

**БАҲОИ ИҚТИСОДИИ ЗАМИНҲОИ КИШОВАРЗӢ ВА БА ГАРАВ  
ГУЗОШТАНИ ҲУҚУҚИ ИСТИФОДАБАРИИ ОНҲО**

Элмуродов Х.З. омӯзгори калони ДАТ ба номи Ш. Шохтемур

*Калимаҳои калидӣ: арзиши кадастри ва бозори замин, гарав, ипотека, рентаи дифференциалӣ.*

Дар шароити гузариш ба муносибатҳои бозорӣ, ташаккули шаклҳои гуногуни моликият ва намудҳои мухталифи фаъолияти хоҷагидорӣ дар самту усулҳои баҳодихии иқтисодии захираҳои замин дар низоми идоракунии давлатӣ тағйиротҳо ба вуқӯъ пайвастанд. Аммо яке аз омилҳои муҳимтарини идоракунии самараноки захираҳои замин, ин аз нуқтаи назари методӣ дуруст муайян намудани арзиши онҳо мебошад. Зеро баҳои дуруст додан ба захираҳои замин, ба низоми андозбандии заминҳои таъйиноти кишоварзӣ, ба гарав мондани заминҳо, идоракунию танзим ва истифодаи самараноки захираҳои заминҳо, муайянкунии самаранокии иқтисодии истифодабарии заминҳои аҳамияти кишоварзӣ дошта, таъсири мустақим мерасонад.

Дар иқтисодиёти бозоргонӣ, нархи замин табиатан ҳамчун функсияи моликияти хусусӣ ва бозори замин ба вучуд омада, методология ва методикаи муайян кардани арзиши замин аҳамияти ҳалкунанда пайдо мекунад.

Ҳангоми ташаккули бозори замин, ҳуқуқи он ҳамчун мол баромад мекунад ва ҳаҷми даромади аз он бадастомада, нархашро муайян менамояд. Подоше, ки соҳибмулки замин бар ивази барои истифода додани ин захираи табиӣ ба даст меорад, рентаи замин мебошад.

К. Маркс се намуди асосии рентаи заминро, ки ҳар яки онҳо мавқеъ ва хусусияти худро доро мебошанд, ҷудо намудааст: дифференциалӣ (тафриқавӣ), монополӣ ва мутлақ.

Бояд қайд кард, ки рентаи мутлақ ба моликияти хусусӣ ба замин вобаста аст, зеро маҳз бо он мақсаднокии харидани заминҳои сифаташон пасттар дар ҳолати мавҷуд будани талабот ба маҳсулоти дар онҳо истеҳсолшаванда муайян карда мешавад.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон моликияти хусусӣ ба замин ҳоло вучуд надорад, аз ин лиҳоз рентаи мутлақ амалӣ намегардад. Дар шароити муносибатҳои бозоргонӣ замини бе маблағ вучуд дошта наметавонад, мо тарафдори ақидаи олимоне ҳастем, ки дар шароити моликияти давлатӣ будани замин ба қатори рентаи мутлақ хароҷот барои азхудкуниро низ ворид мекунанд.

Дар асоси таҳлилҳои услуби баҳодихии иқтисодии заминҳои кишоварзӣ як қатор камбудихо ошкор гардида, самтҳои такмил додани онҳо пешниҳод карда шудааст, аз ҷумла:

1. Методикаи ҷойдоштаи баҳодихии иқтисодии заминҳои кишоварзӣ нишон медиҳад, ки ҳангоми баҳодихии зироатҳои кишоварзӣ дар заминҳои қорами лалмӣ, асосан зироатҳои ғалладонагиҳо ва алафҳои бисёрсола арзёбӣ мегарданд. Ба андешаи мо, дар қатори баҳодихии зироатҳои кишоварзии заминҳои қорами лалмӣ, иловатан низ зироати сабзавоту полизиро арзёбӣ намудан мувофиқи мақсад мешуморем. Иловатан, дар ҷароғоҳо ва алафзорҳо ҳангоми баҳодихии арзиши қитъаи ин заминҳо, хароҷоти азхудкунӣ ва такрористеҳсолкунӣ ҳамроҳ карда мешаванд. Ба ақидаи мо, ин хароҷот ҳисоб карда нашаванд, зеро, ки дар ин заминҳо хароҷоти технологӣ ба амал намеоянд;

