, related to the land;
- For the creation and formation of the private owner`s culture in Georgia;
- For the assessment and analysisof the privatization processes of the real estate;

Approbation of the work. Important thesis, conclusions and recommendations of the dissertation work was presented before the department of management, marketing and business administration of the faculty of economy and business. The main provisions and proposals of the dissertation research have been published in the materials of the international scientific conference as international abstracting (reviewing) and in reviewed magazines. Proposals and recommendations were given to the relevant ministries, specific services of the departments, agencies.

The structure of the work: The dissertation work consists of 196 printed pages and consists of introductory, three chapters, nine sub-chapters, conclusions and proposals, used literature and annexes.

According to the goals and objectives of the study, the following structure of the work is represented:

Introductory

Chapter I. Theoretical basis of the economic systems and the possibilities of proprietary relations in the epoch of Globalization

- 1.1 Characteristics of the economic systems and modern trends of business globalization
- 1.2 Proprietary relations and its forms
- 1.3 Transition economy of the property and phenomenon of privatization

Chapter II. The transformation of the property and the problems, related to it in the Autonomous Republic of Ajara.

- 2.1. Role of transformation of property in the economic development of the country
- 2.2. Regulatory institutional environment of the proprietary relations and the main characteristics of their estimation.
- 2.3. Management of the state property and its peculiarities on the example of Autonomous Republic of Ajara.

Chapter III. the role of the real estate, as the role of ownership element in the development of Georgia`s economy.

- 3.1. Availability of the land, as the main object of the ownership and the problems, related to it.
- 3.2. International experience of the management of the real estate and the opportunities of formation of land market
- 3.3. arrangement measures of property relations related to the real estate.

Conclusions and proposals

Used Literature

Annexes

The basic content of the work

In the first chapter of the work **“Theoretical basis of the economic systems and the possibilities of proprietary relations in the epoch of Globalization”** – it is discussed the characteristics of economic systems and modern trends of business globalization, it`s analyzed the forms of proprietary relations and it`s characterized the phenomenon of privatization.

In modern conditions, the ownership is changing in the footsteps of changes of individual countries economic systems and it`s natural that the globalization makes a significant influence on it. Going into legal property system isn`t connected with the development of innovative technologies and chain reactions of dynamics of globalization, but it has already existed before the globalization processes appear and it made the countries with national difference as one of the biggest global world. Here it`s noteworthy the fact, that globalization and global institutes contributed to improve the protection mechanism of property rights at international level. The key change is in meeting the standards with social and economic requirements of the majority of population.

We consider that market economy has such mechanism in relation to property, which provides a higher level of technical progress of production and satisfies the customers` needs more fully. It can be said that the customers` interests and private property is in the center of attention of market economy. Finally, they define the structure and distribution of the production.

Where there`s economic activity, there`re always proprietary relation. In order we have a complete idea on ownership, it`s necessary to define its essence, place and role in the whole economic systems and public relations, what determines the main direction of our study, in particular:

- First of all, property is the foundation of economic activity. Depending on the nature of property forms, it provides both, the opportunity of consumption, exchange and distribution material and intangible wealth
- The condition of society, their access on production factors is based on the property.
- Property is the result of historical development. Its form and character is changing in accordance with the changes of the dependence on the means of production. At the same time, the main motive power of these changes can be considered the development of productive forces;
- Specific forms of property are functioning in each economic system.

Each stage of the development of society is greatly determined with the forms of ownership, characterized on it. In the historical development process of society, proprietary relations, their structure and character changes with the influence of various factors, it'll be the creation of wealth, reproduction, political changes or legal acts. As a result of these changes, the ownership gets such form, which is not in line with the public rules of production. The strengthening of proprietary relations is done with the appropriate legislative acts. The legislation itself establishes such legal norms, which regulate the relations of property possession, disposal or use, which is in the ownership of individual entities, groups or the entire society, as a result of it, the existing proprietary relations get the forms of legal relations, in which the entities have certain rights.

It should be noted, that the phenomenon of ownership comes out from the right of dispose of a certain number of resources. This issue was first explained in 1987 year, in the Austrian economist K. Mengen's book "Fundamentals of political economy". Mengen notes that: "The property is the existence of riches, the number of which is less compared with the demand on it" (Mengen 1992:79).

Paragraph 1 of the article 21st of constitution of Georgia recognizes the universal right of ownership, its buy, alienation or hereditary succession. The property right is a natural right, without which it's impossible the existence of society. "The property right is not only elementary basis of human life, but it provides its freedom, adequate realization of his skills and possibilities, to direct the life with his own responsibility. All these stipulate individual's private initiatives in the sphere of economy, what promotes economic relations, the development of free entrepreneurship, market economy, normal, stabile civil turnover (**authors 2013:201**).

In Georgia, in the development conditions of the modern economy it's establishing western dependence towards the property right, what means to have a social function of property and brings it within the moderate limits.

The role and significance of ownership in the process of forming public relations is more and more increasing, what can be determined as follows:

- On the property relations are depended on economic conditions of classes, layers and groups, existing in a separate society;
- The basis of the entire system of society relations is a property;
- The forms of ownership is changing in line with the changes of production rules and development of productive forces, what is the result of historical development of property;
- The interaction of ownership forms, existing in society, promote the development of this society.

Stimulating function of society is profitable for the society, when the property right is sharp and indestructible, and the rules of ownership are less restrictive. As a result of it, the owner gets a real opportunity to use his favorable moments of entrepreneurial activity.

We agree, that the legal right on ownership is prerequisite of investment activity. An entrepreneur aspires to increase his income during the using of private property, accordingly he saves some part of his income and tries to accumulate it. Which leads us to increase the capital volume and to rise the welfare of proprietors and the whole society as well.

The right of ownership and disposal the property means its free movement, what makes the use of resource more efficient and flexible and the entrepreneurs are given the opportunity to buy such quantities and types of resources, which is best suited to their interests. So, free buy & sell of material and labor resources and enough flexibility of the entrepreneur, brings these resources together where they'll be used with maximum efficiency. And to create the ownership and to obtain the right of dispose really creates some kind of pride in owners because of the results of their achievements.

The existence of property in private ownership wakes up the feeling of satisfaction in human, that he himself manages his own material goodness and at the same time, he is given an opportunity to take part to satisfy the public interests.

Modern market economy recognizes all forms of ownership with equal form, the change of which is the basis to move from one economic system to another. During the transformation, new economic relations are formed in the field of ownership. It hereby should be noted that, almost all countries, where state sector plays a dominant role in their national economy and private sector is too limited, had a failure on the field of economy. We share the opinion that the state-owned enterprises are usually ineffective in a number of fields.

Global market needs to carry out the global activities. In the conditions of global economy, the countries achieve success, which are able to achieve synergistic effect between the technology and capital. Georgia should increase its

participation in global enterprise and selling networks in the footsteps of reduction of a number of existing enterprises. In high-technical and specialized fields, it's advisable to create the alliances with global companies, for which it's necessary to go the preparatory stage, what means to improve the infrastructure, to form the property phenomenon and to create an institutional environment. The disputable question is the results of globalization for a certain counties, but it's essential the prerequisites, results and possibilities of globalization. Its important precondition is the international division of the labor, migration and the concentration of production resources, labor force, capital around the world. And the result of it is the standardization, also getting closer culture of various countries and economic and technological processes.

