

საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე უცხოელთა საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი ასპექტი

ქეთი გუჯარაიძე
მწვანე ალტერნატივა

27 ნოემბერი, 2015



სასოფლო-სამეურნეო მიწა - 1992 წ. „რეფორმიდან“ დღემდე

ძალზე მოკლე მიმოხილვა

- 1991 წ - ქვეყნის მთელ ს/ს მიწას - დაახ. 3 მლნ ჰა-ს - ფლობდა 1300 კოლექტიური და სახელმწიფო მეურნეობა
- ს/ს მიწის „რეფორმა“ დაიწყო 1992 წ. - ს/ს მიწების მასობრივი განსახელმწიფოებრიობა
- მიწის ხშირად, ძალზე მცირე ნაკვეთები თითქმის მთელ მოსახლეობას გადაეცა; მიწა ერგო როგორც სოფლის, ისე ქალაქის მოსახლეობას.
- „რეფორმა“ არ ეფუძნებოდა რაიმე კონცეფციას და გრძელვადიან გეგმას
- ვერ ჩამოყალიბდა საკუთრების უფლების დაცვის მკაფიო მექანიზმები
- არ იყო გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურული საჭიროებები (დაიწყო გზების, სარწყავი არხების, ქარსაფარების დაზიანება)

- რეფორმის ფარგლებში დაახ. 760 ათასი ჰა მიწა გადაეცა მოსახლეობას (მაღალი ხარისხის ფრაგმენტაციით)
- დარჩენილი დაახ. 460 ათასი ჰა-ს დიდი ნაწილი იჯარით გაიცა (გაიცა მიწის დიდი მასივები, სოფლისა და ქალაქის შედარებით შეძლებულ მაცხოვრებლებზე, პროცესი - გაუმჭვირვალე)
- სახელმწიფომ შეინარჩუნა კონტროლი მრავალწლოვან სათიბ-სადოვრებზე

- ს/მ-ში დასაქმებულ და სოფლად მუდმივად მცხოვრებ პირებს - 1.25 ჰა-მდე
- იმავე კატეგორიის მაღალმთიან ზონაში მაცხოვრებელ მოქალაქეებს - 5 ჰა-მდე
- არა-ს/ს სექტორში დასაქმებულ და სოფლად მუდმივად მცხოვრებ პირებს - 0.75 ჰა-მდე
- იმავე კატეგორიის მაღალმთიან ზონაში მაცხოვრებელ მოქალაქეებს - 5 ჰა-მდე
- ქალაქის მაცხ., რომელთაც სოფლად გააჩნდათ სამოსახლო ან სურდათ მისი შექმნა: საქალაქო დასახლებების მიმდებარე ზონებში - 0.15 ჰა, დაბლობ ზონებში - 0.25 ჰა-მდე, მაღალმთიან რეგიონებში - 1 ჰა-მდე
- რაიონული ცენტრებისა და დაბების ს/მ-ში ჩაბმულ მაცხოვრებლებს - 0.75 ჰა,
- არა-ს/ს სექტორში დასაქმებულ იგივე კატეგორიის მოქალაქეებს - 0.5 ჰა-მდე
- 1996 წ. კანონით, ვინც ვერ მიიღო 1992-95 წ.წ.-ში - 1999 წ. 1 იანვრამდე შექმლოთ მიწის ფართობები

კანონმდებლობა და მიწის რეგისტრაცია (1)

- 1996-1997 - საკანონმდებლო აქტების შემუშავება- მიღება
- 1998-99 წ.წ. დაიწყო და 2004 წ.-ს დასრულდა მიწის მესაკუთრის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის პროცესი
- გაიცა დაახ. 2.4 მლნ სარეგისტრაციო მოწმობა
- 2004 წ. - „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით გაგრძელდა ს/ს მიწაზე საკუთრების აღიარების ფორმალიზაციის პროცესი
- 2004-2008 წ.წ. საჯარო რეესტრმა გააგრძელა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემის პროცესი ადგილებზე არსებულ რუკებზე დაყრდნობით

