ТДУ 33; 63.

БАҲОДИҲИИ ИҚТИСОДИИ ЗАМИНҲОИ КИШОВАРЗӢ ДАР ХОҶАГИҲОИ ДЕҲҚОНИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Элмуродов Х.З.- омӯзгори калон, ДАТ ба номи Ш. Шоҳтемур

***Калимаҳои асосӣ**: арзиши кадастрӣ, сифати замин, андози замин, заминистифодабарандагон, сифати хок, тавсифоти замин, баҳои иқтисодии замин.*

Дар шароити иқтисодиёти давраи гузариш, дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба масъалаи идоракунии захираҳои замин ба таври кофӣ таваҷҷӯҳ зоҳир нашудааст. Дар айни замон маҳз захираҳои замин кафили пешниҳоди қарзҳои зарурӣ ба шаклҳои хурди хоҷагидорӣ ва ҳалли бомуваффақияти муаммоҳои соҳаи кишоварзӣ дар доираи лоиҳаи афзалиятноки миллии «Рушди комплекси агросаноатӣ» бояд бошанд.

Корҳои баҳои замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи баҳои замин» аз 12.05.2001 таҳти №18 ва мувофиқи «Дастури услубӣ оид ба баҳои сифатии хок ва баҳои иқтисодии заминҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон», ки соли 2004-ум, баъди мувофиқа намудан бо Вазорати кишоварзӣ, Вазорати иқтисод ва савдо, Вазорати даромадҳо ва пардохтҳои давлатӣ ва дар Вазорати адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 19.08.2003 таҳти №99 ба қайд гирифта шуда, бо қарори коллегияи Кумитаи давлатии заминсозӣ ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 майи соли 2004 тасдиқ шудааст, иҷро карда мешавад.

Мақсади асосии гузаронидани корҳои баҳои замин дар заминҳои таъиноти кишоварзӣ ин асосан муайян намудани нархи меъёри замин бо мақсади андозбандии воқеӣ, пардохти иҷора, муҳайё намудани шароит барои сарфакорона истифода бурдани замин бо мақсади таъмини амнияти озуқавории кишвар, аз рӯи сифатнокии хок, хусусиятҳои технологии замин, самаранокии хароҷотҳо, минтақаи ҷойгиршавии он, шароитҳои табиӣ - иқлимӣ ва таъминоти замин бо об мебошад.

Яке аз сабабҳои ба миён омадани иҷрои корҳои баҳодиҳии замин дар он аст, ки нархи пардохти замин ва андози замин дар ҳудуди шаҳру ноҳия аз ҳамаи заминистифодабарандагон, қатъи назар аз гуногунии ҳосилхезии хокашон, аз рӯи меъёри якхела ситонида мешавад, яъне хоҷагие, ки хокаш дорои ҳосилхезии баланд ва хоҷагие, ки хокаш дорои ҳосилхезии паст аст, андози якхела месупоранд, ки бе шакку шубҳа ба тақсимоти ноадолатонаи андоз оварда мерасонад.

Ҷадвали 1 - Баҳодиҳии кадастрии давлатии заминҳои кишоварзӣ дар вилояти Хатлон

№ р/т	Баҳодиҳиизамин-ҳои ноҳияҳои маъмурӣ	Майдонизаминҳоики шоварзӣ, ҳаз.га	Баллимиёнабар каши-даисифатизами н	Фоидан о-кии тафриқ авӣ сом./га	Арзишикадас трии 1 га замин, сом./га
1	Бохтар	22428,17	-	2097	59593
2	Хуросон	17906,08	-	1161	47893
3	А. Ҷомӣ	19331,98	42	1419	51118
4	Кӯлоб	16106,91	33	770	43005
5	Сарбанд	7770,77	17	683	41918
6	Восеъ	57750,55	21	486	39455
7	Ҳисор	22995	39	1565	52943
8	Шаҳринав	9982,67	45	2370	63005
9	Турсунзода	14429,25	72	2563	65418
10	Данғара	86065,01	13	292	37030
11	Ҳамадонӣ	35525,79	24	1261	49143
12	Истаравшан	56740,76	23	2344	62680
13	Фархор	95399,49	19	1279	49368
14	Қубодиён	102138,29	13	1542	52655
15	Ҷ. Балхӣ	70342,01	18	1649	53993
16	Дӯстӣ	60411,06	20	1943	57668
17	Шаҳритус	114410,61	11	1093	47043
18	Ёвон	74109,03	29	2920	69880