According to the economic globalization, Georgia has the 16th place and in general, with the level of globalization, it has 64th place. 16th position of Georgia was conditioned by liberal policy of the international trade and the possibility of entering the foreign capital easily. High position of Georgia mostly reflects the prospect of economic development, than the level of achieved development. Calculation of economic freedom index by Heritage Foundation – is based on the definition of 10 indicators: freedom of business, freedom of trade, fiscal freedom, freedom from the state, monetary freedom, investment freedom, financial freedom, property rights, exemption from corruption, freedom of labor. In the above mentioned indicators, the attention is paid on property and proprietary relations.

Property is an event reflecting the relationships between the people, which expresses the defined form of appropriation of material goodness. The importance of this economic category is defined with the fact that it represents the basis of the whole system of public relations. The transformation of the property is very difficult and socially acute process. It's clear, that to convert non-market economy

on the modern civilized relations and it's impossible to improve the management system without radical reform of the property. Because of these and other reasons, in post-soviet space, among them was Georgia too, was going the process of privatization and it's been mainly completed, which promotes to increase productivity, to aggravate healthy competition and finally it causes the reinforcement of country's efficiency. one of the advantage of privatization is that it creates the competitive environment, what ensures to increase the production and to protect the market from monopolistic influence of the state structures.

It should also be noted that the process of privatization in Georgia presented the issue of proprietary relations in a completely new way. We consider, that in economic policy of state, the dominant criterion should be considered not the prevailing condition of any form, but equal ratio of all forms of property with each other and their effective usage, what is a successful practice of highly developed countries.

The most actual, cardinal problem of converting on the market economy is a radical form of property, which is mainly carried out through the transition economy and privatization.

To develop and implement the management strategy of the state property should be based on determination of methodological basis of the research of proprietary relations. The solution of this problem, first of all, requires to establish the main characteristics of the national model of economy management and objective tendencies of country's economic development.

On the post-soviet countries, including Georgia, the process of privatization and transition economy has already been carried out for several years, which is the most important and acute issue of the development of market economy trends.

From our point of view, transition economy means to transfer the monopolized property objects to any non-state structure, and privatization means to transfer state-owned enterprises, vehicles, residential building and others in only private ownership. The purpose of transition economy is to limit the state interference in economy, to lead out the enterprises from the direct administrative management of state bodies and to turn them into real market entities, Privatization is the process, which means to give the state property to non-state proprietors in free of other legal form.

Transformation of proprietary relations is objective result of transition economy and privatization. We consider, that in any society transformation is always going in accordance with its development. It can be considered as a process of subjective character, because it`s carried out by business entities, state, firms and individuals. This means, that the success or failure of this process, is determined with the degree of practical and theoretical knowledge of proprietary relations. That`s why, the establishment of the principles of transformation, should be based on the knowledge of the essence, forms, trends of development of property. Such approach gives an opportunity to define the peculiarities of privatization theory.

We agree with the opinion that there`re two ways to form the private sector: First way means to create the private enterprises with the owners` initiatives and expenses, during the existence of market infrastructure and correct economic policy of the state. The second important way is the privatization process of enterprises of state property.

We consider that it`s unbelievable to exist united criteria of success of privatization process for the country. But such criterias as they are: stabilizing impact on the budget (incomes from the privatization), to attract direct foreign investments, capitalization on stock market and finally, solid economic growth

after the implementation of key privatization, is characterized for the current privatization process in any countries with different scale and sequence.

The total assessment of privatization is based on the classification of its results. Such classification requires to separate time and concrete criterias. According to time criteria, it's separated out short-term, medium-term and long-term effects. In accordance with concrete criteria, it's advisable to separate out: political, ideological, psychological, economic, social, institutional, ecological and etc.

International experience shows us that, in the countries of transition economy, the transformation of property is going with two ways – radical or evolutionary. Georgia, with the footsteps of transition economy, chose radical approach, what means a quick distribution of property right. A great part of property objects moves into private individuals. The mentioned task was a quite acute in terms of fair implementation of transition economy. The main question was under which framework of the law, would be transferred the property to the private individuals and who would be the owner of the property.

In Georgia, according to the scale of privatization, can be separated three stages. The first stage was carried out in 1993-1996 years and it covered massive privatization of small enterprises, the share of private sector exceeded 50 % in gross domestic product of the country, or in terms of establishing market institutions and relations qualitative shifts happened.

It's a pity and noteworthy the fact that, at the initial stage (in 90s years) an important part of national wealth of Georgia was not distributed fairly. Many enterprises and organizations were found in the hands of individuals. Thousands of factories moved to the private property with lower price than the minimal value is, with incorrectly calculated value of balance. Which caused property disbalance in society, there were two layers of wealth and poor. The country feels the deficit of

middle class, which destroys the economy. Finally, one part of society choose to emigrate, on the basis of which, the intellectual resources flow out of the country, the country suffers from the intellectual desolation. The prerequisite of this is that the privatization in Georgia started in a very difficult environment, there was no perfect legislative basis, which was accompanied by severe social background and criminogenic situation, war situation, paralyzed credit-finance system, poor transport and industrial infrastructure, lack of national currency, defficiency of staff with appropriate experience and qualification. What found its reflection in the implementation process of rpivatization.

To implement privatization in Georgia aimed to carry out such activities as they are:

- To create the conditions, which are necessary to raise the life level of population;
- To form the system of proprietary relations, to transfer the state property into other form, which will be in line with the principles of market economy;
- To achieve the ratio of the optimization between the property forms;
- To form the real economies in the sphere of material production and service by establishing the diversity of property and to create the motivation towards the high productive labor;
- To promote the growth of revenues in the state budget and to attract foreign investments.

A large part of the objectives, at the first stage of privatization, was unachievable, because of the existing hard social and economic background. We consider that, in order to achieve the set goals, a number of measures should be carried out, in particular:

- To work out the perfect legislative base;

- Preparation for privatization of state enterprises with special program;
- Restrocturization of enterprises, in order to increase the level of profitability;
- To increase the competitiveness of privatization enterprises;
- To define the conditions of privatization, fitted to the country`s economy;

Despite of the large-scale carried out privatization, the attentions should be paid to the fact, that 40-45 % of the privatized objects still remained inactive and most of the enterprises has not come into operation yet. It`s considered that the main reason of this is to show indifference and inattention by the local governing bodies, ministries and agencies, because they didn`t use administrative and economic levers, defined by the legislation.

After the completion of the first stage of implementation of privatization, effective management issues of enterprises were not still outlined, the transformation of proprietary relations were not completely implemented and a number of spheres of economies remained monopolized, in a number of field, there was not worked out a relevant action plan of the state programs.

The second stage includes the period from 1997 year till 2002 year, at this stage, a large-scale privatization process was carried out, what meant the privatization of large enterprises. The second phase of privatization is conditional, because in 1996 year, the privatization process reached its peak and then, the decline of privatization speed was observed till 2002 year. After 2003 year, in the field of privatiozation, third phase started, so called “aggressive privzatzation”, at this stage, the process of privatization was implemented by taking bold steps, the state property was alienated extremely unjustified, in symbolic price, only with political considerations.

Despite of the mistakes made and existing problems, we believe that privatization has a special role to create a ground for the sustainable development of country`s economy and to form the market relations.