კანონმდებლობა და მიწის რეგისტრაცია (2)

- 2008 წელს გერმანიის საერთაშორისო განვითარების ბანკის დახმარებით დაიწყო ერთიანი საკადასტრო სისტემის ჩამოყალიბება
- 2011 წელს შეჩერდა გრძელვადიანი იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთებით მოსარგებლეებთან დადებული იჯარის ხელშეკრულებები.
- მფლობელებს მიეცათ შესაძლებლობა ისარგებლონ შესყიდვის უპირატესი უფლებით და გამოისყიდონ მათ სარგებლობაში არსებული მიწები.
- ამ უფლების გამოყენებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, სახელმწიფო უკან იბრუნებს მიწას, რომლის შესყიდვა, აუქციონის წესით, ყველა მსურველს შეუძლია.

უცხოელთა საკუთრება ს/ს მიწებზე (1)

- უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს და კომპანიებს თავისუფლად შეუძლიათ შეიძინონ არასასოფლო-სამეურნეო მიწა საქართველოში
- ს/ს მიწის საკუთრების საკითხები რეგულირდება „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონით (1996)
- განიცადა უამრავი ცვლილება; აღარ მოიცავს იმ მუხლების ნახევარზე მეტს, რომელსაც კანონი საწყისი სახით მოიცავდა
- უცხოელთა მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების დებულებები უცვლელი იყო მისი მიღებიდან 2012 წლის ივნისამდე

უცხოელთა საკუთრება ს/ს მიწებზე (2)

- საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წ. 26 ივნისის # 3/1/512 განჩინება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“
- სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ის დებულებები, რომლებითაც უცხოელ ფიზიკურ პირს საკუთრების უფლების შეძენა სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე შეეძლო მხოლოდ მემკვიდრეობით ან თუ ის, როგორც საქართველოს მოქალაქე, მართლზომიერად ფლობდა მიწას.
- საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში, უცხოელი ფიზიკური პირი (იურიდიული პირის მსგავსად), ვალდებული იყო გაესხვისებინა თავის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწები საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქ-ში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას მიწა ჩამოერთმეოდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ.

უცხოელთა საკუთრება ს/ს მიწებზე (3)

- საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს არ აქვთ უფლება შეიძინონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საქართველოში
- უცხოელები/კომპანიები მაინც ახერხებდნენ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენას საქართველოში:
 - თუ იურიდიული პირი რეგისტრირებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, თუნდაც მისი 100% წილის მფლობელი იყოს უცხოელი, მას შეუძლია შეიძინოს სასოფლო-სამეურნეო მიწა საქართველოში
 - შეუძლია შეუცვალოს ს/ს მიწას კატეგორია და გამოიყენოს სხვა მიზნით; ამ შემთხვევაში, ასეთი მიწა ამოვარდება სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვიდან

უცხოელთა საკუთრება ს/ს მიწებზე (4)

- უცხოელთა საკუთრებაში მყოფი ს/ს მიწის ოდენობაზე ზუსტი ინფორმაციის მოძიება პრაქტიკულად შეუძლებელია
- მედიისა და სოფლის მეურნეობის სფეროს ექსპერტებზე დაყდრნობით შეიძლება ითქვას, რომ ბოლო ათწლეულში გაიზარდა უცხოელი ინვესტორების მიერ ს/ს მიწის შეძენის შემთხვევები
- არაოფიციალური მონაცემებით - უცხოელების ხელშია 30 ათასი ჰა ს/ს მიწა; ძირითადად - კახეთში, იმერეთში, შიდა ქართლსა და სამეგრელო-ზემო სვანეთში
- ძირითადად, მოჰყავთ ზეთისხილი, თხილი და მარცვლეული კულტურები