2. Арзиши кадастриро ба ҷойи арзиши бозорӣ, барои баҳодихии арзиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои мушаххаси замин истифода кардан қобили қабул нест, зеро вай дар лаҳзаи додани дар истифодаи ҷорӣ ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин муайян карда мешавад ва таҷрибаи воқеии рушди бозори ҳуқуқи истифодабарии заминро инъикос карда наметавонад.

Камбудихо баҳодихии кадастри заминҳои кишоварзии дар боло қайдшударо ба назар гирифта, ба ҳулоса омадан мумкин аст, ки вай ба талаботи асосии худ: баҳисобгирии даромадҳои воқеӣ ва арзиши ҳуқуқи истифодабарии замин ҷавобгӯ нест.

Аммо, бо вучуди камбудихо доштани баҳодихии иқтисодии замин, онро ҳангоми гузаронидани баҳодихии бозори иттилоот ва нишондиҳандаҳои арзёбии чудоғона, ки дар маводҳои корҳои баҳодихии замин мавҷуданд, истифода кардан мумкин аст.

Баҳодихии кадастрии давлатии заминҳои кишоварзӣ асосан дар минтақаи кадастрии Ваҳши вилояти Хатлон мавриди омӯзиш қарор дода шудааст.

Асоси баҳодихии иқтисодиро фарқият дар сифати хокҳо, шароити технологӣ ва ҷойгиршавии қитъаҳои замин ташкил медиҳанд, ки дар натиҷаи шароитҳои табию иқтисодии истехсолот ба вучуд меоянд (ҷадвали 1).

**Ҷадвали 1. - Баҳодихии кадастрии давлатии заминҳои кишоварзӣ дар ноҳияҳои минтақаи кадастрии Ваҳши вилояти Хатлон**

Нишондиҳандаҳои иқтисодии баҳодихии заминҳои кишоварзӣ	Ноҳияҳои баҳодихӣ, соли 2017					
	Н. Хусрав	Ёвон	Шаҳритус	Дустӣ	Ҷ. Балхӣ	Қубодиён
Майдони умумӣ, гектар	5954	13106	6628	6339	11250	10040
Сифатии хок, балл	54	72	68	56	50	68
Кoeffитсиенти технологӣ, %	1,04	1,09	1,04	1,07	1,06	1,07
Маҳсулноки барои баҳодихии замин, сомони/гектар	15465	20754	19601	16142	14413	19601
Хароҷот (барои баҳодихии замин), сомони/гектар	5484	5954	5758	5566	5416	5824
Рентаи дифференсиалӣ вобаста ба маҳсулноки ва хусусиятҳои технологии хок, сом/га	9981	14800	13843	10576	8997	13777
Рентаи дифференсиалӣ вобаста ба ҷойгиршавии қитъаи замин, сом/га	13,7	-5,21	-0,64	-3,49	2,24	-2,98
Ҳамагӣ рентаи дифференсиалӣ, сом/га	9995	14795	13842	10572	8999	13774
Нархи миёнабаркашкардашудаи 1 гектар замин бо дарназардошти хароҷоти азхудкунии, сомони	158318	218318	206405	165530	145868	205555
Ҷоида аз 1 га заминҳои қорами обӣ (ба ҳисоби миёна дар 5 соли охир), сомони	6988	7465	8817	8344	8340	9004

**Манбаъ:** *Институти давлатии лоиҳакашии заминсозии «Тоҷикзаминсоз», экспедитсияи хокиносии ва баҳои замин, ҳисоботҳои оморӣ иқтисодии ноҳияҳои баҳододашуда – с. 2017 ва ҳисоби муаллиф*