The main problem of the last stage can be separated out lack of transparency of privatization process, because in most cases, to get information about the real owner of privatized enterprise is practically impossible. For example: The owner of the water supply and sewerage company of Tbilisi, Mtskheta and Rustavi “Georgian water and power” is “Georgian Global Utilities” registered at the British Virgin Islands. Company “Energo-pro Georgia. Electricity generation (15 medium and small size hydro power stations and Gardabani gas power plant) and distribution (covers 70 % of Georgian territory) – according to the information of company`s web-site, the company, registered in Georgia is subsidiary of Czech company “Energo Company A.S.”. However, the company is registered in Georgia as joint stock company and the information about shareholders is unknown. “Telasi” - Electricity distribution company of Tbilisi – is registered as a joint stock company. In the extract of public registry, the information on shares in company is not indicated, but according to the information 15, placed on the web-site of the company itself, 75.108% of the company`s shares is owned by JSC “RAO UES” – a subsidiary company Silk Road Holdings B.V., registered in Amsterdam (the information about founder is covered). 24.529% of shares is owned by JSC “partnership fund” – nowadays, state investment fund; and 0.363% of shares is owned by foreign shareholdes. Georgia`s largest industrial complex – Zestafoni Ferroalloy Plant, Chiatura manganese Mine and concentrating mill and Vartsikhe Cascade hydroelectric power plant , since 2006 year are in offshore zone, it`s property of GM Georgian Manganese Holding Limited – registered in Cyprus; and since 2013 year, also in offshore zone, Georgia American Alloys is registered in

Luxemburg; according to the information, placed on the web-site of Batumi Oil terminal, “Since February, 2008 year, joint Stock Company “Kaztransoil”, which is a subsidiary company of the national company of JSC “Kazmunaigas” became the owner of oil terminal and got an exclusive right of management of Batumi sea port”. In accordance with the extract of public registry, “Batumi Oil Terminal” LTD is the ownership of Limited Liability Company “Batumi Terminals”, registered in Cyprus. The owner of Tbilisi Jewelry Plant “ZARAPXANA” LLC – is “ZARAPXANA DEVELOPMENT” , which is in the ownership of FIORLANE LIMITED, registered in Virgin Islands.¹

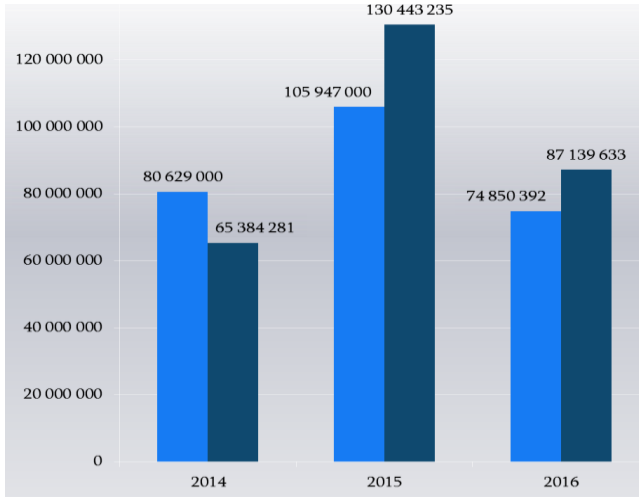
It’s great the effect of privatization in terms of increasing the incomes in the budget.

According to the data of the national agency of weight of the state, in 2015 year, in the state budget, 106 million GEL was received from privatization, and in 2016 year, the mobilization of 75 million GEL was foreseen in the state budget from privatization, the annual plan was fulfilled with 99.8 % and the revenues in the budget consisted of 74 850 392 GEL.

We consider, that one of the basic action for the development of Georgia’s economy is to implement planned, evaluated privatization. This means to transfer the property in the ownership of private owners, which were considered as a public property for decades. The efficient process of privatization somehow determines the proper working of country’s economy, it contributes to attract local and foreign investments, to put in motion manufacturing and service facilities, to increase a number of work places, to solve somehow the existing social problems, and in whole, it gives an opportunity to strengthen the statehood.

Diagram 1

The cost, received in the state budget and the cost of privatized property in 2014-2016 years



- Actual income in the state budget (GEL)
- The cost of privatized property (GEL)

Source: the national agency of state property <http://nasp.gov.ge/>

We consider, that one of the basic action for the development of Georgia`s economy is to implement planned, evaluated privatization. This means to transfer the property in the ownership of private owners, which were considered as a public property for decades. The efficient process of privatization somehow determines the proper working of country`s economy, it contributes to attract local and foreign investments, to put in motion manufacturing and service facilities, to increase a number of work places, to solve somehow the existing social problems, and in whole, it gives an opportunity to strengthen the statehood.

We think that it`s important to discuss the education and health in the context of privatization, because as we`ve already mentioned, education and health is the most sensitive fields, because the results of the implemented reform, are got

by the generations. According to December 31, 2016 year, a number of stationary institutions, in Georgia, consisted of 271 units. In the autonomous republic of Ajara, from 50 (including 20 stationary) medical institutions, 41 belongs to the private sector, and 9 institutions are in the state ownership with 100 %. We agree with the opinion, that maximal efficiency and quality can be reached in the healthcare sector with market mechanisms. The recent policy made it possible a rapid construction of hospitals equipped with modern equipments throughout Georgia, but there are some defects as well. Massive privatization of medical institutions was not balanced with the proper mechanism of regulation, what would protect patient's right to get high-grade medical service. Full privatization of hospital sector, with the non-existence of effective legislative mechanisms, could not be brought the absolute result, because one of the conditions of privatization, to create a healthy competition in the field, can be considered as violation in accordance with the fact, that the owners of new hospitals, built in regions, mostly are the companies, which provide social insurance to the region and this prevents to get accessible, high-grade medical service.

In Georgia, as in most post-soviet countries, there had been an unprecedented privatization of expenditure on higher education. Share of private expenditure is high in both, private and state universities as well. In post-soviet countries, absolute majority of students pay the fee in state and private institutions as well. In Georgia, the total cost of study is paid by 64 %, from this, 49 % is on the state higher education institutions and 15 % - on private higher institutions.

However, if we take into account that, in Georgia about 25 % pays the fee of study partially, then Georgia has one of the highest rates of students' payment among the post-soviet countries.

If we look through the current situation in the field of Education in terms of property forms, we'll see that in the field of general education, in 2016/2017 academic year, a number of public schools is 9 times higher than the number of private schools. And in terms of higher education, the situation shows the opposite. A number of private institutions is 2.7 times higher than the state institutions. If we look at the dynamics of the number of institutions from 200 year till 2016 year, we'll see that the number of private higher institutions is significantly reduced and the number of private schools increased. Nowadays, there're 2321 schools and 74 higher educational institutions.

The existing competition between private and state institutions in the field of education finally improves the education level of population, also the competition is reflected on tuition fee, but the education is such field, where we need caution during the implementation of reform in terms of both, general education and higher education as well, here, we think that, it's not appropriate to use radical approach. It's necessary to choose the right ration between the property forms.

Tension economy of state property at all stages of country's development, is an essential condition for getting the economy healthy. State uses various methods in order to direct this process effectively, such as: licensing system of modernized business, lease and purchase, tender, direct sale, auction.

The forms of tender and auction is mostly used in Georgia. It's especially important to use conditional auction for privatization. We think, that only price-oriented approach with auction price gives us an incomplete result.

It's true that, the contribution in the budget is high, but the buyer of the property doesn't have an obligation except for money payment, which must be paid by the buyer within a certain period. Therefore, there're nor foreseen the social conditions, what makes a negative influence on social condition of the

country. The forms of direct selling and transmission of free of charge are mainly used to implement social projects by the state.

