

ТДУ 332.234.4:631.1(477)

**БАЛАНД БАРДОШТАНИ САМАРАНОКИИ ФАЪОЛИЯТИ МАҚОМОТҲОИ ҲОКИМИЯТИ
ДАВЛАТӢ ДАР СОҲАИ МУНОСИБАТҲОИ ЗАМИНДОРӢ**

Шарипов И.О. – омӯзгори ДДБ ба номи Н. Хусрав

Калидвожаҳо: иқтисод, замин, манзил, кадастрӣ, ҳокимияти давлатӣ, самаранокӣ, минтақа, идоракунии.

Замин, яке аз объектҳои муҳими ташкилоти давлат мебошад. Дар қатори захираҳои дигар замин ба мустаҳкамсозии иқтисодии иқтисодиёт намояд ва мувофиқи он сиёсати пешгирифти мақомотҳои давлатӣ дар соҳаи муносибатҳои заминдори ба истифодаи захираҳои заминӣ бояд оварда расонад.

Галиястановова З.И. дар таҳқиқоти худ қайд намудааст, ки муносибатҳои заминдорӣ маҷмӯи муносибатҳоеро дар бар мегирад, ки байни мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ ва шахсони воқеию ҳуқуқӣ дар атрофи масъалаҳои соҳиби истифода ва идоракунии қитъаҳои замин, инчунин дар масоили захираҳои замини давлатӣ ба вуҷуд меоянд[3,183].

Муаллифи дигар Симонова Н.Ю. таъкид намудааст, ки доираи муносибатҳои заминдорӣ, ки аз тарафи мақомотҳои давлатӣ ба танзим дароварда мешавад, хеле васеъ буда, муайянсозии шаклҳои моликияти шартҳои хоҷагидорӣ, муқаррарсозии нархи қадасрии замин, танзими андозбандии қитъаҳои замин, ҷудокунии ҳуқуқи вазифаҳоро дар соҳаи танзими муносибатҳои заминдори байни мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ ва идоракунии фаро мегирад[5,35].

Вобаста ба гуфтаҳои боло дар Конститутсияи ҚТ, кодекси замин ҚТ (баъдан КЗ ҚТ) қонунгузори заминӣ ва граждани асоси ҳуқуқии танзими муносибатҳои ҳуқуқии заминдориро муайян мекунад, тафсири мафҳумҳои муносибатҳои заминдорӣ, объекту субъектҳои он ва дигар масъалаҳои марбут ба заминдориро шарҳ медиҳад.

Ҳамчунин, Кумитаи замини ҚТ меъёрҳоеро дар бар мегирад, ки таркиби замин, ҳифзу истифодаи қитъаҳои заминро муайян месозад. Пайдошавӣ қатъ ва маҳдудсозии ҳуқуқ ба замин, пардохту арзёбии он ва масъалаҳои дигарро ба танзим медиҳад (7,с.133)

Таъминоти ҳифзу истифодаи оқилонаи захираҳои заминӣ мақсади асосии танзими давлатии муносибатҳои заминдорӣ мебошад. Дар доираи мақсади мазкур вазифаҳои зерин ҳалли худро меёбанд:

- ✓ - таъмини асосии ҳуқуқии муқаррарсозии муносибатҳои байни моликон ва истифодабарандагони қитъаҳои замин;
- ✓ - пешгирии қардани вайроншавии замин;
- ✓ - ҳавасмандсозӣ ва истифодаи самаранокии қитъаи замин;
- ✓ - ҳифзи ҳуқуқҳои иштирокчиёни муносибатҳои заминдорӣ;

Андози замини кадастри қитъаҳои замин, назорат аз болои истифода ва ҳифзи замин чораҳои асосии танзими давлатии муносибатҳои заминдорӣ мебошад. Тақсироти вилоятҳо доир ба танзими давлатии муносибатҳои заминдорӣ байни мақомоти ҷумҳуриявӣ ва минтақавии дар ҷадвали 1 пешниҳод шудааст.

Ҷадвали 1.