***Манбаъ**: Институтидавлатиилоиҳакашиизаминсозии «Тоҷикзаминсоз», экспедитсияихокшиносӣвабаҳоизамин, ҳисоботҳоиомориииқтисодиноҳияҳоибаҳододашуда – 2016 с.*

Аз рӯимаълумотиҷадвалбармеояд, кибаллисифатизамининоҳияҳо дар вилоятиХатлон аз рӯйисифатихокгуногунбуда, он бевоситаба арзишикадастриизаминтаъсирибеҳамторасонида, андозбандиизаминвобаста ба арзишикадастриизаминтафриқаандозӣ карда шавад.

Корҳои баҳои замин аз се марҳила иборат мебошанд (Расм):

1. Баҳои сифати хок
2. Тавсифоти замин
3. Баҳои иқтисодии замин.

Баҳои сифатии хок нишон медиҳад, ки то кадом дараҷа як хок аз хоки дигар аз рӯи ҳосилхезӣ хубтар аст ё ин ки бад. Баҳои сифатии хок бо назардошти дараҷаи маданигардонидании он ва тавсифи захираҳои биоиқлимии минтақаи баҳодиҳи ва хусусиятҳои манфии он, ки ба дараҷаи гуногун ба ҳосилнокии зироатҳо таъсир расонида метавонанд, муайян карда мешавад.

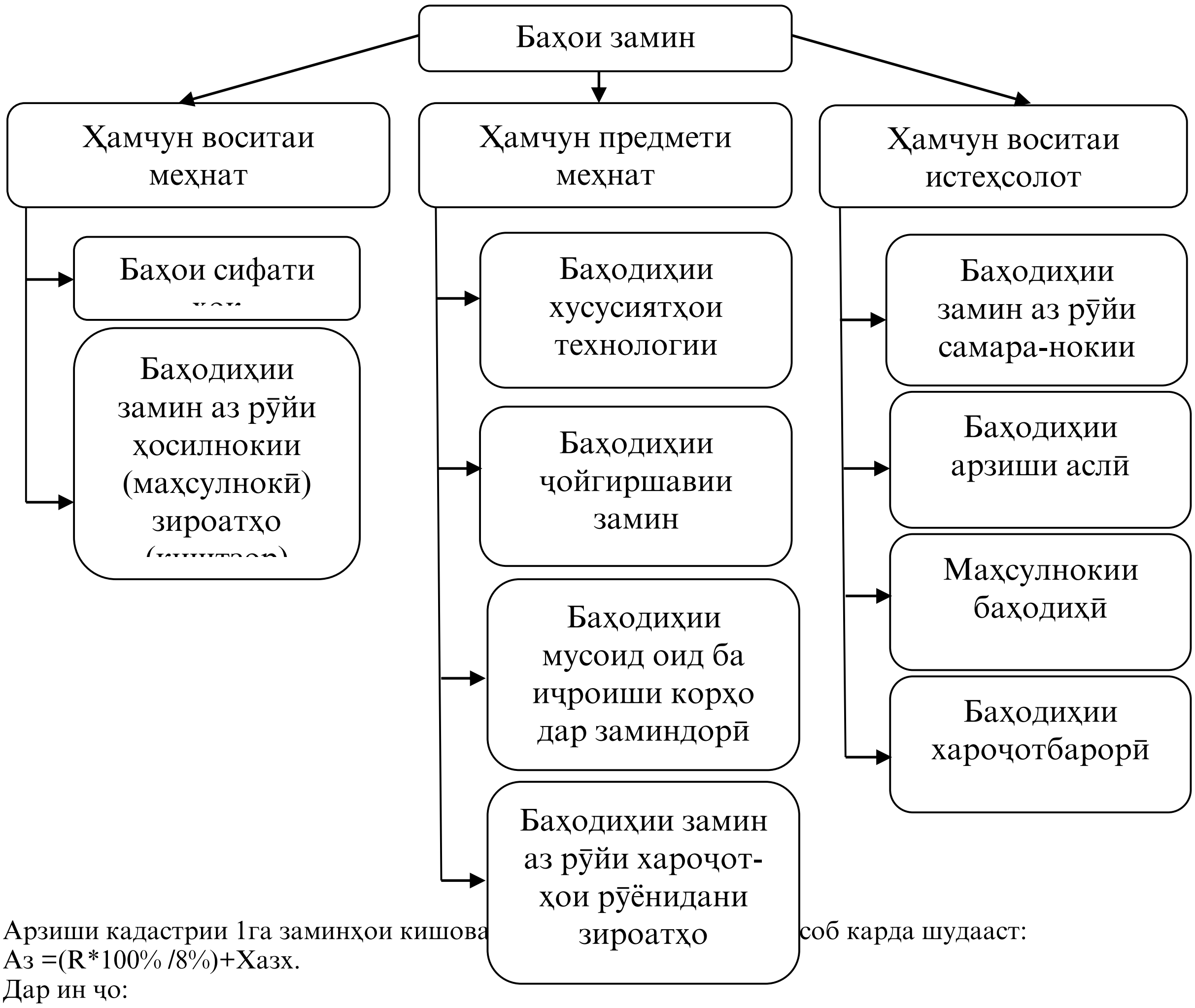
Натиҷаҳои баҳои сифатии хок барои муайян намудани баҳои иқтисодии замин ва тафриқаи андозситонӣ ҳангоми заминистифодабарӣ, ҳамчун асоси илмӣ хизмат мекунад.