უცხოელთა საკუთრება ს/ს მიწებზე (5)

- ინვესტორთა წარმომავლობა: ჩინეთი, ინდოეთი, თურქეთი, იტალია, გერმანია, სამხრეთ აფრიკის რესპუბლიკა, სპარსეთის ყურის ქვეყნები
- ქვეყნის ს/ს მიწის საერთო ფართობთან შედარებით უცხოელთა საკუთრებაში არსებული მიწების საერთო ფართობი დიდი არაა, მაგრამ ეს მიწები: შედარებით ნაყოფიერია, ირიგაციის უკეთესი შესაძლებლობებია, ბაზრებზე უკეთესი ხელმისაწვდომობა აქვს
- კონკურენცია ასეთ მიწებზე მაღალია და კონფლიქტები ხშირია, ვინაიდან ეს არ იყო „თავისუფალი“ მიწები

უცხოელთა საკუთრება ს/ს მიწებზე (6)

- 2013 წლის ივლისის კანონი - უცხოელებსა და უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს, ასევე უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ საქართველოში დაფუძნებულ იურიდიულ პირებს მიწაზე საკუთრების უფლება შეუჩერდათ 2014 წლის 31 დეკემბრამდე
- უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიმართ ეს ამკრძალავი ნორმა მოგვიანებით - საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის #1/2/563 განჩინებით („ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“) - ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი

უცხოელთა საკუთრება ს/ს მიწებზე (7)

- კანონის მიღების შემდეგ გახშირდა შემთხვევები, როდესაც ს/ს მიწებს სტატუსს უცვლიდნენ და ისე ყიდდნენ. ამიტომ, მორატორიუმის გამოცხადებიდან ორ თვეში, 2013 წლის სექტემბერში, პარლამენტმა მიიღო კიდევ ერთი კანონი, რომლითაც მორატორიუმის ვადის დასრულებამდე - 2014 წლის 31 დეკემბრამდე (შემდგომ გახანგრძლივდა 2015 წლის 1 ივლისამდე) - შეიზღუდა ს/ს მიწებისთვის დანიშნულების შეცვლის პროცესი.
- ს/ს მიწისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა დასაშვებია გახდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, **„თუ ეს განპირობებულია აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებით“**.
- აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას აფასებს და მიწის მიზნობრივ დანიშნულების შეცვლაზე გადაწყვეტილებას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „წარდგენილი მასალების საფუძველზე“, **იღებს საქართველოს მთავრობა**

ს/ს მიწისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შემთხვევების ანალიზი

- მოთხოვნილ იქნა 2013 წლის ნოემბრიდან გამოცემული მთავრობის განკარგულებების გამოსაცემად ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები
- აქტების სტანდარტული დასახელება - „ცალკეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების შესახებ“
- მითითებულია ფიზიკური პირის ან იურიდიული პირის ვინაობა/დასახელება, ადგილმდებარეობა, ფართობი, საკადასტრო კოდი
- განალიზდა 2013 წ. ნოემბერი - 2014 წ. აპრილში გამოცემული აქტები, ს/ს მიწისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის დაახლ. 300 შემთხვევა
- სტატისტიკურად დამუშავდა **128 შემთხვევა** (2013 წ. ნოემბერი - 2014 წ. თებერვალი)

ს/ს მიწისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის 128 შემთხვევიდან:

- სულ დანიშნულება შეეცვალა 782 111 კვ.მ მიწას, რაც დაახლოებით **78 ჰა-ია**
- **69 შემთხვევაში მიწა იყო კერძო საკუთრებაში:** 53 - ფიზიკური პირის და 16 - იურიდიული პირის
- **59 შემთხვევაში - სახელმწიფო საკუთრებაში:** ნაწილის დანიშნულება შეიცვალა შემდგომში პრივატიზების მიზნით, ნაწილის - სარგებლობაში გადაცემის მიზნით
- ქალაქებში განლაგებული იყო **43 მიწის ნაკვეთი**, დაბებსა და სოფლებში - **85**.

