

Модули таълимӣ дар мавзӯи: «Ҳуқуқи замин»



Душанбе – 2023

МУҚАДДИМА

Ҳар як соҳаи ҳуқуқ вобаста ба рушди муносибатҳои ҷамъиятӣ мавқеи худро дар танзимномаи муносибатҳои ҳуқуқии ҷамъиятӣ муайян менамояд.

Ҳуқуқи замин дар худ пеш аз ҳама низоми муайяни донишҳо, маълумотҳо ва итилоот дар бораи асосҳои ҳуқуқии танзимномаи замин истифодаи замин ва меёрҳои ҳуқуқии замин ба ҳисоб меравад. Омӯзиши асосҳои муносибатҳои ҳуқуқии вобаста ба замин қисми таркибии муносибатҳои ҳуқуқии ҷамъиятӣ дар низоми умумӣ ва омехтагӣ ба ҳисоб меравад.

Ҳуқуқи замин ҳамчун соҳаи мустақили ҳуқуқ дар илми ҳуқуқшиносӣ таърихи тӯлонӣ дошта давраҳои муайянеро пушти сар намудааст. Ҳуқуқи замин ҳамчун соҳаи мустақили ҳуқуқ аз маҷмӯи меёрҳои ҳуқуқие иборат мебошад, ки муносибатҳои ҷамъиятиро дар соҳаи мақсаднок истифода бурдани замин, паҳлӯҳои гуногуни ҳуқуқ ба заминистифодабарӣ ва дигар муносибатҳои ҳуқуқии ба он алоқамандро ба танзим мебарорад.

Муносибат ба замин, ки бевосита дар асоси меёрҳои ҳуқуқӣ сурат мегирад. Дар васоити таълимии мазкур маҷмӯи санадҳои меёрӣ ҳуқуқие, ки муносибатҳои ҳуқуқии вобаста ба замин, муносибатҳои ҳуқуқии соҳибмулкӣ нисбат ба замин, тартиби ҷудо намудан, истифода бурдан ва ба мерос гузоштани замин, муурофияи замин, фондҳои гуногуни замин, ҷавобгарӣ барои қонунгузори замин ба танзим мебарорад, мавриди омӯзиш ва таҳлил қарор дода шудааст. васоити таълимии мазкур бо мақсади баланд бардоштани донишҳои ҳуқуқии соҳаи замин ва таҳлили қонунгузорӣ барои доираи васеи донишҷӯён, аспирантон ва шахсоне, ки ба соҳаи мазкур майлу рағбат доранд тавсия карда мешавад.

Ташкилоти байналмилалӣ ХЕЛВЕТАС дар Ҷумҳурии Тоҷикистон тасмим гирифтааст, ки Модули таълимиро дар мавзӯи: «Ҳуқуқи замин» таҳия намояд.

Умедворем, ки Модули таълимии мазкур барои доираи васеи хонандагон ва нафароне, ки бо ҳуқуқи замин сару кор доранд, аз ҷумла барои кормандони Вазорати адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва сохторҳои он муфид хоҳад буд.

2. МАҚСАД ВА ВАЗИФАҲОИ МОДУЛИ ТАЪЛИМӢ

Мақсади модули таълимӣ:

Таҳлили заминаҳои қонунгузорӣ ва маводи мавҷуда оид ба ҳуқуқи замин, аз ҷумла: ҳуқуқ ва ӯҳдадорихоии истифодабарандагони замин, тартиби додани қитъаи замин, қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин, ҷуброни зарари заминистифодабарандагон ва зарари вобаста ба аз муомилот гирифтани замин, ҳифзи ҳуқуқ оид ба замин, ҳифзи замин.

Вазифаҳои барномаи омӯзишӣ:

- гузаронидани тренингҳои омӯзишӣ вобаста ба мавзӯҳои муайяни ҳуқуқ ва ӯҳдадорихоии истифодабарандагони замин, тартиби додани қитъаи замин, қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин барои баланд бардоштани таҳассуси кормандони Вазорати адлия ва сохторҳои он, инчунин барои нафароне, ки бо ҳуқуқи замин сару кордоранд;
- арзёбии донишҳо ва малакаи кормандони мазкур.

Усулҳои тадрис:

- лексияҳои (ваъзҳои) хурдҳаҷм;
- рӯйнамоӣ (муаррифӣ);
- муҳоҷиса;
- тӯфони фикрӣ (зеҳнангезӣ);
- корҳои гурӯҳӣ;
- корҳои гурӯҳии умумӣ;
- саҳнагузорӣ;
- лӯқмапартоӣ.