Дар вақти гузаронидани корҳои тавсифоти замин коэффитсиенти тарҳнокӣ ва энергияғунҷониро муайян намуда, дар асоси инҳо коэффитсиенти миёнабаркашкардашудаи технологиро ҳисоб карда, онро барои батартиб дарории хароҷоти корҳои механикӣ ва тафриқа намудани хароҷоти истеҳсоли маҳсулоти кишоварзӣ истифода мебаранд.

Корҳои баҳои иқтисодии замин имконият медиҳад, ки меъёрҳои воқеии арзиши замин муайян гардида, андози замин вобаста ба сифат ва арзиши замин тафриқа ва ҳисоб карда шавад. Чунин корҳо тақсимоти одилонаи андози заминро байни заминистифодабарандагон роҳандозӣ менамояд.

Муайян намудани баҳои иқтисодии заминҳои таъиноти кишоварзии заминистифодабаранда ба чунин маълумотҳои ҳисобӣ, ҳамчун ҳосилнокии баҳодиҳӣ, ки дар асоси арзиши баҳои сифатии хок (с\балл) муайян карда мешавад, маҳсулнокии баҳодиҳии як гектар замини кишоварзӣ, хароҷотҳои як гектар ва нархи фурӯши як сентнер маҳсулоти зироатпарварӣ ва хусусиятҳои технологии хоки минтақаи кадастрӣ асос ёфтааст.

Расм – Нақшаи ҷанбаҳои баҳои замин[1]



Арзиши кадастрии 1га заминҳои кишова соб карда шудааст:

Аз =(R*100% /8%)+Хазх.

Дар ин ҷо:

Аз-нархи1 газамин, сомонӣ;

R-фоиданокиитафрикавӣ, сомонӣ;

Хазх.- хароҷотимиёнабароиазхудкунӣватакрористеҳсолкуниизамин дар ҶумҳурииТоҷикистон, сомонӣ (бароичарогоҳваалафзорҳоитабиӣ ин нишондиҳандаистифода бурда намешавад). (ҷадв. 2)

Маълумотҳои ҷадвал нишон медиҳанд, ки ҳангоми тафриқаандозӣ намудани заминҳои кишоварзӣ аз рӯйи натиҷаҳои баҳои замин, он ба иҷроиши нақшаи ҷамъоварии андоз халалдор насохта, баръакс заминистифодабарандагони соҳаи кишоварзиро тақсимоти боадолатонаи андозро роҳандозӣ менамояд.