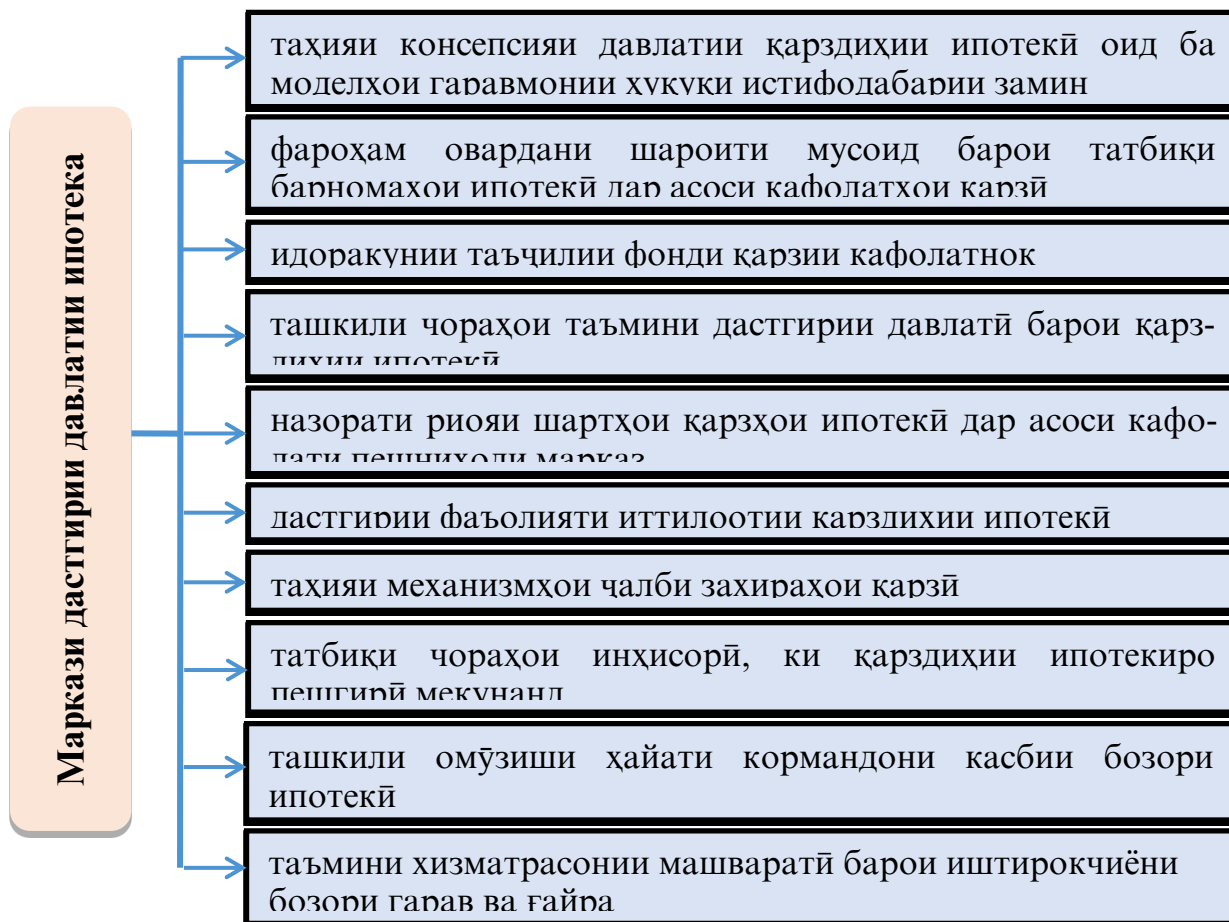
Аз маълумоти ҷадвали 1 дида мешавад, ки рентаи дифференсиалии баландтарини миёнаи ҳисобӣ дар ноҳияи Ёвон 14795 сомони/га мебошад. Мувофиқан, ҳуди ҳамин ҷо баландтарин арзиши кадастрии миёнаи замини қорами обӣ 218318 сомони / га аст. Дар ноҳияи Ҷ. Балхӣ ин нишондодҳо ба таври назаррас хеле камаст (рентаи дифференсиалӣ 8999 сомони/га, арзиши кадастрии замин 145868 сом/га).