The main goal of privatization in transition countries on market economy is to enlarge the incomes of state budget and to increase the efficiency of economy, which means:

- Reconstruction of production;
- To implement new forms, methods and technologies of management, to increase the quality of product;
- To establish on foreign market;
- To attract foreign and domestic investments;

Despite of the fact, that we often speak about positive effect of foreign investments, we consider, that the trend of the recent years, what means to fill the budget with foreign investments, attracted by the privatization, won't be good in long-term prospective of the country's economy, because this is single event (used only once) in order to get budget income.

As for the aggressive stage of privatization in Georgia, it was implemented by alienating of such property, which could function efficiently under the conditions of modern management. New proprietors could not the efficient management of the property and by this, they contributed sharp lowering of industrial, agricultural and scientific potential and it deepened economic instability.

We can conclude that, the efficiency of the property depends not only on its form of ownership, but also on managerial functions, made by the owner, on production and labor organization, on the quality of action with modern management principles.

The basic mistake of privatization is allowed with respect of the land, the main problem is in incorrectly registered plots, except for the fact that, reform caused

land fragmentation, the determination of the exact borders of the plot of land could not be done. The state bodies could not have the necessary resources for this. The reform should have created strictly protected system of property rights, what would involve agricultural land in economic turnover, but the groundlessness of initial registration caused the fact that, cadastral drawings are different from the real sizes of the plots and overlapping is going.

In the second chapter of the work – **“The transformation of the property and the problems, related to it in the Autonomous Republic of Ajara”** – it`s discussed the role of property transformation in the development of country`s economy, institutional environment for regulation the proprietary relations and the basic characteristics of their assessment, management of state property and its peculiarities on the example of Autonomous Republic of Ajara.

Participate share of private property is increased annually in Georgia, in accordance with the data of March 1, 2017 year of the national statistics office of Georgia, 642 056 business subjects are registered by private owners, among them 168 463 are active and 6 063 business subjects are in the ownership of the state, active - 2 910, 1 922 registered business subjects belong to the municipality and only 701 is active among them.

So, in the national economy of our country, the dominant is private sector, but it`s still ineffective and the result of it is rough mistakes, made during the privatization process. With the creation of new layer of proprietors with the privatization of state property, new organizational and production structure is formed. It`s an opportunity to increase economic efficiency.

Table 1

A number of business entities, registered in Georgia according to the property forms

Forms of property	Number of entities	active	%
In total	652046	172532	100
Private individuals	642056	168463	98.5
Private individual-citizen of Georgia	613347	160597	94.1
Foreign private individual	23035	5704	3.5
Private mixed	5674	2162	0.9
state	6063	2910	0.9
municipality	1922	701	0.3
Other types of property	2005	458	0.3

Source: national statistics office of Georgia 2017

So, in the national economy of our country, the dominant is private sector, but it's still ineffective and the result of it is rough mistakes, made during the privatization process. With the creation of new layer of proprietors with the privatization of state property, new organizational and production structure is formed. It's an opportunity to increase economic efficiency.

In terms of efficiency of management of state enterprise, studies have shown that, only 1 % from the state enterprises is in as so called "good condition", 24 % are in one step lower level ("notable"), most of them - 75 % have a very difficult financial condition and/or they're not engaged in entrepreneurial activities at all.

To study the existing situation in Georgia and its analysis clears up that, it is impossible to increase productivity and profitability of state enterprises without the development and using in practice the principles of strategy, clear vision and

corporate management. This is the base point and basis for the provision of efficiency of management system of enterprises. Due to the disorder of the management system in Georgia, governance practice is not unified (each ministry has its own approach and they're not working for the implementation of the best model). The information on activities of enterprises is not complete and aggregated, the coordination between agencies and ministries is complicated, which hinders to make decision on time and also it hinders modern corporate governance.

Autonomous Republic of Ajara is one of the most interesting example in terms of privatization and property management of state between the regions of Georgia. In accordance with the data of Ministry of Finance and Economy of Autonomous republic of Ajara, in 2014 year, 38 objects were privatized and 28 were leased, in 2015 year, 42 – were privatized and 38 – leased, in 2016 year – 43 objects were privatized and 20 – leased. The positive process is multitude of the facts of leasing, because from the revenues point of view, lease is much more profitable for the region and at the same time, the main purposes of transition economy is carried out to release the state budget from subsidy, non-qualitative economic functions.

The effect of privatization is also high in terms of raising the living standards of population, it's natural that direct foreign investments, except for the financial resources, brings in the country entrepreneurial experience of the developed countries. Material-technical base gives an opportunity to normalize intellectual resources, experienced staff flows, local labor force is trained in accordance with modern standards, which promotes to improve the qualification of the personnel and all these can be considered as an important opportunity of privatization. But, when we speak about the income, got from the privatization, it's natural that we should discuss the threat, what is accompanied by a large amount of cash flows in the country – the risk of rising the inflation level, because if productive economy is not

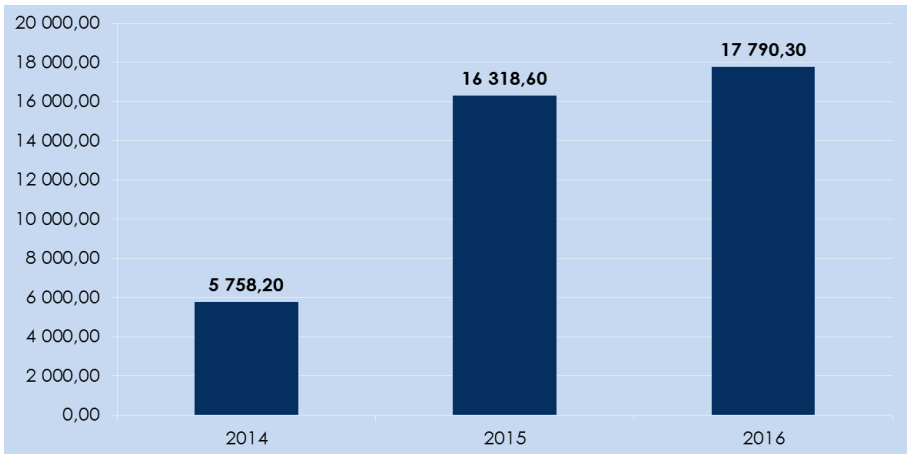
developing in parallel, to pay the amounts only in the field of service, causes its devaluation and this is natural too, because, in this case, the deepening of the amount with the means of production isn't done.

On N2 diagram, it's presented the incomes, got from the privatization in the Autonomous Republic of Ajara in 2014-2016 year. Incomes are characterized with the trends of growing and by 2016 year, it's equalized to 17 790 300 GEL, or compared with 2014 year data, 240 % growth is fixed of the incomes, got from the privatization.

It's notable the fact, that the material effect of privatization, especially social effect is not revealed during the privatization, it is long-term process and accordingly on the one hand, we can suppose that the conditional factor of the similar growth of incomes of 2016 year is the completion of the projects of privatized objects in previous years.