128 შემთხვევის დისტრიბუცია რეგიონების მიხედვით:

- სამეგრელო-ზემო სვანეთი - 45
- იმერეთი - 17
- კახეთი - 17
- თბილისი - 15
- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა - 14
- მცხეთა-მთიანეთი - 7
- ქვემო ქართლი - 6
- სამცხე-ჯავახეთი - 3
- რაჭა-ლეჩხუმი - 2
- შიდა ქართლი - 2

- **უმცირესი დანიშნულებაშეცვლილი ნაკვეთი - 10 კვ.მ**
(დუშეთი - სატელეფონო და ინტერნეტკავშირის საბაზო სადგურის განთავსებისთვის)

- **უდიდესი დანიშნულებაშეცვლილი ტერიტორიები:**
- ≈ 50 ჰა (498 310 კვ.მ) - მირაბილიტის საბადოს შესწავლა, მირაბილიტის მოპოვება და გადამუშავება, საგარეჯოში
- ≈ 7.5 ჰა (74 634 კვ.მ)- აეროპორტის მშენებლობა, მესტიაში
- ≈ 6 ჰა (60 080 კვ.მ) - ქვის სამტვრევი და ბეტონის ქარხნები, თერჯოლაში

რა მიზნით იცვლება ს/ს მიწის დანიშნულება?

- მაღაზია / საწყობი / საცხოვნი / სამრეცხაო / სადალაქო
- საცხოვრებელი შენობა / სასტუმრო
- ბენზინგასამართი/გაზგასამართი (ახალი ან არსებულის გაფართოება)/ ავტომანქანების რეცხვა და რემონტი
- ღვინის წარმოება / თხილის წარმოება / ხილის გადამამუშავება
- სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება & გადამამუშავება
- ინფრასტრუქტურული პროექტები (გზა, მილსადენი, კავშირგაბმულობის საბაზო სადგურები)
- დაუდგენელი / უცნობი /
- სხვა (მაგ., მეჩეთის მშენებლობა, სარიტუალო დარბაზი)

როგორ ხდება საზოგადოებრივი საჭიროების დასაბუთება?

- დასაქმების შექმნის შესაძლებლობა
- ტურიზმის განვითარებისთვის ხელშეწყობა
- უკვე აღებული მშენებლობის ნებართვა
- ჰესის მშენებლობა, ქვესადგურის მშენებლობა
- თანდართულია თანასოფლელთა, რწმუნებულის ან გამგებლის წერილი საჭიროებაზე
- ჟმეტეს შემთხვევაში - არანაირი დასაბუთება

დასაბუთების მაგალითები (1)

„ყატარისთვის, რეზიდენციის მოსაწყობად, საკარმიდამო ნაკვეთის გადაცემა სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საქმეა და კანონმდებლობის შესაბამის მოთხოვნას სრულად აკმაყოფილებს“.

„ზემოაღნიშნული ქარხნის აშენებას დიდი მნიშვნელობა აქვს ყაზბეგის რაიონის მოსახლეობის სოციალური და ეკონომიკური განვითარებისთვის. კერძოდ: ქარხანაში დასაქმდება ორმოცდაათამდე ადამიანი, მილიონ ორასიათასი ლარი შევა ბიუჯეტში, მოგებიდან 10% განსაზღვრული აქვთ დარიალის სამონასტრო კომპლექსის მშენებლობისთვის და სხვა.“.

„CO₂-ის წარმოებასა და რეალიზაციაზე „დიდი მოთხოვნილებაა როგორც სახელმწიფოს შიგნით, ისე მის ფარგლებს გარეთ“... „მპს „კასარა“ იძლევა გარანტიას, რომ მისი საკუთარი 10 000 მ² მიწის ნაკვეთიდან, არცერთი მეტრი მიწის ნაკვეთი არ იქნება გასხვისებული უცხო ქვეყნის მოქალაქეზე, ან უცხო ქვეყნის ფირმაზე“.