Дар шароити муосир қарзҳои баҳши кишоварзӣ асосан зерини гавари техникаи кишоварзӣ ва дигар воситаҳои асосӣ дода мешаванд. Бинобар ин қайд кардан зарур аст, ки самти муҳими рушди иқтисодиёти вилоят, афзоиши сармоягузори тавассути ба гарав мондани ҳуқуқи истифодабарии заминҳои кишоварзӣ амалӣ мешавад, ки он ҷолиби диққат буда, имконияти молистеҳсолкунандагонро оид ба истифодаи молиявии қарзӣ васеъ менамояд.

Барои татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи рушди қарзҳои ипотекаӣ тавассути ба гарав мондани ҳуқуқи истифодабарии заминҳои кишоварзӣ, мо ташкили институти пешбар **Маркази дастгирии давлатии ипотекаро** мувофиқи мақсад мешуморем. Вазиҷаҳои асосии ин марказ метавонад чунин бошанд (расми 1.):

Бояд қайд кард, ки ташкили оқилонаи идоракунии давлатии захираҳои замин дар бисёр ҳолатҳо муваффақияти рушди бозори ҳуқуқи истифодабарии заминро муайян мекунад.

Татбиқи бомуваффақияти намуди пешниҳодшудаи танзим имкон медиҳад, ки дар натиҷа фаъолияти ниҳоии заминистифодабарӣ самаранокии истеҳсолоти кишоварзӣ афзоиш ёбад.



Расми 1.- Вазифаҳои асосии маркази давлатии ипотека\*

\*Манбаъ: дар асоси омӯзиши адабиёт ва мақолаҳои илмӣ аз ҷониби муаллиф тартиб дода шудааст.