---

[1]Дар асосиманбаиадабиёттартибдодашудааст: В.Е. Коптев-Дворников. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий.- М: ЮНИТИ-ДИАНА, 2000. – саҳ. 119

Қитъаҳои замине, ки (заминҳои заминистифодабарандагон) нисбатан балли баландтар, коэффитсиенти технологии паст дошта, ба маркази заминистифодабарӣ наздиктар ҷойгир шудаанд, арзиши кадастрии замини баландтар дошта, баръакс қитъаҳои замине, ки балли нисбатан паст дошта, коэффитсиенти технологии баланд доранд ва аз маркази заминистифодабари дар масофаи дур ҷойгир шудаанд, нархи пастро доро мебошад.

Ҷадвали 2. - Таҳлили муқоисавии андози замин оид ба иҷроиши нақшаи ҷамъоварии андоз аз заминистифодабарандагони н. Шаҳритус (дар мисоли замини корами обёрии табиӣ) қарори №33 с.2018

№ р/т	Номгуихоҷагиҳо	Майдон, га	Арзишикадастрии 1 га замин, сомонӣ	Нишондодҳоимуқоисавӣ				Фарқиятипардохтиандоз
				аз рӯйибахоизамин		аз рӯйимакомотиандоз		
				Андозизамин, сом/га	Пардохтиандоз, сом.	Андозизамин, сом/га	Пардохтиандоз, сом.	
1	Хоҷ.деҳқ. ба номи С. Ҷумаев	461,9	119866	257,80	119094,4	259,48	119869,3	-774,96
2	Хоҷ. деҳқ. ба номи У. Очилдиев	501,8	133610	287,36	144201,3	259,48	130209,6	13991,6
3	Хоҷ. деҳқ. ба номи Я. Каримов	480,5	112273	241,47	116024,8	259,48	124677,5	-8652,75
4	Хоҷ. деҳқ. ба номи Б. Мавлонов	443,0	121701	261,75	115954,8	259,48	114949,6	1005,23
5	Хоҷ. деҳқ. ба номи И. Сомонӣ	690,9	115935	249,35	172281,8	259,48	179282,5	-7000,6
6	Станс.давл.тухмисан ҷии "Янгиобод"	153,8	138245	297,33	45741,4	259,48	39918,4	5823,0
7	Хоҷ. деҳқ. ба номи Б. Ғафуров	590,1	123205	264,98	156377,5	259,48	153129,5	3248,0
8	Хоҷагии давлатии "Ватан"	338,1	67781	145,78	49298,5	259,48	87748,3	-38449,8
9	Омӯзишгоҳи касбӣ-техникии - 23	43,1	76027	163,52	7057,3	259,48	11199,1	-4141,8
10	Хоҷ.давл.ба номи М. Ломоносов	1234,3	124936	268,71	331683,6	259,48	320294,3	11389,3
11	Хоҷ. деҳқ. ба номи А. Эшмирзоев	587,6	122064	262,53	154265,0	259,48	152473,0	1792,0
12	Хоҷ. деҳқ. "Хушодӣ"	344,9	123128	264,82	91354,3	259,48	89512,8	1841,5
13	Хоҷ. деҳқ. "Хушодӣ"	43,9	103203	221,96	9759,7	259,48	11409,3	-1649,5
14	Хоҷ. деҳқ. ба номи Н. Гучиев	713,1	134716	289,74	206617,2	259,48	185037,7	21579,4
Миёнаҳисобкардашуда:		Х	120646	259,48	х	259,48	х	Х
Ҳамагӣ:		6627,5	х	х	1719712,0	х	1719712,0	0,0

Манбаъ: *Институтидавлатиилоиҳакашиизаминсозии «Тоҷикзаминсоз», экспедитсияихокшиносӣвабаҳоизамин,*

Дурии минтақаҳои замин аз ҷои фурӯши маҳсулот, сифати инфраструктураи роҳ ба дараҷаи даромаднокии заминистифода-барандагон таъсири амиқ мерасонад ва барои ҳамин ҳангоми муайян кардани арзиши 1 га замин макони ҷойгиршавии қитъаи замин ба назар гирифта шудааст. Дараҷаи таъминнокии об ва сарфи он ба соҳаи кишоварзӣ ва фаъолияти заминистифодабарандагон аҳамияти махсус дорад. Барои ҳамин ҳам хуб мешуд, агар дар ҳар ҳолат ба арзиши замин аз рӯи маводҳои баҳои замин, нишондиҳандаҳои хароҷотҳои ҳақиқии об барои соли мушаххаси хоҷагидорӣ ислоҳ дароварда шавад.