დასაბუთების მაგალითები (2)

„ქვემოთ ხელის მომწერნი უმრავლესობა არიან მოქმედი და ყოფილი შეიარაღებული ძალების და სხვა ძალოვანი სტრუქტურების ოფიცრები და მათი ოჯახის წევრები, პირები რომლებიც იყვნენ და არის ქვეყნის სამსახურში და სადარაჯოზე. ჩვენს კომპანიას არც მეწილეებში და არც ბინის შეძენის მსურველებში არ ჰყავს არცერთი უცხო ეროვნების პირი“.... „მე, ..., განცხადების ავტორი ვარ შეიარაღებული ძალების ყოფილი ოფიცერი, მონაწილეობა მაქვს მიღებული 2004 წლის რუსეთ-საქართველოს კონფლიქტში, 2008 წლის რუსეთ-საქართველოს ომის ვეტერანი, აგრეთვე 2011 წელს სამშვიდობო მისიაში ავღანეთის რესპუბლიკაში. გთხოვთ, გაითვალისწინოთ ჩვენი დამსახურება სამშობლოს წინაშე“.

„საღმამედლოში და მის მიმდებარე სოფლებში არ არის ავტოსარემონტო სახელოსნოები, რაც გარკვეულ პრობლემებს უქმნის ავტომფლობელებს.“

დასაბუთების მაგალითები (2)

„საქმეში აღნიშნული მიწის ფართი გვესაჭიროება საზოგადოებრივი საქმიანობისთვის (მაღაზიის ასაშენებლად).“

ამასთანავე ვაპირებ ავაშენო მთელს მიმდებარე ტერიტორიაზე ერთადერთი 24 საათიანი აფთიაქი და სავაჭრო ობიექტი, რაც იქ მცხოვრები მოსახლეობისთვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვანია“

„რაც შეეხება იმას, რომ გავასხვივსოთ უცხო ქვეყნის მოქალაქეზე ეს გამორიცხულია, არავითარ შემთხვევაში არ მოხდება უცხო ქვეყნის მოქალაქეზე გასხვისება. პირიქით, ვწუხდი რომ მესმოდა უცხოელებმა შეიძინესო. მოხარული ვარ, რომ შეწყდა უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე მიწის ნაკვეთების გასხვისება“.

დასაბუთების მაგალითები (2)

„გაცნობებთ, რომ საქართველოს საპატრიარქოს, სხვადასხვა ეპარქიებში ესაჭიროება მიწის ნაკვეთები და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. გთხოვთ, საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალურ მართლმადიდებელ ეკლესიას, პირდაპირი განკარგვის წესით, სიმბოლურ ფასად, საკუთრებაში გადმოსცეთ: ა) ყაზბეგის რაიონი, სოფელი კობი, 100000 კვ.მ მიწის ფართობი;... ბ) ქალაქი მცხეთა, 3798კვ.მ და 2421 კვ.მ მიწის ფართობი... ღმერთმა დაგლოცოთ და გაგახაროთ“.

საცხოების მშენებლობა; საზ. საჭიროების დასაბუთება: ოჯახის წევრები უმუშევრები არიან.. მშენებლობისას აღმოაჩინა რომ საჭიროა კატეგორიის ცვლილება, ბინა იპოთეკაში აქვს. „უარის შემთხვევაში დავრჩებით უსახლკაროდ“.

დასაბუთების მაგალითები (2)

„მინდა ავაშენო შენობა-ნაგებობა შემდგომი კომერციული საქმიანობის წარმოების მიზნით, სადაც უნდა დავსაქმდეტ ჩემი ოჯახის წევრები“

„ოჯახური სიდუხჭირის გამო ჩვენს ოჯახს ესაჭიროება დამატებითი შემოსავალი“.