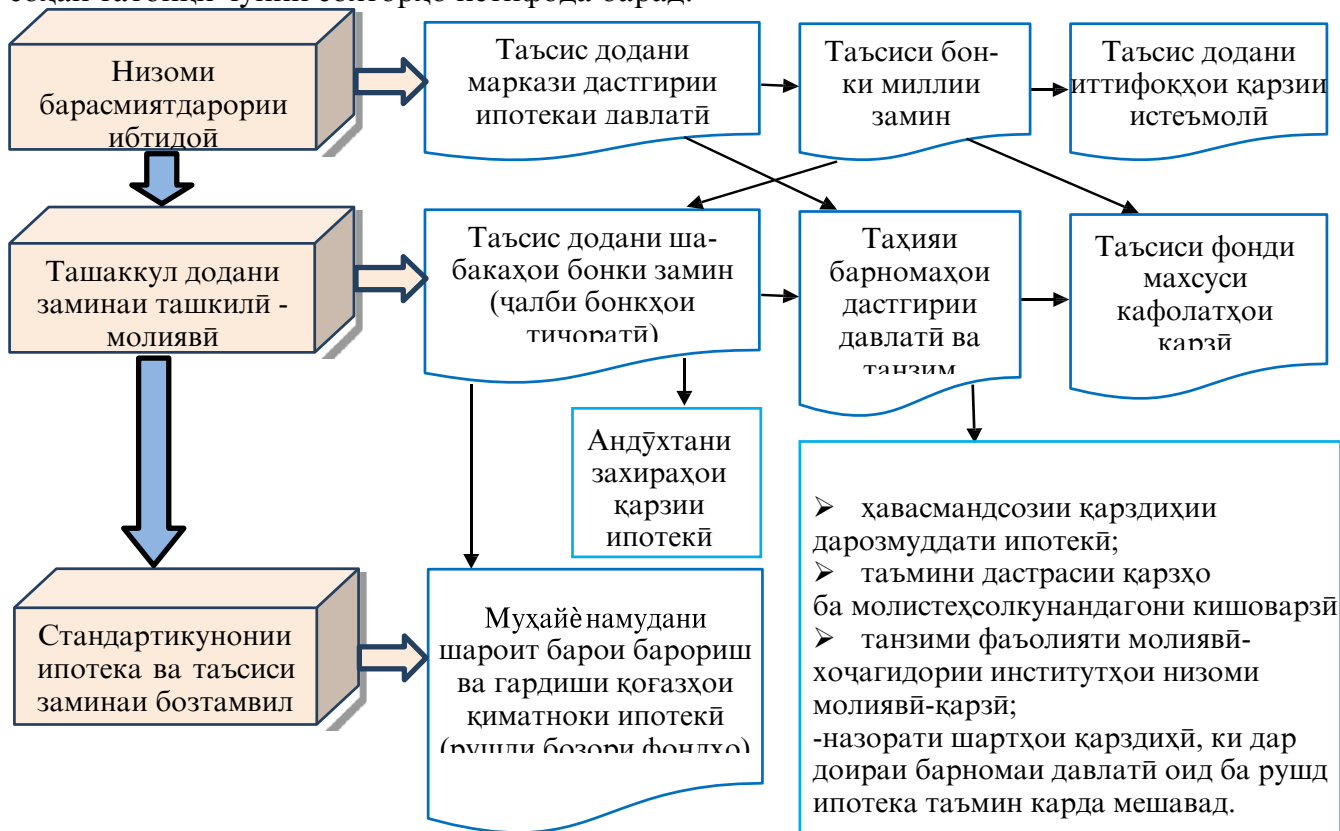
Қайд кардан зарур аст, ки объекти муносибатҳои замин ин ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин буда, объекти хариду фурӯш бошад, танҳо ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин мебошанд, ки бақайдгирии давлатии кадастриро гузаштаанд. Ҳолати ҳозираи заминистифодабарии Ҷумҳурии Тоҷикистон талаб мекунад, ки онҳо дар бисёр соҳаҳо такмил дода шаванд, ки дар натиҷа ҳуқуқи истифодабарии замин аз ҷиҳати қонун асоснок шуда, аз як намуди вертуалӣ (маҷозӣ) ба воқеӣ (реалӣ-қитъаҳои замини худудҳояшон муайян) табдил ёбад.

Таҷрибаи ҷаҳонӣ нишон дод, ки низомии якҷоякунии сармояи бонкӣ ва сармояи замин, ниҳодҳои махсуси молиявӣ ва қарзиро ба вучуд меоварад, ки дар якҷоягӣ низомии қарздиҳӣ ташаккул ёбад. Дар он бонкҳои замин, бонкҳои тиҷоратӣ ва кишоварзӣ, корпоратсияҳои ашъиву қарзӣ, ассотсиатсияҳои қарзии истеҳсолӣ, маъмурияти корхонаҳои кишоварзӣ, ташкилотҳои қарзии ғайрибонкӣ (агентҳои ипотека) ва ғайраро дохил кардан мумкин аст (расми 2).

Марҳилаи якум ин низомии барасмиятдарории ибтидоӣ мебошад. Танзими соҳаи заминиву ипотека ва бунёди инфрасохторро ба андешаи мо, ба зиммаи мақомоти давлатии нав **Маркази давлатии дастгирии ипотека** гузоштан, чуноне, ки пешниҳод шуда буд ба мақсад мувофиқ аст.

Дар ин марҳила вақте ки имкониятҳои низомии амалкунандаи бонкӣ маҳдуданд ва меъёрҳои фоизи бонкӣ барои он, ки қарзҳои ипотекаӣ ба гаравдиҳандагони эҳтимолӣ ҷолиб ва дастрас шаванд, хеле баланданд, аз ин лиҳоз ин бахш метавонад бо

иттиҳодияҳои истеъмолии қарзӣ иваз карда шавад ва аз таҷрибаи андӯхтаи худ дар соҳаи татбиқи чунин сохторҳо истифода барад.