Тақсироти ваколатҳои доир ба танзими давлатии қитъаҳои замин байни мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ

Нишондиҳандаҳо	Ҷумҳуриявӣ	Минтақавӣ
Танзим	Таҳия ва қабули санадҳои меъёрӣ - ҳуқуқӣ доир ба танзими муносибатҳои заминдорӣ.	Танзимкунии мақомотҳои минтақавии идоракунии заминсозӣ ва кадастри замин, намоиши қитъаҳои замин.
	Таъмини танзими ҳуқуқии муносибатҳои заминдорӣ бо мақсади истифодаи оқилонаи қитъаҳои замин. Ташаккули низомии давлатии заминсозӣ; Амалигардонии минтақасозии ҳуқуқӣ; Рушди низомии таъмини иттилоотии танзими муносибатҳои заминдорӣ.	Амалигардонии тафтишоти қитъаҳои замин; Ба роҳ мондани арзёбии кадастри арзиши қитъаҳои замин. Ташкили низомии мониторинги сифати қитъаҳои замин; Таҳияи меъёрҳои дар муносибатҳои иҷоравӣ.

Коркарди муаллиф

Дар шароити ҳозира танзими давлатии муносибатҳои заминдорӣ бо сабабҳои зерин асоснок гардидааст.

- ✓ - зарурат ба пешгирии додугирифтӣ ҳолати бозор;
- ✓ - нигоҳдории сифати қитъаҳои замин;
- ✓ - рушди соҳибкорӣ асбӯрӣ;
- ✓ - рушди иҷтимоӣ – иқтисодии қаламравҳои нуктаҳои аҳолинишинии деҳот;

Муносибатгардонии андозбандии қитъаҳои замин; (1, с.57)

Амалигардонии танзими давлатии муносибатҳои заминдорӣ, пеш аз ҳама ба роҳ мондани кадастр ва гузаронидани арзёбии кадастри арзиши қитъаҳои замин аломақаманд аст. Мувофиқи кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон зерин мафҳуми кадастр маҷмӯи ба низом даровардашудаи маълумотҳои

фаҳмида мешавад, ки дар асоси баҳисобгирии давлатии кадастрӣ дар бораи ҷойгиршавӣ, истифодаи мақсадноки қитъаҳои замин, ки дар қаламрави ҷумҳурии қарор доранд, гирифта шудааст. Тибқи кадастри давлатии инфиродсозии қитъаи замин дар рӯйхати ягонаи давлатии замин роҳандозӣ мегардад ва ба ҷудо кардани он аз миқдори умумии қитъаҳои замин имкон медиҳад. Аммо ҳоло на воридсозии қитъаҳои замин ба кадастри давлатӣ, балки муайянсозии арзиши кадастри он мушкilotи ҷиддӣ мебошад. Арзиши кадастри қитъаҳои замин, пеш аз ҳама ба бозори андоз зимни ҳисобкунии андозии замин таъсир мерасонад. Дар шароити иқтисоди бозоргонӣ арзиши молу мулк ба тариқи фармон муқаррар намегардад, балки аз омилҳои тамоюлҳо ва тағйирот дар иқтисодиёт ва ҳаёти ҷомеа дар умум вобаста аст.

Арзиши кадастри қитъаи замин дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи арзиши замин (№ 18 аз 12 майи соли 2001) ва лоиҳаи таҳиякардаи Институти давлатӣ доир ба заминсозӣ ва «Тоҷикзаминсоз (соли 2003)» ба ҳисоб гирифта мешавад, аммо бояд қайд кард, ки зимни гузаронидани чунин арзёбӣ як қатор нишондиҳандаҳои ҷиддӣ, мисли сифати қитъаҳои замин, хусусиятҳои минтақавии замин аз мадди назар дур мемонад. Он ба норизоияти субъектҳои муносибатҳои заминдорӣ бо арзёбии гузаронидашуда оварда мерасонад.

