საქართველოს მეცნიერებათა ეროვნული აკადემია

ქართული ენციკლოპედიის ი. აბაშიძის სახელობის მთავარი სამეცნიერო რედაქცია

იჯარა

იჯარა (არაბ. იჯარა), ა რ ე ნ დ ა, უძრავი ქონების დროებით დაქირავება სათანადო ხელშეკრულების დადებით და გადასახადი ასეთივე ხელშეკრულების მიხედვით (ქირავნობის გადასახადი). ი. სხვისი ქონების დროებით გამოყენებისა და სარგებლობის უფლებაა საზღაურის გადახდით. ი-ის ხელშეკრულებით მეიჯარე (ი-ის გამცემი, გამქირავებელი) მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს (ი-ის მიმღები, არენდატორი, დამქირავებელი) განსაზღვრული ქონება (მიწა, შენობა-ნაგებობა, საწარმო და სხვ.) დროებით სარგებლობაში განსაზღვრული პირობითა და გარკვეულ საფასურად იმ მიზნით, რომ საიჯარო დროის განმავლობაში ქონების გამოყენების შედეგად მიიღოს შემოსავალი. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა, რ-იც შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის სხვა პირობებზეც. ი. ქირავნობის იდენტური ცნებაა, თუმცა ქირავნობის ხელშეკრულების მიზანია მხოლოდ მოხმარება, ნივთით სარგებლობა შემოსავლის მიღების გარეშე, ხოლო ი-ით გადაცემული ქონებით სარგებლობის მიზანია წარმოება, როგორც შემოსავლის მიღების *წყარო* და არსებობის ძირითადი საშუალება. ი-ის ხელშეკრულების დროს მოიჯარე გადაცემული ქონების გამოყენების მატერიალური და სხვა ფასეულობები, რ-ებიც შედის ი-ით აღებულ ქონებაში; მიაგირაოს ქონება სუბმოიჯარეს და გადასცეს თავისი უფლებამოსილება და ვალდებულებები იმ პირობით, რომ ეს არ დაარღვევს საწარმოს ი-ის შესახებ დადებული ხელშეკრულების მოთხოვნებს. მოიჯარეს ასევე უფლება აქვს განახორციელოს საწარმოს რეკონსტრუქცია, კაპ. რემონტი, გააფართოოს, ტექნიკურად გადააიარაღოს და გაზარდოს მისი ღირებულება თუ ი-ის შესახებ ხელშეკრულებაში სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. საწარმოს ი-ით გადაცემის შემდეგ ხელშეკრულებაში მონაწილე ორივე მხარეს ეკისრება სოლიდარული პასუხისმგებლობა ი-ით გაცემული საწარმოს კუთვნილი ვალების მიმართ – ამ დროს ყველა ხარჯი, როგორც მეიჯარის ვალდებულება, იფარება მის მიერ.

არსებობს საიჯარო ოპერაციების ორი სახე: კაპიტალური ი. (იგივე ლიზინგი) და ჩვეულებრივი (საოპერაციო, მიმდინარე) ი. ი-ის ობიექტებია: სას.-სამ. და არასასოფლო-სამეურნ. დანიშნულების მიწები, საცხოვრ. და სამეურნ. შენობა-ნაგებობები, სატრანსპ. საშუალებები, კავშირგაბმულობის ობიექტები და მოწყობილობები, სხვადასხვა სამეურნ. დანიშნულების ინვენტარი, მანქანა-მოწყობილობები და სამეურნ. მიზნით გამოსაყენებელი სხვა ქონება.

ი-ის ერთ-ერთი გავრცელებული სახეობაა სას.-სამ. მიწის ი., რ-ის დროსაც მესაკუთრე მიწის ნაკვეთს გადასცემს მოიჯარეს სამეურნ. გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრ. ან სამეურნ. ნაგებობებთან (საწარმოსთან) ერთად ან მათ გარეშე, სანაცვლოდ მისგან იღებს საიჯარო ქირას.

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო შ ი საიჯარო ურთიერთობებს არეგულირებს ძირითადი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტები: „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი" (1997), კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ" (1996), „საგადასახადო კოდექსი" (2010), კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ" (2010). მიწის გამოყენების ეფექტიანობის ამაღლების მიზნით 2010-იდან საქართველოში აიკრძალა სას.სამ. დანიშნულების მიწების ი-ით გაცემა. შემდგომ ერთი წლის განმავლობაში განხორციელდა მათი პრივატიზება მოიჯარეთა მიერ გამოსყიდვით ან მათთვის ი-ის ხელშეკრულების გაუქმებით. ი-ით გაუცემელი სახელმწ. საკუთრებაში არსებული სას.-სამ. დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით. დღეს საიჯარო ურთიერთობების სისტემის ჩამოყალიბება გარდამავალ ეტაპზეა და დასრულებული არ არის.

რ. ხარებავა