Diagram 2

The incomes, got from the privatization in the Autonomous Republic of Ajara in 2014-2016 years (A thousand GEL)



Source: Ministry of Finance and Economy of Autonomous Republic of Ajara

<http://adjara.gov.ge/>

Despite of the fact, that the incomes, got from the privatization is characterized with growth trend, it's still noticeably low in the overall structural of budget of Autonomous Republic of Ajara and it consists only 8 %. The basic part of the budget – 84 % is filled through the taxes, what is a heavy burden for the population. We agree with the opinion that, the government of the country has levers in order to regulate economic processes, and through them, it effects on the economy. Among them, it is distinguished the taxes, which is one of the basic source of mobilization of required financial resources for the existence of the state, but it should not be the only means of budget formation, however, they still have an important role in the formation of state budget.

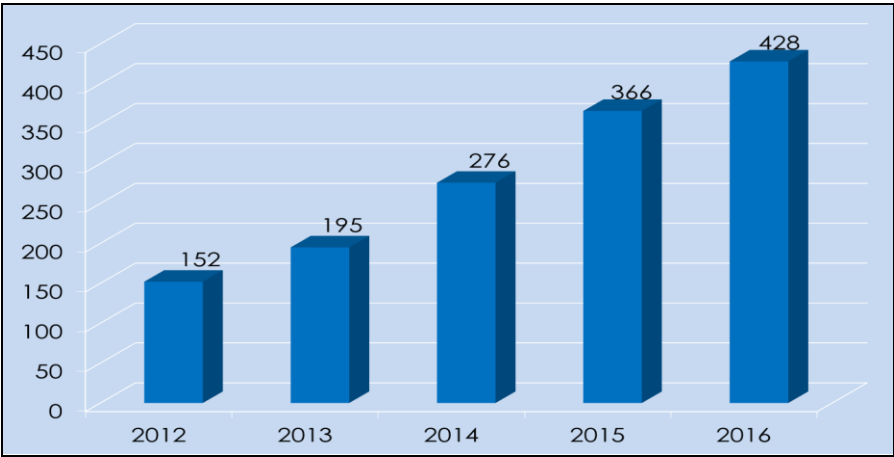
We consider, that state needs to maintain balance and to determine the right limit, not only in terms of privatization of the field, but also in terms of filling the budget with incomes and taxes, got from it. That's why, it's outlines once again the necessity of planned transition economy and getting the private sector healthy, what promotes to increase the productivity in the country and to activate various fields. Socially responsible business sector will be formed, the interests of which will be oriented not only on the economic results, but also it will improve the level of education in the country, it provides to take environmental measures and also it will create healthy working environment. What is a prerequisite to move from the rails of developing countries to the rails of developed countries.

In the economic development of country and region, in particular, in formation of value added and in creation of work places, a great importance has to carry out both, foreign and local investments and stabile/attractive investment environment. In 2016 year, on the territory of autonomous republic of Ajara, 428 million US dollars investments were made in total by the private sector, and 71 % of it consisted of foreign investments. The below given diagram confirms once again

that the formation of private sector in the region is going in the right direction, for the last four years, from 2012 year till 2016 year, the investments, carried out by the private sector increased nearly three times. Despite of this, there`re still defects, what needs to be changed, among them, one of the most important issue is that a great part of Georgian businessmen is not oriented on accumulation of capital and they govern the business only with the “today`s” principle, and the decisions made by them, is based on intuition and not on the rational discussions, what is revealing of low level of management. That`s why, we think that it`s necessary to increase managerial skills and to work out the strategic mechanism of management.

Diagram 3

Dynamics of investments, carried out by the private sector (in the Autonomous Republic of Ajara) million US Dollars



Source: Ministry of Finance and Economy of Autonomous Republic of Ajara
<http://adjara.gov.ge/>

Investment activity, implemented in the region, is important to be analyzed in several directions, including in the context of economic sector, countries and self-governing units. In 2016 year, the investments, made by the private sector according

to the economic sectors, were distributed as follows: Energetics 45.5 %; Tourism – 31.6 %; Construction- 20.8 %; agriculture – 0.2 %. Industry – 1.4 %; other sector – 0.5%. As for the sectoral distribution of the whole foreign investments, in this regard the largest investment flows come from the energetics (64.5 %) and Tourism (33.0%) sectors.

The mentioned tendencies is noteworthy, because it`s very scarce the investments in terms of agricultural and the hindering factor of it is considered unregulated land registration system and the existing situation of the land market, these defects don`t give the opportunity to create complete cooperatives, to regulate irrigation system and to have a peasant the relevant techniques to cultivate the plot of the land.

As for the foreign investments, according to 2016 year data, most of the investments in the region is in Norway/India (48.7%) and Turkey (44.9 %). According to the territorial units, from the volume of implemented investments, leader is self-governing city Batumi (53.3 %). The second position has Municipality of Khulo (17.4 %) and the third position has Municipality of Shuakhevi with 17.2 %. The mentioned result is stipulated with the existence of tourist zones in concrete municipal units and accordingly to take investor`s interests to invest their financial funds in strategically profitable activity. As it follows, we think that it`s advisable to divide the list of privatization objects in zones according to geographical location during the privatization process, where tourist zones will be separated out as a separate item and it will be worked out special privatization conditions, in which we mean to use the right of lease or build and not selling. The cost value of portfolio of state investment-infrastructurel projects, which is going or has already been completed on the territory of autonomous republic of Ajara, according to 31st of December 2016 year, consisted of 248.5 million GEL and the main part of it – 51 % -

is for the improvement of road infrastructure, after that is construction and rehabilitation of water supply and sewerage systems – 11 %, next is construction and rehabilitation of educational, cultural and sport institutions – 10 %, health and social protection – 6 %, environment protection measures – 5 %, cleaning and waste management – 3 %, support for rural development- 3 %, and others 11 % is for other infrastructural events. According to 31st of December, 2016 year, 81 % of financing sources of state investment-infrastructural projects comes from the allocated funds from the budget of different level (state, republican, local) and 19 % - is for international financial institutions (Asia development bank – ADB, Eurobank – EBRD, World bank – WB) and on other financial support mechanisms. 39 % of the state investment-infrastructural projects is for the self-governing city Batumi, 31 % - Kobuleti Municipality, 11 % - Khelvachauri Municipality, 5 % - Khulo Municipality, 5 % - Keda Municipality, 4 % - Shuakhevi Municipality and others 5 % is for common regional projects.

The regulation of privatization infrastructure needs to take effective measures, including:

- To severe the monitoring of contractual terms during the privatization process;
- To create stabile environment, in both, policy and legislation, social tension and turbulence prevents the normal process of manufacturing;
- To regulate and strengthen the measures of properction of property right;
- To prepare the property for privatization, in Georgia, privatization was often implemented till restructuration, what is unallowable for us;
- In terms of creation of organizational-methodological base, a great importance has “the inventory of state property” by the Georgian government;

- It's important intensive labor work by the new management in order to increase the competitiveness of enterprises;

In the third Chapter of the work - **“the role of the real estate, as the role of ownership element in the development of Georgia's economy”** – it's discussed Availability of the land, as the main object of the ownership and the problems, related to it, International experience of the management of the real estate and the opportunities of formation of land market, arrangement measures of property relations related to the real estate.

During the regulation of legislative issues of formation of land and real estate market, a great importance is given to the legislative base, by which is regulated civil relations, related to the above mentioned issue and it causes the feeling of justice in population and this increases the dynamics of registration of real estate.