**Расми 2.-** Модели концептуалии раванди ташаккули низоми қарзӣ молиявӣ қарздиҳии ипотекаӣ бар ивази гарав мондани ҳуқуқи истифодабарии заминҳои кишоварзӣ\*

**\*Манбаъ:** дар асоси омӯзиши адабиёт ва мақолаҳои илмӣ аз ҷониби муаллиф тартиб дода шудааст.

Марҳилаи дувум ташаккул додани заминаи ташкилӣ ва молиявӣ инфрасохтори қарздиҳии ипотекаӣ мебошад. Дар ин марҳила ба ақидаи мо, ваколатдор кардани бонкҳо-агентҳои давлатӣ ва тичоратӣ дар минтақаҳо барои кор бо гарави ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин зарур буда, ташкил кардани шабакаи минтақавӣ, ки иҷрокундаи он Бонк мешавад, мувофиқи мақсад аст. Манбаи ташаккули фонди бонкҳо - маблағҳои бошанд, ки аз андозаи замин ва иҷорапулӣ, даромади худӣ бонк, қарзи имтиёзноки давлатӣ воридшуда иборат буда, маҷмӯи захираҳои қарзҳои ипотекиро ба вучуд меоранд.

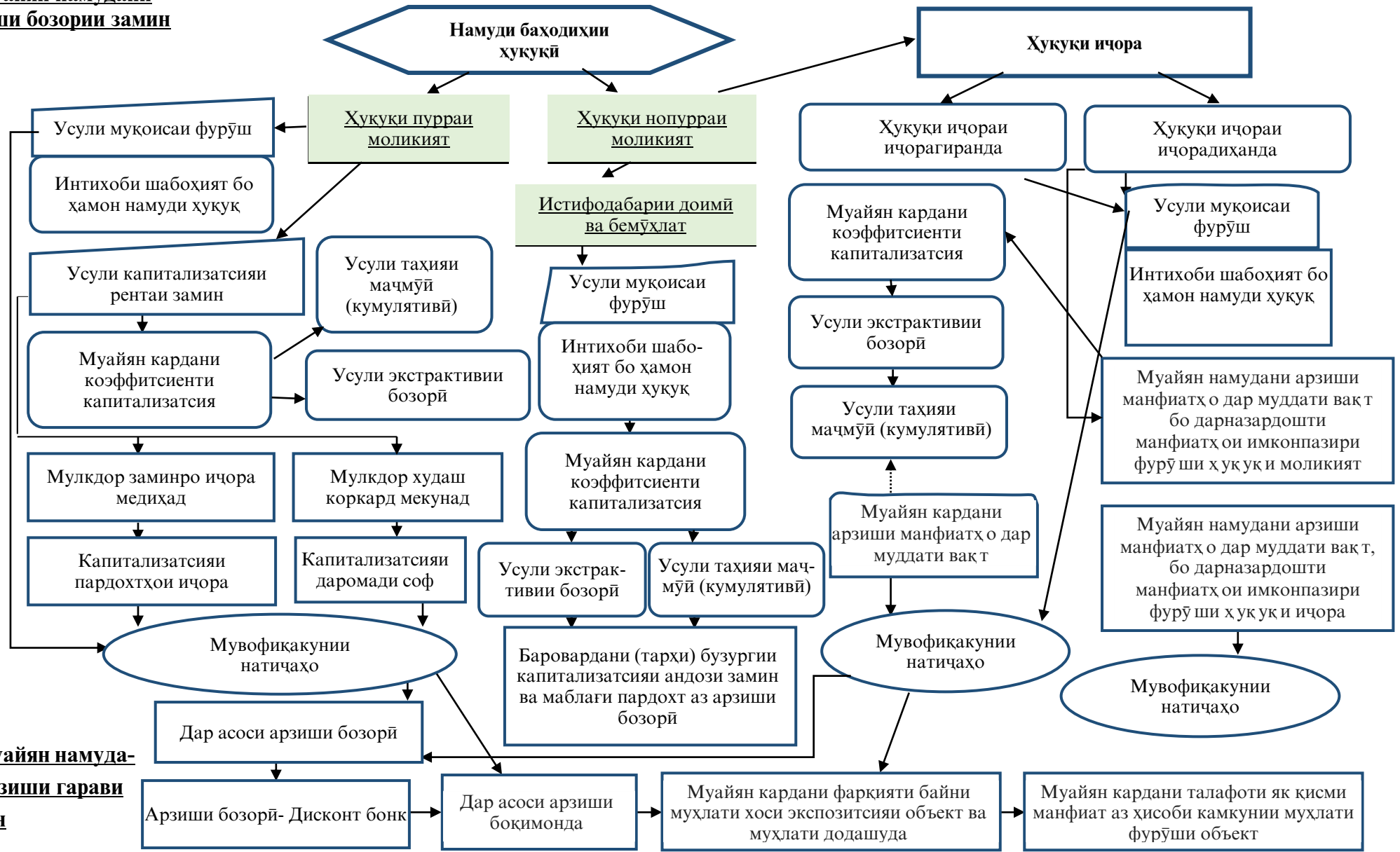
Марҳилаи сеюм - стандартикунонии гарави ипотека ва гузоштани таҳкурсии азнавмаблағгузорӣ. Дар ин марҳила шабакаи бонкҳои, ки қарзҳои махсуси заминро пешниҳод мекунанд, бояд ба баровардани қоғазҳои қиматноки ипотека мусоидат намоянд, ки аз доройҳои замин таъмин шудаанд.