Яке аз масъалаҳои мураккабшавии вазъият дар ин самт номукаммалии механизми арзёбии кадастрӣ мебошад [2,131]. Зимни гузаронидани арзёбии омавии меъёрҳои, ки барои минтақаҳои муайян хосанд, ба ҳисоб гирифта намешавад. Дар аксари мавридҳо зимни арзёбӣ баҳогузорон танҳо ба маълумотҳои омории таъқ карда, аз қитъаи замин хабар намегиранд ва ин ба он оварда мерасонад, ки онҳо шароити табиӣ, мавҷудияти алоқа, омилҳои дастрасӣ ба нақлиёт ва шартҳои дигарро, ки ба дурустии баҳогузори таъсир мерасонанд, ба таври объективӣ арзёби карда намешавад. Нархи кадастри баъзеи қитъаҳои замин аз нархи бозор 3 – 4 маротиба баландтар буда, илова бар ин, дар бозор рӯйхати давлатӣ намудҳои аниқии объектҳои барои истифода иҷозатдодашуда мавҷуд нест. Чунончи, дар он барои истифодаи сохтмон иҷозат дода шудааст, аммо маълум нест, ки он ҷӣ сохтмон (хонаи сарашёву хучра, хоначаи истироҳатӣ, бинои истехсолӣ) мебошад.

Ҳоло барои муайянсозии арзиши кадастри қитъаи замин миқдори начандон калони коэффитсиентҳои истифода мегардад ва онҳо ба арзиши замин таъсир мерасонанд. Бинобар ин ҳалли масъала корбурди миқдори калони коэффитсиентҳои мебошад. Ҳамин тариқ, зимни арзёби арзиши кадастри қитъаи замин ба ҳисоб гирифтани ғуруҳҳои зерини нишондиҳандаҳо зарур аст:

- ✓ - минтақасозӣ – ба ҳисоб гирифтани маҳдудиятҳои, ин ба истифодаи қитъаҳои замин бар мегарданд;
- ✓ - арзиши захираҳои табиӣ баҳисобгирии мавҷудияти объектҳои ҷангалӣ ва обӣ, захираҳои биологӣ инҳоро пешбинӣ мекунад;
- ✓ - таъиноти иқтисодии баҳисобгирии фаъолияти хочагидориро, ки дар қитъаи замин амалӣ хоҳад гашт, пешбинӣ менамояд;
- ✓ - таъминоти инфрасохтори мавҷудияти шабакаҳои муҳандисӣ, таъминот ба роҳҳои автомобилгард, кифоягии бучетӣ ва ғайраро пешбинӣ мекунад. (6. с. 216)

Илова бар ин нишондиҳандаи мазкур бояд муҳаррик бошад ва замин тайғирёбии омилҳои мазкур аз нав ҳисоб карда шавад. Ҳамзамон барои ташбеҳи маҷмӯи чорабиниҳо, ки ба таъмини истифодаи оқилонаи ҳифзи замин равона аст, истифодабарӣ аз пардохтҳои зерин пешниҳод мегардад.

- ✓ - барои гирифтани замин аз гардиши кишоварзӣ ва гузаронидани он ба истифодаи ғайрикишоварзӣ, масалан барои сохтмони роҳҳо;
- ✓ - барои истифодаи ғайриоқилонаи қитъаҳои замин, ки ба пастшавии сифати замин оварда мерасонад;
- ✓ - барои истифодаи ғайрмақсадноки қитъаи замин;
- ✓ - барои истифодаи набурдани қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ.

Илова бар ин, андешидани чораҳои хавасмангардонӣ аз тарафи мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ ва идоракунӣ зарур аст. Дастгирии молиявӣ ва қарзӣ нисбати ташкилотҳои, ки чорабиниҳоро доир ба ҳифзи табиат амалӣ месозанд, чунин чораҳо бурда метавонанд. Масалан кумак дар паст кардани андозҳои аз рӯйи қарзҳои ин барои қарзҳо, ки барои хариди техникаи кишоварзӣ истифода мегардад ба ҷалб гардонсозии майдонҳои кишоварзӣ беҳгардонии заминҳо барои хӯроки чорво истифодашаванда имкон медиҳанд.