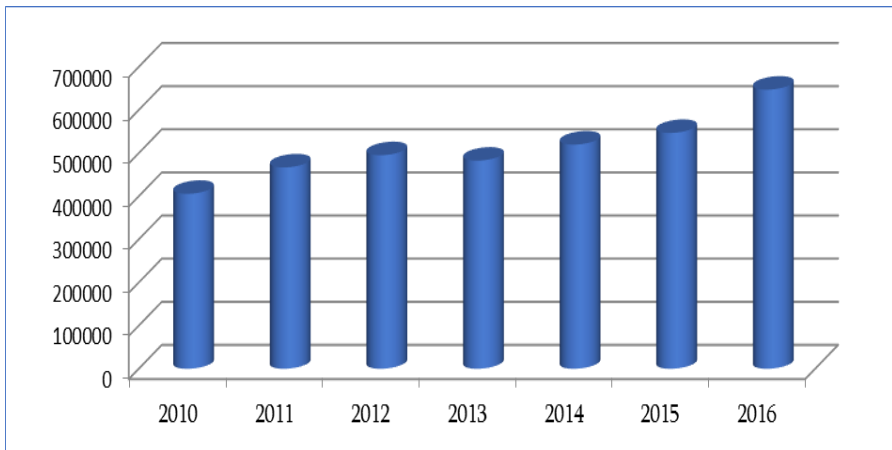
Data of the national agency of public registry, related to the registration of the real estate is represented in the form of diagram from 2010 year till 2016 year. It should be noted that, the results are positive from the registration point of view and it's caused with the rising of awareness in customers and also with the simplified procedures of registration.

In case of complete registration of the land, Georgia will be given an opportunity to get an important economic benefit. It'll be provided formed and protected property right, and after that, the improved possibility of mortgage gives the green light to flow the financial resources, and the development of land market, creates:

- The possibility of consolidation of small plots;
- The opportunity to grow successful farmers and investors;
- The opportunity to carry out a large-scale agricultural projects. To ensure the implementation of rural development policy.

Diagram 4

Dynamics of registration of real estate in Georgia in 2010-2016 years



Source: National agency of public registry <https://napr.gov.ge/>

Existing in use of one farming is 17.4 hectare, number of employees in the agriculture is 5 %. One farming of the United States of America provides an average 126 residents with food. In Germany – 144 residents, in European Union countries – 51 residents and in Georgia, considering the real volume of value added, one person, employed in agriculture, couldn't feed even himself. In USA, average size of cultivable agricultural land, used by one farming is 190.2 hectare, in Germany – 30.3 hectare, in European Union countries – average 17.4 hectare and in Georgia – 1.5 hectare.

The lack of land in Georgia and the reform of land, implemented unthinkably at that time, make the situation even more complicated, more than 90 % of the population has only 0.5 hectare agricultural lands in ownership, the working on which is unprofitable and ineffective. It should be noted that, on the area of land, which is 0.5 hectare is practically excluded to introduce concrete progressive

technology, to use mechanization and other means in order to increase labor productivity. This category of farmers is oriented on self-provision and thus, here the marketability level of production will always be low.

According to data of 1st October, 2014 year, in accordance with the average area of agricultural land, existing in private ownership, the largest farm economies are in Kakheti (3.6 hectare), Samtskhe-Javakheti (2.2 hectare) and Kvemo Kartli (1.8 hectare).

According to the structure of land fund, in the Autonomous Republic of Ajara, agricultural cultivable lands are 76.9 hectare, which is only 26 % of the whole fund,

Shrub-forest is 186.9 hectare and others are 30.7 hectare. 27.9 thousand hectare is registered into ownership from the agricultural lands, which is 36 % of the whole agricultural lands. Accordingly, the cultivable lands remained without registration consists of 64 %. From the agricultural lands, registered into ownership, on physical individuals or who is directly related to the agricultural production is only 45 %, which is 12.6 hectare. 11.7 thousand hectare is registered into the ownership of state (42 %), 10 % - in the ownership of autonomous republic, which consists of 2.8 hectare. 3 % is in the ownership of municipalities, legal entities of private law and others, which is 0.8 hectare.

Land reform is the combination of legal, economic, technical and organizational events, which radically changes land relations. Different kinds of forms should be developed on the basis of reform, to make the distribution of land in order to ensure the development of different forms of property and farming, to enhance ecological needs, land use and protection cases, the legal rights of land user must be protected. The main aim of conducting these measures is to form the

relations of new land, which ensures painless transition on market economy and to interest the producer with the final results of production (Butskhrikidze 2007:25).

The fact is that, the land reform made in early period couldn't bring the result for our country, what is meant under the classical meaning of land reform. We think that, the incomplete results are caused by improper conduction of the land reform. While the first stage means to create local, regional and republican land reform commissions, to define the lands of state property and reform funds, instead of all these, at the initial stage there was an elemental privatization in order to facilitate the existing social background in the country and the negative results of it we have till now. On the second stage, it was omitted to register the legal rights for owners, actual transfer of land to the land owners was done, in most cases, owners could not made an official declaration of the mentioned plot of land. The most noteworthy is the third stage, which means to determine the price of the land and to form land payment, we've problems at this stage too, because the nominal value of the land was not determined by the state. Non-existence of the land market and under the condition of unavailability of the relevant information, under the nominal value of the land was meant only the estimated value and operating was done with optional categories.

The wrong conduction of the land reform brought many unfavorable results and its correction needs great effort and costs, in particular:

- It's problematic to determine the total area of the lands, existing in private and state ownership;
- At the initial stage, the non-existence of improper registration and wrong accounting, regulations and procedures, caused that it's impossible to determine the boundary lines between state and private lands;

- The agricultural and land categorization is not done in accordance with the destination and this trend is still going on;
- Only land owner was responsible for the quality of the land measuring, which caused the problems in terms of arising the plots with boundary territories;
- The land was fragmented, which prevents to use agricultural land for commercial purposes;
- The problem is voluntariness of the registration of the land, citizens don't have the obligation of land registration, this is fully depended on their desire and will.

The land is non-resumption and basic resource of the country, that's why in all countries, the relations related to the land is specially regulated, united norm of regulation must be created, in which will be collected all the law, which regulated the ownership, use and disposal of the land, also the relations related to the registration of land right, land arrangement, with changing of land purpose.

We believe that, in any case (and not only during the conditional auction), it should be mandatory to work out the plan of land arrangement and development by the buyer. It's unequivocal that the privatization mechanism of the lands needs the improvement, during the working out the policy, it's necessary to foresee maximally not only the local characteristics of the country, but the international experience as well, in order the policy of land management would be carried out effectively and the interests of all parties, who are involved in the process, would be protected.

Land, as economic-legal object and the development of land market for whole society of Georgia and for production activity, has a decisive importance, because it takes a form, of commodity and it becomes an object of buying and selling. Land owner has to sell the real estate in special cases, which isn't easy to achieve in Georgia's reality. Basically, land owners sell the lands in order to get single economic benefit, what loses the land entrepreneurial function. This makes even more complicated the

existing problem of fragmentation. According to the urbanization process, the migration process of population from the high mountainous areas grows the number of population in the city, and the result of it is to change the land from the status of agricultural to non-agricultural and in high mountainous regions, the land loses its function and remains uncultivated.

One of the effective mechanism for the development of the land market is considered to work out the model of land exchange, by sharing the experience of American companies. The owners of land exchange in America are the private individual/individuals, where the territorial units of the land is presented for rent, sale, lease according to states and several exchanges are functioning. (for example: Souther Land Exchange, Iowa Land Company – LandWatch™).