Ҷадвали 3.

Тасҳеҳ ба андозаиарзишизаминвобаста аз дараҷаисарфиҳақиқииоб

Дараҷаибо об таъминбудан, %	150	140	130	120	110	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10
Коэффитсиент-ҳоитасҳеҳи ба андозиарзишизамин	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1	1	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5	0.4	0.3	0.2	0.1

***Манбаъ**: «Дастури услубӣ оид ба баҳои сифатии хок ва баҳои иқтисодии заминҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон»*

Ин таврислоҳкуниро бояд заминистифодабаранда ва намояндаи мақомоти андози маҳал ҳар сол гузаронад, зеро ҳолати таъминнокии хоҷагӣ бо об аз омилҳои зиёди субъективӣ вобастагӣ дорад, ки он доимо ва ҳар сол тағйир меёбад.

Умуман натиҷаи корҳои баҳои замин барои иҷрои корҳои зерин истифода бурда мешавад:

- такмил додани андози замин ва андозбандии соҳаи кишоварзӣ;
- муайян намудани талафоти истеҳсолоти кишоварзӣ;
- муайян намудани нархи меъёрии замин барои ҳар як қитъаи замин;
- муайян намудани меъёри андози ягона ва андози замин барои 1га замин;
-таҳлил намудани фаъолияти хоҷагидорӣ (заминистифодабарандагон);
- ҷорӣ намудани иҷорапулии воқеъии замин;
-ташкил намудани истифодаи оқилонаи замин, таҳлили ҷобаҷогузории кишти зироатҳои кишоварзӣ ва ташкили ҳудудҳои киштгардонҳо;
-кор карда баромадани нишондиҳандаҳо ва механизмҳои иқтисодии оқилона истифодабарӣ ва муҳофизати замин;
-ба гарав гузоштани қитъаҳои замин дар мувофиқа ба қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- муайян намудани саҳми сармоя дар амалигардонии лоиҳаҳои сармоягузорӣ барои беҳдошти замин;
- сохтани харитаи технологии парвариши зироатҳои кишоварзӣ.

Маврида зикр аст, ки агар ҳамаи заминистифодабарандагон ва мутахассисони соҳаи кишоварзӣ маводҳои хокшиносӣ ва баҳои заминро дуруст омӯхта, онро дар раванди истеҳсолоти кишоварзӣ самаранок истифода баранд, он ба афзун шудани ҳосилнокии зироатҳо ва таъмини амнияти озуқавории кишвар таъсири беҳамто мерасонад.

АДАБИЁТ

1. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи Баҳои замин», 12 майи соли 2001;
2. Раменский Л.Г. Введение в комплексное почвенно-ботаническое исследование земель.- М.: Сельхозгиз, 1938. – 244с
3. Родин А. Государственная кадастровая оценка земель и проблемы рационального землепользования //Междунар. С.-х. журнал.-2000.-№1.- 95с.
4. Абдуалимов А., Бобоев Р.Д. Дастури услубӣ оид ба баҳои сифатии хок ва баҳои иқтисодии заминҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон. Душанбе -2004. - 63с.
5. Бобоев Р.Д., Эргашев М.Ҷ., Боймуродов Р.Б. Картографияи хок. Душанбе – 2014с. – 123с.

АННОТАЦИЯ

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В ДЕХКАНСКИХ ХОЗЯЙСТВАХ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

В статье автор отмечает сущность экономической оценки сельскохозяйственных земель в зависимости от бонитировки почв и производственных свойств хозяйств. Отражены влияния факторов на кадастровую стоимость земельного участка.

ANNOTATION

ECONOMIC ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND IN DEKHKAN FARMS OF THE REPUBLIC OF TAJIKISTAN

In the article, the author notes the essence of the economic assessment of agricultural land, depending on the assessment of soil and production properties of the economy. Reflects the results of the surveyed influencing factors on the cadastral value of the land plot.

***Key words:**Cadastral value, land quality, land tax, land users, soil valuation, land certification, economic valuation of land.*