Барои ин ба мақомотҳои идоракунӣ маҳаллӣ амалигардонии чорабиниҳои зерин зарур аст:

- ✓ ошкорсозии субъектҳои, ки бе расмиятдорӣ ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуқарраркунанда аз қитъаҳои замин истифода мекунанд;
- ✓ амалигардонии мониторинги ташкилотҳои шахсони воқеӣ, ки аз қитъаҳои замин ғайрмақсаднок истифода мекунанд.
- ✓ ба мақомотҳои андоз дар мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ ва худидоракунӣ маҳаллӣ додани рӯйхати қитъаҳои замин, ки аз рӯйи онҳо арзиши кадастрӣ муқаррар карда шудааст, аммо бинобар он ки маълумотҳо дар бораи доираҳои ҳуқуқ, ташкили қисми мақомоти идоракунӣ маҳаллӣ аз рӯйи масъалаҳои мустақамкунии ҳуқуқ ба чунин қитъаҳои замин мавҷуд нест, андоз баста намешавад;
- ✓ ба мақомотҳои андозии ҳокимияти давлатӣ ва худидоракунӣ маҳаллӣ додани маълумотҳо дар бораи қитъаҳо ба расмият дароварда нашудаанд ва қайди кадастриро надорад,

хамин тарик, дар онҳо арзёбии кадастрӣ мавҷуд нест ва он низ пардохт накардани андоз оварда мерасонад;

✓ Мақомотҳои маорифи маҳаллӣ барӯйхатгирии қитъаҳои заминiero, ки дар қаламрави ин маҳал барои ошкорсозии қитъаҳо қарор доранд андозбандӣ намегардад, бояд гузаронанд. Чунин қитъаҳо дар натиҷаи аз қайди кадастрӣ нагузаштан ва ба рӯйхати яғонаи давлатии ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул дохил кардани қитъаҳои заминe, ки ҳуқуқ ба моликиятшон ба расмӣ дароварда нашудааст, қитъаҳои замини бе иҷозат гирифта шуда ба ғайр ба вучуд омада метавонанд. Маълумотҳо дар бораи чунин қитъаҳои замин танҳо дар ҳолати мурочиат намудани дорандаи ҳуқуқ ба рӯйхати давлатӣ бошанд онҳо зимни мурочиат намудан дилҳоҳ шахси манфиатдор дохил мегарданд.

Дар ин ҳолат мақомоти худидоракунии маҳаллӣ шахси манфиатдор мебошад, бинобар ин ба мақомоти бақайдгирии кадастрӣ маълумотҳо дар бораи чунин қитъаҳои замин равона карда метавонад. Чунин маълумотҳо ба мақомотҳои андоз низ барои чалби ташкилотҳо ба андозбандӣ равона сохтан мумкин аст. Барои қитъаҳои замини ба расмӣ надаровардашуда шахсони ҳуқуқӣ чарима месупоранд.

Бояд ёдовар шуд, ки андози зарар ба айби роҳбарон ҳангоми истифода набурдани заминҳои қорам ё ғайри қонуни додани замин ё худсарона ишғол кардани замин барои истехсоли маҳсулоти кишоварзӣ мутобиқи банди 2 «Дастурамал оид ба муайян кардани андозаи зарари заминҳои қорам ҳангоми аз тарафи шахсони воқею ҳуқуқӣ вайрон карда шудани қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз рӯйи формулаи зерин ин тавр муайян карда мешавад:

$$Z_{зк} = S_{ик} P_{х} H^1$$

$Z_{зк}$ – зарари заминҳои қорам

$S_{ик}$ – масолаҳи заминҳои қорам истифода шуда, ғайриқонунӣ додашуда ё худсарона ишғол карда шуда – га.

P – ҳосили миёнаи маҳсулот аз 1 гектар замин на камтар аз 3 соли пешина гирифта шуда – кг.

H^1 – нархи бозории 1 кг маҳсулоте, ки бояд истехсол карда мешуд – сомонӣ.