In such a small country as Georgia is, we think that the development of the land exchange promotes to increase the land productivity and to grow the income. The above mentioned system means to work electronic model as well, where the customer will be able to make statements in online regime related to the land buying, selling or leasing. But for this, first of all, it should be regulated the problem of land registration, the state must accurately describe the property at its disposal and to create its orthophoto gallery. Land exchange will help the citizens of Georgia and tourists to find easily investment and resting object, land for sale, hunting territories, to take part in the land auction, to create the large farming, which will make easy the organizational improvement process of enterprises.

Considering the existing situation in terms of protection of property rights and proprietary relations in Georgia, we think that, the formation of the model of land exchange, at the initial stage, must be taken by the state itself, because, despite of the implemented reforms, the existing private sector in our country still doesn't have a force to carry out this kind of large scale project with its own initiatives and expenses,

which first of all, requires high qualification and good knowledge of the field, also it should be noted low tax and legislative culture of business sector.

The main goals of the land exchange can be set as follows:

- To promote the rural and agricultural development, what will be the prerequisite to implement modern irrigation and land processing techniques;
- To eradicate the poverty in rural areas, the development of agriculture will increase the income level in population and it'll help to overcome the poverty;
- To stop the migration of the village population, it should hereby be noted that in this regard, important changes have been made with the rural development support program, worked out by the Georgian government;
- To increase the productivity of agricultural production, to improve the competitiveness and to increase the profitability, to develop the national economy.
- To develop mountain tourism.

In order to achieve all of these, it's necessary to carry out labor intensive and long-term measures, what first of all serves to increase the awareness level of population, because the population has an alienation in regard to land cultivation and economic benefit, got from it, state must work out the special program, which ensures to train the high-quality personnel, who will directly meet the representatives of village, population and they'll help them to get knowledge, it will have systematic nature and it won't a single event.

One of the actual problem during the formation process of proprietary relations is named low culture of ownership, possession, disposal and usage. In this latter, it's meant the owner's dependence toward the declared property by him and towards the state structure. The attitude of each owner and their action determines to form and develop the phenomenon of property. all of this itself includes the combination of

owner`s rights and obligations, the content of which should be equally understood by both, owner and state as well.

There`re many regulating forms about property and proprietary relations, which can be classified in the norms of general and concrete nature. To know the general norms is necessary in order to develop the social life, to create social responsibility and views. The mentioned task has a special importance in Georgian society, who has a problem to perceive the state and citizen as two institutionally different element of one whole and not as they really discuss them. As for the concrete norms on property and proprietary relations, they`re directly connected with the current changes in the field.

We think that, the phenomenon of property right, except for the legal and economic factors, consists of social aspects, which serves to create the social goods. The owner must realize that the supervision of his disposal property is the field of interests not only his, but the property, rationally used and realized by owner is one of the significant component of the state development. Evolutionary reform is often ineffective, that`s why we think that it`s necessary to take radical measures, it`s possible that at first it should cause anxiety and dissatisfaction of society, but its economic benefit will be so great that it`ll be able to balance it.

Privatization, especially one of the basic demand of the land should be the necessity of using the objects, transferred to private ownership, otherwise it provides a significant commitments.

During the research process on these issues, hundreds of respondents were questioned, through the direct contact with them, including the interview, The first question how it`s advisable the necessity of property registration, 87 % of interviewees answered that property registration must be the essential condition, 4 % thinks that it`s not necessary and 9 % considers that this kind of approach can be used only on concrete territorial unit.

The second question directly refers to the responsibility and obligations, which must be felt by the owner, not only towards the property which he had, but towards the state as well. On the question, what kinds of sanctions can be used by the state in case of uncultivated / neglected plot of the land, 15 % of interviewees answered that the fine can be monetary in the amount of nominal value of the land, 20 % thinks that in case of repetition the neglect fact sequentially twice, the state must take the property away from the owner. And 65 % of respondents think that the existence of penalty isn't necessary. This result of the study underlines that, our society has not understood yet, the individual's, as the owner's responsibility and obligations.

On the third question, does it simplify or not the existence of land exchange the process of selling and buying of the land, 55 % of the interviewees answered that the procedure will be simplified because the use of intermediaries won't be necessary during the buying and selling process, what is related to the excessive expenditure. 23 % thinks that the situation has not been changed in this way and 22 % of respondents have a pessimistic attitude towards this issue and considers that, the creation of land exchange becomes the situation even more chaotic, because the citizens will have difficulties to get the rules of exchange. We think that, such attitude is caused by the conservative views of our citizens and with vague ideas about the land exchange.

The fourth question is derived from the economic content of the land. On the question, is the land economic asset and how is it possible to create living minimum by its cultivation, only 51 % of respondents answered positively. We think that to increase the productivity of the land, to create the cooperatives and to use the globalization possibilities properly, what means to describe the farming with modern technologies, gives an opportunity to the peasant to earn the income not only seasonally, but for the whole year as well.

From the discussed issues, some problems can be separated out:

- The population is not aware of the content and meaning of the property, for this the society itself requires strict levers from the state for the regulation of its legalization.
- Low level of awareness of population, population doesn't understand in the relevant demands and procedures of property registration;
- In a great part of the population, there's still not only the basic approach but socialist views as well;

Conclusions and suggestions

The basic provoke for the development of country's economy and for its stabile functioning is to regulate the proprietary relations and to protect the property right. Internal and external factors influence on the formation of property forms or types. In order to achieve the best result, it's necessary to foresee a number of directions, among them, we consider that the most important are:

1. Property right belongs to the number of natural rights, which create the basis of democratic state. It is the basis for the decent life of every individual and at the same time, it's the prerequisite for the development of market economy, civil turnover and entrepreneurial relations;
2. We separate out several basic reasons of specificity for the process of transforming the administrative-imperative economy to the market system:
 - The process of property transformation in Georgia began under the conditions of non-existence of proper institutional arrangement and legal base;

- At the beginning of the reforms, the old system of management of economy practically ceased the existence, so that the theoretical foundation of market economy didn't exist;

- In order to create the normal conditions for the maintaining the state and for its economic reforms, it was necessary the institutional formation of managerial structures, what was not able to be done on time;

- Internal and external economic connections were removed, it followed the removal of traditional fields and the removal of the main means from the manufacturing process;

3. In Georgia, where the main goal was the dismantling of socialist public systems and the establishment of market system, during the transformation, new economic relations were gradually formed, what promoted the development of private sector. Georgia, in the footsteps of transition economy, chose the radical approach, what means an uninterrupted distribution of property right. The development of global market arose the necessity of service with global products.

4. Under the conditions of global economy, the countries achieve the success, which are able to achieve a synergistic effect between technology and capital. Georgia should increase its participation in global production and selling networks. In high-technological and specialized fields, it's advisable to create alliances with global companies, for which, it's necessary to pass the preparatory stage, what means to improve the infrastructure, to form the phenomenon of property and to create an institutional environment;

5. Effective privatization stipulates to increase the productivity, to strengthen the competition, what finally causes to increase the effectiveness of the country. One of the advantages of the privatization is considered that, it creates competitive

environment, what ensures to increase the production and to protect the market from the monopolistic influence of the state structures;

6. The purposes of privatization in the country were somehow implemented, but it had contradictory character, which was expressed in the footsteps of separating the concrete stages of privatization. The stages of privatization in Georgia can be divided in a several way:

- One of them is voucherization, according to it three stages are separated out: privatization before the voucherization period, the stage of voucherization of privatization, post-voucherization period.