Методикаҳои дар айни замон мавҷудбудаи баҳодихии арзиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин (барои заминҳои кишоварзӣ), асосан барои баҳодихии кадастрии умумӣ пешбинӣ шудаанд ва хусусияти миёнакардашуда доранд, ки барои ташаккул додани муносибатҳои оқилонаи бозоргонӣ ва чалби сармоягузорӣ начандон имкон медиҳад.

Чуноне, ки маълум аст, муайян намудани арзиши бозорӣ ҳуқуқи истифодабарии заминҳои кишоварзӣ дар доираи усули муқоисавӣ ва даромадноқӣ амалӣ мешаванд.

Дар асоси омӯзиши ин усулҳо, модели умумикардашудаи ҳисоб кардани арзиши гаравии ҳуқуқи истифодабарии заминҳои таъйиноти кишоварзӣ, ки ҳаҷми ҳуқуқҳои арзёбишавандаро барои қитъаи замин ба эътибор мегирад, дар таҳияи нав пешниҳод намудем (расми 3.).

**1. Муайян намудани  
арзиши бозории замин**



**2. Муайян намудани  
арзиши гавари  
замин**

Расми 3.- Модел барои ҳисоб намудани арзиши гавари замиҷои кишоварзӣ\*

\*Таҳияи муаллиф

Дар асоси модели пешниҳодшуда, натиҷаҳои ҳисобкунии арзиши кадастрӣ, бозорӣ ва эҳтимолан имконпазири арзиши гаравии ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин дар заминҳои қорами обҳои табиӣ (462 га) хоҷагии деҳқонии ба номи С. Ҷумаеви ноҳияи Шаҳритуси вилояти Хатлон натиҷабарорӣ шудааст (ҷадвали 2).

Натиҷаи ҳисобҳо нишон медиҳанд, ки дар хоҷагии деҳқонии ба номи С. Ҷумаев арзиши кадастрии даромаднокии имконпазирро инъикоскунанда, аз арзиши бозории даромаднокии воқеии ҳозир бавучудодама 1,4 маротиба баландтар аст.

Бинобар он, дар айни замон, ба талаботи муосири бозор арзиши бозории алтернативӣ нисбатан мувофиқ мебошад. Барои бонке, ки ба истехсолкунандаи мол қарзи ипотекаӣ медиҳад, аз ҳама чизи муҳимтарин қобилияти воқеии пардохти қарзии он мебошад. Аз ин лиҳоз, муайян намудани арзиши гаравии ҳуқуқи истифодабарии заминҳои таъйиноти кишоварзӣ бояд дар асоси арзиши кадастрии алтернативӣ анҷом дода шавад, ки самаранокии равандро таъмин менамояд.