Мисол: Дар 5 гектар замини қорамии лалмӣ бояд гандум кишт карда мешуд, вале кишт карда нашуд.

Маълум:

$$Z_{зк} = 5$$

$$S_{ик} = 5 \text{ га}$$

$$P = 1000 \text{ кг.}$$

$$H^1 = 0,5 \text{ сомонӣ}$$

$$Z_{зк} = ?$$

$$5 \text{ га} \times 1000 \text{ кг} \times 0,5 \text{ сомонӣ} = 5000 \times$$

$$\times 0,5 \text{ сомонӣ} = 2500 \text{ сомонӣ}$$

$$\text{яъне: } Z_{зк} = 2500 \text{ сомонӣ.}$$

Илова бар ин, мақомотҳои худидоракунии маҳаллӣ барои руёнидани маблағ барои бойшавии беасос метавонанд ба суд мурочиат кунанд. Чунин нақшо комиссияҳои байниидоравӣ, ки аз намояндагони мақомотҳои худидоракунии маҳаллӣ, рӯйхати давлатӣ ва андоз иборатанд, метавонанд ба дӯши худ гиранд. Аз рӯйи натиҷаҳои чаласаҳо ин комиссияҳо дар бораи ба расмӣ даровардани қитъаҳои замини худсарона ишғолкарда метавонанд қарор қабул кунанд.

Ҳалли мушкилоти ошкоршуда ба рушди ислоҳи муносибатҳои заминдорӣ ва ба ташкилдиҳии чараёнҳои истифодаи самаранокӣ захираҳои замини ҷумҳурӣ мусоидат хоҳад кард.

Адабиёт

1. Булгаков В.В. Государственное регулирование земельных отношений // Современные тенденции развития науки и технологий, 2017. - №2-6. - С. 56-58

2. Вильчинская О.В. Нормативно-правовое регулирование в сфере земельных отношений на государственном и муниципальном уровне // Экономика и предпринимательство, 2017. - №9-2. - С. 131-135

3. Галиястановова З.И. Государственное регулирование земельных отношений // Новая наука: теоретический и практический взгляд, 2017. - №2-2. - С. 183-187

4. Зволинская О.В. Совершенствование правового обеспечения механизма регулирования земельных отношений и земельных ресурсов // Вестник Прикаспия, 2017. - №1. - С. 44-49

5. Симонова Н.Ю. Анализ и оптимизация методологии в рамках подходов к оценке стоимости бизнеса // Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий. 2014. №3. с. 31-35

6. Филиппова Н.А. Совершенствование государственного регулирования земельных отношений // Новая наука: проблемы и перспективы, 2017. - №2. – С. 214-220

7. Мачмӯи Қонунҳо ва дигар санадҳои меърии Ҳуқуқӣ оид ба замин Душанбе, 2014. - С 456

АННОТАЦИЯ

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ В ЖИЛИЩНО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЯХ

В статье анализируется эффективность работы государственных органов в сфере жилищно-земельных отношений. Надо отметить, что землевладелец представляет собой комплекс отношений, возникающих

между государственными органами и физическими и юридическими лицами в отношении использования и управления земельными участками, а также в вопросах государственных земельных ресурсов. Кадастровая маржа некоторых земельных участков в 3-4 раза превышает рыночную цену, и, кроме того, в государственном реестре отсутствуют конкретные типы объектов, разрешенных для публичного использования.

ANNOTATION

OVERESTIMATING THE EFFECT OF DEHYDRATION ON THE BODY ORGANS

In his article, the author analyzes the effectiveness of government agencies in the area of land relations. He pointed out that the landowner is a complex of relations arising between the state authorities and natural persons and legal entities regarding the use and management of land plots, as well as in the issues of state land resources. The author pointed out in his analysis that the cadastral margin of some land plots is 3-4 times higher than the market price, and in addition, there are no specific types of objects allowed for public use in the state register.

Keywords: *economy, land, housing, cadastre, government, efficiency, region, management.*