Мавзӯъ “Ҳуқуқи замин”

Нақшаи корӣ:

1. Ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои истифодабарандагони замин.
2. Тартиби додани қитъаи замин.
3. Қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин.
4. Ҷаброни зарари заминистифодабарандагон ва зарари вобаста ба аз муомилот гирифтани замин.
5. Ҳифзи ҳуқуқ оид ба замин. Ҳифзи замин.
6. Заминҳои аҳолинишин (шаҳрҳо, Ҷамоат шаҳрак, Ҷамоат деҳот).

1. Ҳуқуқ ва ӯҳдадорихои истифодабарандагони замин.

Вобаста ба ислоҳоти замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон пеш аз ҳама як қатор муносибатҳои нави ҷамъиятиё дар соҳаи заминистифодабарӣ, ҳифзи замин, мақсаднок истифода бурдани замин инчунин ҳосилхезгардонии заминҳои таъиноти кишоварзӣ ҳуқуқи истифодабарии замин, ҳуқуқи истифодаи якумраи меросии замин ба он боис гардид, ки олимони ва мутахассисон сари ин масъала андеша намоянд. Дар шароити гузариш ба иқтисоди бозоргонӣ яке аз масъалаҳои муҳим ин ислоҳоти замин ва танзими ҳуқуқи заминистифодабарӣ ба ҳисоб мерафт.

Муносибатҳои ҳуқуқи замин, ки предмети махсуси танзимномаи соҳаи алоҳида ба ҳисоб равад ҳам бинобар сабаби аз доираи омӯзиш, тадқиқотҳо ва таҳлилҳои назариявӣ қонунгузори ин соҳаи муҳими муносибатҳои ҷамъиятӣ то ба имрӯз мавриди таҳлил ва омӯзиш қарор нагирифтааст. Ҳол он, ки муносибатҳои ҳуқуқи замин на танҳо предмети омӯзиш, балки объекти танзимшавандаи соҳаи мустақили ҳуқуқ ва қонунгузори алоҳида мебошад.

Ҳуқуқи замин таърих, пайдоиш ва давраҳои муайяни рушди худро дорад. вобаста ба талаботҳои замони муосир мавқеи ҳуқуқи замин ва муносибат ба замин қуллан тағйир ёфта яке аз мавзӯҳои танзимшавандаи қонунгузори ба тадқиқотҳои имрӯза ба ҳисоб меравад.

Хусусияти дигари муносибатҳои ҳуқуқи замин дар он зоҳир мегардад, ки замин ҳамчун моликияти истисноии давлат ба ҳисоб рафта, воситаи асосии таъмини яке аз ҳадафҳои асосӣ ва стратегии давлатдории миллии мо, яъне таъмини амнияти озуқаворӣ мебошад. Ба ҳамагон маълум аст, ки ҳар як соҳаи мустақили ҳуқуқ танзимгари муносибатҳои ҷамъиятӣ буда ва муносибатҳои ҷамъиятӣ марҳила ба марҳила аз ҷониби меёрҳои ҳуқуқи ба танзим дароварда мешавад.

Ҳуқуқи замин гуфта, маҷмӯи меёрҳои ҳуқуқиеро меноманд, ки муносибатҳои ҷамъиятиеро дар соҳаи истифода ва ҳифзи замин инчунин мақсаднок истифодабарӣ ва муҳофизати замин ҳосилхезгардонии замин, ҳуқуқи истифодабарии замин ва ҳифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшавандаи иштирокчиёни муносибатҳои ҷамъиятиро ба танзим медарорад, фаҳмида мешавад.

Ба маънои маҳдуд бошад ҳуқуқи замин ҳамчун соҳаи мустақили ҳуқуқ аз маҷмӯи меёрҳои ҳуқуқие иборат мебошад, ки муносибатҳои муҳими ҷамъиятиро вобаста ба замин ва дигар муносибатҳои ҳуқуқи ба он алоқамандро ба танзим медарорад.

Моҳияти ҳуқуқи замин дар он зоҳир мегардад, ки ҳамчун соҳаи мустақили ҳуқуқ доираи васеи муносибатҳои ҳуқуқии замин, истифодаи мақсадноки он ҳифзи замин ва дигар муносибатҳои ҳуқуқии ба он алоқамандро вобаста ба ҳуқуқи истифодабарии замин, заминсозӣ, баҳои замин ва мувофиқи замин ба танзим мебарорад.