Ҷадвали 2.

### Ҳисоб намудани арзиши алтернативии қитъаи замини таъйиноти кишоварзӣ дар соли 2017

Нишондиҳандаҳо	Арзиши кадастрӣ	Арзиши бозорӣ
Бузургии капитализатсишаванда, сомонӣ/га	13779	8913
Коэффитсиенти капитализатсия	0,08	0,08
Арзиши қитъаи замин, ҳаз.сомонӣ	94995,5	66893,9
Арзиши 1 га қитъаи замин, ҳаз.сомонӣ	205,6	144,8
Коэффитсиенти пасткунандаи бонк барои муайян кардани арзиши гаравӣ	0,7	0,7
Арзиши гаравии қитъаи замин, ҳаз.сом.	66496,9	46825,7
Арзиши гаравии 1 га қитъаи замин, ҳаз. Сомонӣ	143,9	101,3
Арзиши гаравии қитъаи замини майдонаш 100 га, ҳаз. Сомонӣ	14393,3	10135,4
Фарқи байни арзишҳои гаравӣ бо арзишҳои кадастрӣ ва бозории қитъаи замини майдонаш 100 га, ҳаз.сомонӣ	14393,3-10135,4 = 4257,9	

**Сарчашма:** ИДЛЗ «Тоҷикзаминсоз», ҳисоботи омории ноҳияи Шаҳритус, нишондиҳандаҳои истехсолӣ ва молиявии хоҷагии деҳқонии ба номи С. Ҷумаев (мероси якумра)-и ноҳияи Шаҳритус ва ҳисобҳои муаллиф

Яъне, он ҳамчун субъекти идоракунии захираҳои замин дар раванди қабули қарорҳои идоракунӣ ба монанди баҳисобгирии заминҳо, барӯйхатгирии захираҳои табиӣ, додани қарз бар ивази гарави ҳуқуқи истифодабарии замин бо интиҳоб намуди арзиш мувофиқи вазифаҳои гузошташуда, мақсаднок мебошад.

### АННОТАЦИЯ

#### ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В ЗАЛОГ ИХ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ

В статье особое внимание уделено вопросам развития эффективной залоговой инфраструктуры на право пользования сельскохозяйственными землями и основным компонентам сопутствующей инфраструктуры. Автор отмечает, что неопределенность в отношении земельных вопросов, препятствует развитию ипотеки, поскольку право на залог земли принадлежит землевладельцу.

**Ключевые слова:** кадастровая и рыночная стоимость земли, залог, ипотека, дифференциальная рента.

### АННОТАЦИЯ

#### БАҲОИ ИҚТИСОДИИ ЗАМИНҲОИ КИШОВАРЗӢ ВА БА ГАРАВ ГУЗОШТАНИ ҲУҚУҚИ ИСТИФОДАБАРИИ ОНҲО

Дар мақола ба масъалаҳои ташаккули инфрасохтори самарабахши гарави ҳуқуқи истифодабарии заминҳои кишоварзӣ ва чузъҳои асосии инфрасохтори гарави замин диққати махсус дода шудааст. Муаллиф қайд менамояд, ки номуайянии мавҷудияти масъалаҳои вобаста ба замин ба инкишоф додани ипотека мамониат мекунад, зеро ҳуқуқи ба гарав мондани замин маҳз ба соҳиби замин мансуб мебошад.

*Калимаҳои калидӣ: арзиши кадастрӣ ва бозори замин, гарав, ипотека, рентаи дифференциалӣ.*

**ANNOTATION**  
**ECONOMIC ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LANDS AND PROVISION OF  
THEIR USE RIGHTS**

The article focuses on the development of an effective collateral infrastructure for the right to use agricultural land and the main components of the accompanying infrastructure. The author notes that the uncertainty regarding land issues hinders the development of mortgages, since the landowner has the right to pledge land.

**Key words:** *cadastral and market value of land, mortgage, mortgage, differential rent.*