მაღაზიის მშენებლობა „ჩემი თანასოფლელებისთვის აუცილებლობას წარმოადგენს“. 2 კმ-ის დაშორებით არ არსებობს საპროდუქტო მაღაზია, ხანდაზმულებს უჭირთ კილომეტრობით მანძილის გავლა.

„მინდა გავაფართოვო სავაჭრო ქსელი ოჯახური ბიზნესის გასაუმჯობესებლად“

შემთხვევები, როდესაც ნათელია უცხოელთა ჩართულობა (1)

- მოქალაქის კერძო საკუთრებაში არსებული მიწა; თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა; საჭიროება - საქართველოში ყატარის ელჩის რეზიდენციის მოწყობა
- მოქალაქეების კერძო საკუთრებაში არსებული მიწები; თბილისი, მუხათგვერდის ტერიტორია, ზაჰესი; მოქალაქეები კატეგორიის შეცვლას ითხოვენ შპს „სუპერზე“ შემდგომ მისი გასხვისების მიზნით და იქვე ურთავს კომპანიის წერილს; შპს „სუპერის“ 12-პროცენტიან წილს ფლობს ნიდერლანდების მოქალაქე მორის რუთხრინგი, დანარჩენი წილები გადანაწილებულია საქართველოს ექვს მოქალაქეზე.

შემთხვევები, როდესაც ნათელია უცხოელთა ჩართულობა (2)

- მოქალაქეების კერძო საკუთრებაში არსებული მიწა; ზუგდიდი, სოფელი ჭითაწყარი; თხილის გადამამუშავებელი ქარხნის მშენებლობა; „ჩვენ გვსურს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მივყიდოთ შპს „ანკა ფეარ ტრეიდ“-ს რათა მასზე აშენდეს თხილის გადამამუშავებელი ქარხანა“; კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია თურქეთის მოქალაქე
- მოქალაქეების კერძო საკუთრებაში არსებული მიწა; ქობულეთი, სოფელი ჭახათი; ჰესის მშენებლობა; შპს „ჰიდრო დეველოპმენტ კომპანი“; 100%-იანი წილის მფლობელია ესტონური სააქციო საზოგადოება Skinest Hydro.

დანიშნულების შეცვლის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხები

- საზოგადოებრივი საჭიროება არაა დასაბუთებული უმრავლეს შემთხვევაში
- გადაწყვეტილების მიღების პროცესი დაყვანილია უკიდურეს ფორმალობამდე:
 - გადაწყვეტილების მიღებას სჭირდება 1 დღიდან 1 კვირამდე (საშუალოდ)
 - დასაბუთება, უმეტესად არ არსებობს
 - პრაქტიკულად არ მოწმდება ინფორმაცია (გაზსადენის გაფართოების პროექტის მაგალითი - 111 ჰა-დან დავიდნენ 41.5 ჰა-მდე)
- ყველა განკარგულება სავარაუდოდ არ ქვეყნდება (მაგ., გაზსადენის გაფართოების პროექტი)
- ტექნიკური, ფინანსური, ადამიანური რესურსებისა და დროის ფუჭი ხარჯვა
- იქმნება კორუფციული გარიგების რისკი

რეკომენდაციები

- ს/ს მიწისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა ძალზე ფორმალურია და უნდა გახდეს „რეალური“
- მორატორიუმის ვადის გასვლის შემდეგ, უცხოელებისთვის ს/ს მიწის მიყიდვის პროცესი უნდა გახდეს გამჭვირვალე, ინფორმაცია ხელმისაწვდომი
- მნიშვნელოვანია არა იმდენად ინვესტორის წარმომავლობა, არამედ პროექტის სარგებელი და სასურსათო უსაფრთხოება ადგილობრივ და ეროვნულ დონეზე
- გადაწყვეტილებების მიღების პროცესი იყოს შეფასებითი & მონაწილეობითი