Дар Боби 2 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқ ва ӯҳдадорӣҳои истифодабарандагони замин чунин оварда шудааст:

Моддаи 19. Ҳуқуқи заминистифодабарандагони якумдараҷа

Заминистифодабарандагони якумдараҷа ҳуқуқ доранд:

- мустақилона дар замин хоҷагидорӣ намоянд;
- молики маҳсулоти кишоварзӣ даромади фурӯш аз он бошанд;
- аз канданиҳои фойданоки маъмул, торф, ҷангал, манбаъҳои оби воқеи қитъаи замин, инчунин аз дигар ҷиҳатҳои муфиди замин тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои эҳтиёҷоти хоҷагашон истифода баранд;

- тибқи талаботи Кодекси мазкур манзил, иншооти истехсолӣ, маданияи маишӣ ва дигар сохтмону иншоотро бунёд намоянд;

- молики кишт, зироатҳои кишоварзӣ ва ниҳолҳои шинонидашуда бошанд;

- **мустақилона бе даҳлати мақомоти давлатӣ дар мавриди ҳуқуқи истифодабарии замини бо ҳуқуқи бегона намудани он гирифташуда (ба даст овардашуда) аҳдҳои ҳуқуқии граждани (хариду фурӯш, тӯҳфа, иваз, гарав ва ғайра) банданд, ба истиснои муқаррароти Кодекси мазкур; (қҷт. 01. 08. 2012, №891)**

- қитъаи заминро ба иҷора диҳанд;

- **сервитути хусусиро (ба розигӣ асосёфта) ба қитъаи замин муқаррар намоянд; (қҷт. 01. 08. 2012, №891)**

- ҳуқуқи истифодабарии қитъаи заминро ба гарав монанд;

- дар ҳолати гирифтани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъияти мутобиқи моддаҳои 41 ва 43 Кодекси мазкур товони зарарро гиранд;

- иҳтиёран аз қитъаи замин даст кашанд. (қҷт 05.01.08, №357); (қҷт. 01. 08. 2012, №891)

Моддаи 20. Ҳуқуқи заминистифодабарандагони дуюмдараҷа

Заминистифодабарандагони дуюмдараҷа ҳуқуқ доранд:

- заминро мувофиқи шартҳои муайяншуда истифода баранд;

- **бо розигии иҷорагир замини ба иҷора гирифташударо ба иҷораи фаръӣ (субаренда) диҳад. (қҷт. 01. 08. 2012, №891)**

- аз канданиҳои фойданоки маъмул, торф, ҷангал, манбаъҳои оби воқеи қитъаи замин, инчунин дигар ҷиҳатҳои муфиди замин мувофиқи тартиби муқарраргардида истифода баранд;

- дар мавриди пеш аз мӯҳлат қатъ гардидани шартномаи иҷора ҷуброни хароҷотеро, ки барои **беҳтар намудани ҳолати замин** аз ҳисоби худ сарф кардаанд, гиранд. (қчт 28.02.04, №23); (қчт 05.01.08, №357).

Моддаи 21.Уҳдадориҳои заминистифодабарандагон

Заминистифодабарандагон уҳдадоранд:

- заминро мувофиқи мақсад ва шартҳои муайяншуда истифода баранд;
- замини додашударо самаранок истифода баранд ва аз технологияи барои ҳифзи табиат пешбинишудаи истеҳсолот истифода намуда, ба бад шудани вазъи экологии маҳал дар натиҷаи ғайриқонунии хоҷагидорӣ роҳ надиҳанд;

- барои ҳифзи замин маҷмуи чорабиниҳоеро, ки дар моддаҳои 51, 52 ҳамин Кодекс пешбинӣ шудаанд, амалӣ намоянд;

- сари вақт андоз ва иҷорапулии заминро супоранд;

- ҳуқуқи дигар заминистифодабарандагонро вайрон накунад;

- маълумоти дар қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон муқарраргардидаи оиди вазъу истифодаи заминро сари вақт ба **мақомоти дахлдори давлатӣ** пешниҳод намоянд. (қчт 28.02.04, №23); (қчт. 01. 08. 2012, №891)

-нишонаҳои марзӣ, геодезӣ ва дигар нишонаҳои махсусро ҳифз ва ҳимоя намоянд. (қчт 05.01.08, №357).

2. Тартиби додани қитъаи замин.

Қитъаҳои замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дода мешавад.