- And in accordance with the scales of privatization, three stages can be separated out: the first stage was carried out in 1993-1996 years and it included massive privatization of small enterprises, the second stage includes the period from 1997 year till 2002 year, at this stage great process of privatization was implemented, what meant the privatization of enterprises. After 2003 year, in the field of privatization, new, so called “aggressive privatization” began, which was often called as “cabinet privatization”. Since 2012 year, when the advantage was given conditional and purposeful privatization, the speed was significantly hindered.

7. In Georgia, aggressive stage of privatization was carried out with alienation of such property, which under the conditions of modern management could effectively be functioned. New proprietors could not manage the property effectively and with it, they stipulated the sharp decline of industrial, agricultural and scientific potential.

8. The amendments, made in the legislation, regulating the privatization process, made for the recent years, were directed to increase the number of objects, which were subject to privatization, what means to increase the income in the budget. The amendments made is not systematic and they aren't based on public consensus, accordingly, it failed to develop the economy.

9. It's still problematic the issue of public access on the information, related to the privatization process and property right.

10. Georgia's economical and political growth is much more depended on the development of small and medium enterprises. The enterprise activity gets the basis from the development of private directions of small and medium business;

11. To study the existing situation in Georgia and its analysis clears up that, it is impossible to increase productivity and profitability of state enterprises without the development and using in practice the principles of strategy, clear vision and corporate management. This is the base point and basis for the provision of efficiency of management system of enterprises. Due to the disorder of the management system in Georgia, governance practice is not unified (each ministry has its own approach and they're not working for the implementation of the best model). The information on activities of enterprises is not complete and aggregated, the coordination between agencies and ministries is complicated, which hinders to make decision on time and also it hinders modern corporate governance.

12. In Georgia, it's outlined the necessity of the planned privatization;

13. The issuing process of registration cards got a massive character. Finally, many defects are found out in the registration cards, issued to populations, and its correction must be carried out now within the current land reform:

- In most cases, it's impossible to find out the documents, identifying the right, indicated in the accounting card;

- Accounting cards have been drawn up imperfectly and with significant defects, in particular, they're not signed and sealed by the registrar, identification data is indicated incorrectly or they're not indicated at all;

- Cadastral data of the plots of the lands, registered systematically, is not correct and it doesn't correspond the boundaries of the plots of the land, which are actually occupied and that's why, their usage is not appropriate during the registration;

- To determine the exact area of spreading of this right by the registration authority, is impossible without going to this place, location of boundary plot of lands, study the documents, identifying the right and without interviewing the owners;

14. In order to direct the land registration effectively, it's necessary that the state and the owner analyze the legislative changes and their powers, related to the land registration well, in particular:

- The role of municipality under the authority of registration body during the process of origin of property right on the land;

- The importance of mediation, as an alternative mechanism of solving the dispute, law of Georgia "on the Improvement of Cadastral Data and the Procedure for Systematic and Sporadic Registration of Rights to Plots of Land within the Framework of the State Project" has been enacted since the first of August, 2016 year. The mentioned law foresees to simplify the procedures of registration of the real estate and to protect the property rights of citizens. In this process, notaries are actively involved. In order to solve the disputes arising during the property registration, citizens can address to the mediator notary. The service of the mentioned notary is free and it significantly simplifies to the parties to solve the disputes.

- The constation of the facts, as the possibility to evaluate the actual situation of the land;

- Towards the owner of the document, certifying the right, the commission, determining the fact of property, its rule of activity and framework of authority

15. As a result of incorrect policy of land administration, nowadays, it's impossible to determine where goes the border between the state and private owner at

the level of self-government, between the state and property of the local self-government, what is an impediment factor for the business development. It's difficult for the investors to determine the owner on many interesting objects;

16. Nowadays, the most problematic issue throughout Georgia is arbitrarily occupied property, building and land, what significantly impedes the development of private enterprise activity and the process of privatization. We think that to encourage these processes is done with political motives.

17. For the purpose of coordinating buying and selling of the land, it's necessary to form the land exchange, which promotes and simplifies the relation between the landowners. During the regulation of legislative issues of emergence of real estate and land, the primary importance is given to the legislative base, by which it's regulated civil relations, related to the mentioned task and it grows the registration dynamics of the real estate.

18. One of the actual problem during the formation process of proprietary relations is named low culture of ownership, possession, disposal and usage. In this latter, it's meant the owner's dependence toward the declared property by him and towards the state structure. The attitude of each owner and their action determines to form and develop the phenomenon of property. all of this itself includes the combination of owner's rights and obligations, the content of which should be equally understood by both, owner and state as well. We think that, the process of privatization at the legislative level, should have the concrete obligations of owners about rational use of the object.

19. The process of privatization should create the solid foundation for the business globalization, including, with the consolidation of the national and foreign investments for the development of transnational companies.

20. The formation of effective infrastructure of proprietary relations is significantly based on the deepening of intercompany interaction between the state and business and on the rapid coordination of the relevant processes. From our point of view, in this regard, a significant importance is given to working out the mechanism of high engagement in global processes, which will be adjusted on national interests of economic policy and strategy.

The main provisions of the dissertation work are reflected in the works, published by us:

1. "some problems of privatization of state property in the Autonomous republic of Ajara" – magazine "innovative economy and management" N3, Batumi 2016; ISSN: 2449-2418 E-ISSN: 2449-2604.
2. ON THE ISSUES OF THE STATE OWNERSHIP AND PHENOMENON OF PRIVATIZATION; GLOBAL INTERNATIONAL SCIENTIFIC ANALYTICAL PROJECT(GISAP); Published by IASHE London 2016, ISBN 978-1-909137-96-7.
3. THE ETHICAL AND WORLDVIEW TENDENCIES OF THE DEVELOPMENT OF THE MARKET ECONOMIC SYSTEM; GLOBAL INTERNATIONAL SCIENTIFIC ANALYTICAL PROJECT(GISAP); Published by IASHE London 2016, ISBN 978-1-909137-96-7.
4. CAPITALISM AS A DEVELOPMENT FACTOR OF PRIVATE OWNERSHIP FOR EFFECTIVE ORGANIZATION; INTERNATIONAL RESEARCH CONFERENCES ON THE PROBLEMS OF SOCIAL-ECONOMICS DEVELOPMENT AT THE PRESENT STAGE AND SOLUTIONS, National Institute of Economic Research(Batumi, Georgia) 2016.
5. "Some of the Moral and Ethical Aspects of Management" - MATERIALS of the III International scientific-practical conference "INNOVATION

MANAGEMENT AND TECHNOLOGY IN THE ERA OF GLOBALIZATION" 12-14 January 2016, (Sharjah, United Arab Emirates).

6. "Team building within organization and the best alternative choosing problem"- XXVII International Conference, PROBLEMS OF DECISION MAKING UNDER UNCERTAINTIES (PDMU-2016). TBILISI-BATUMI, GEORGIA.
7. "On collaboration forms between private ownership and the market economic system" – XXVIII International Conference, PROBLEMS OF DECISION MAKING UNDER UNCERTAINTIES (PDMU-2016). BRNO, CZECH REPUBLIC
8. "The role of social-ethical factors in the effective functioning of business organization"- issues of social-sciences VIII collection of works. Publishing house "Universal". Tbilisi 2015.