Тартиби додани қитъаҳои заминро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Андозаи ниҳоии (ҳадди аққал ва аксари) қитъаҳои замин аз заминҳои табиноти гуногун, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо ҳуқуқи бегона намудани онҳо барои истифода дода мешаванд, ба истиснои ҳолатҳои дар моддаи 71 Кодекси замин пешбинигардида, аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд.

Додани замин барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ

Заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ мувофиқанд, барои истеҳсоли маҳсулоти кишоварзӣ ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дода мешаванд.

Ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замини табиноти кишоварзӣ бо ҳуқуқи бегона намудани онҳо танҳо ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бевосита дар истеҳсолоти кишоварзӣ иштирокдоранд, дода мешавад.

Барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ мувофиқ будани заминро мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин ва мақомоти он дар маҳалҳо дар асоси ҳуҷҷатҳои ҳокимонад, тадқиқоти геоботаникӣ, гидромелиоративӣ, агроиктисодӣ ва дигар тадқиқотҳои муайян мекунад.

Додани қитъаҳои замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ

Барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ қитъаҳои замини барои истеҳсолоти кишоварзӣ номувофиқ ё қитъаҳои замини пастсифати кишоварзие, ки арзиши кадастриашон аз ҳисоби миёнаи ноҳия паст мебошад, дода мешаванд.

Қитъаҳои замин барои сохтмони маҳалҳои аҳолинишин мутобиқи хулосаи мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи геология дода мешаванд. Дар майдонҳои дорои канданиҳои фойданок қитъаҳои замин барои сохтмон бо ризоияти мақоми назорати давлатии бехатарии корҳо дар саноат ва соҳаи кӯҳкорӣ дода мешавад.

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки корҳои геологӣ, чустучӯӣ, геодезӣ ва дигар корҳои муваққатии тадқиқотиро дар асоси иҷозатнома, ки мутобиқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон дода шудааст, мегузаронанд, қитъаҳои заминро барои иҷрои чунин корҳо, бе гирифтани ин қитъаҳои замин аз заминистифодабарандагон, бо розигии заминистифодабарандагон ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ истифода мебаранд.

Зарари расонидашуда ва хароҷотҳо барои барқароркунии заминҳои вайроншуда ҳангоми ишғоли муваққатии қитъаи замин аз тарафи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки ин қитъаи заминро ишғол намудаанд, ба заминистифодабаранда тибқи талаботи Кодекси мазкур ҷуброн карда мешавад. Дар ҳолати қатъ гардидани ҳуқуқи коркарди канданиҳои фойданок шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ӯҳдадоранд, ки қитъаи заминро барқарор намуда, тибқи тартиби муқарраршуда ба заминистифодабаранда баргардонанд.

Додани замин ба шахрвандони хориҷӣ ва шахсони ҳуқуқии хориҷӣ

Қитъаҳои заминро ба шахрвандони хориҷӣ ва шахсони ҳуқуқии хориҷӣ ба истифодаи мӯҳлатнок ба мӯҳлати то 50 сол додан мумкин аст.

Заминҳои таъиноти кишоварзӣ ва заминҳои, ки таҳти муҳофизати махсус мебошанд, ба шахрвандони хориҷӣ ва шахсони ҳуқуқии хориҷӣ дода намешаванд.

Ҳангоми ба шахси воқеӣ ё ҳуқуқии хориҷӣ гузаштани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ бо ҳуқуқи бегона намудани он ин ҳуқуқ бояд дар давоми як соли баъди пайдо кардани ҳуқуқ ба қитъаи замин ба фойдаи шахси воқеӣ ё ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бегона карда шавад.

Агар бо ягон сабаб бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии чунин қитъаи замин ба фойдаи шахси воқеӣ ё ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ғайриимкон бошад, ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба таври музднок, бо арзиши бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин дода мешавад.

Дар сурати иҷро нагардидани талаботи қисмҳои сеюм ва чоруми моддаи мазкур гирифтани қитъаи замин, ки ҳуқуқи истифодабарии он ба шахси воқеӣ ё ҳуқуқии хориҷӣ гузаштааст, бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад.

Додан ва вобастакунии қитъаҳои замин аз тарафи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳияҳо, шаҳрҳо ва вилоятҳо

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳияҳо, шаҳрҳо қитъаҳои заминро бо мувофиқаи мақомоти маҳаллии заминсозӣ ба истифодаи бемӯҳлат, мӯҳлатнок, яқумраи меросӣ ва ба иҷора аз чунин гурӯҳи заминҳо медиҳанд:

а) аз гурӯҳи заминҳои таъиноти кишоварзӣ ва аз гурӯҳи заминҳои захираи давлатӣ барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ, сарфи назар аз андозаи қитъаи замин ва барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ, ба ғайр аз намуди заминҳое, ки дар моддаи 29 Кодекси замин барои ҳамин гурӯҳҳо муайян шудааст, ба андозаи то 10 гектар;

б) аз гурӯҳи заминҳои фонди давлатии ҷангал ва аз гурӯҳи заминҳои фонди давлатии об, ба ғайр аз заминҳои ҷангали гурӯҳи яқум барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ ба андозаи то 10 гектар;

в) аз гурӯҳи заминҳои маҳалҳои аҳолинишин (шаҳрҳо, шаҳракҳо ва маҳалҳои аҳолинишини деҳот), ба ғайр аз намуди заминҳое, ки дар моддаи 29 Кодекси замин нисбати ҳамин гурӯҳ муайян шудааст, барои эҳтиёҷоти ҳамин гурӯҳ, то 10 гектар;

г) аз гурӯҳи заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудофия ва дигар намуди ҳамин гурӯҳ барои эҳтиёҷоти ҳамин гурӯҳ, то 10 гектар;

д) аз гурӯҳи заминҳои таъиноти ҳифзи табиат, солимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихию фарҳангӣ, ба иваз намудани мақсади муайяншудаи замини ҳар як намуди ин гурӯҳ, ба андозаи то 5 гектар.»

Вобастакунии қитъаҳои заминро сарфи назар аз андозаи қитъаи замин амалӣ менамоянд.

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон ва вилоятҳо қитъаҳои заминро бо мувофиқаи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳияҳо (шаҳрҳо) ва мақомоти маҳаллии заминсозӣ ба истифодаи бемӯҳлат, мӯҳлатнок аз ҳамаи намудҳои гурӯҳҳои заминҳо, ба ғайр аз заминҳое, ки дар моддаи 29 Кодекси замин оварда шудаанд, ба андозаи то 20 гектар медиҳанд.

Додани қитъаҳои замин аз тарафи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон

Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз тамоми гурӯҳҳо ва намудҳои замин қитъаҳои заминро ба истифодаи бемӯҳлат, мӯҳлатнок ва ба иҷора бо мувофиқаи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳияҳо, шаҳрҳо, вилоятҳо ва мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин, сарфи назар аз андозаашон медиҳад.

Ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва вобастакунии он

Ҷангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино (иморат, иншоот) ҳуқуқи истифодаи қисмати қитъаи замин, ки ин бино (иморат, иншоот) дар он қарор дорад, ҳамчунин қисми ҳамшафати он қитъаи замин, ки барои хизматрасонии ин бино (иморат, иншоот) зарур аст, ба шахси ин бино

(иморат, иншоот)-ро харида бемузд мегузарад. Қисми қитъаи замин, ки аз худуди барои истифодабарӣ ва хизматрасонии ин бино (иморат, иншоот) зарур зиёд мебошад, бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври музднок мегузарад.

Зимнан қитъаи замини пештар мувофиқи тартиби муқарраргардида чудошуда, аз нав чудо карда нашуда, аз тарафи мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин ва мақомоти он дар маҳалҳо ба шахсе, ки ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ба ӯ мегузарад, вобаста карда мешавад.

Дар ҳолати тағйир ёфтани мақсади истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино, сохтмону иншоот қарор доранд, аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи моддаҳои 9-9¹ Кодекси замин дар бораи тағйир ёфтани мақсади истифодаи ин қитъаи замин қарор қабул карда мешавад.

Дар ҳолати пурра истифода набурдани қитъаи замин, ки чунин бино, сохтмону иншоотҳо дар он қарор доранд, ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини истифоданашуда қатъ гардонида мешавад.

Ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, дар баробари ин ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини наздиҳавлигӣ низ ба вай мегузарад.

Ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин

Заминистифодабарандагони яқумдараҷа ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро барои ба гарав мондан ҳуқуқ доранд.

Мӯҳлати иҷрои ӯҳдадорӣ, ки ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро бо гарав таъмин мекунад, наметавонад аз мӯҳлати истифодаи қитъаи замини ба гарав мондашуда зиёд бошад.

Агар қисми қитъаи замин ҳамчун қитъаи замини алоҳида тақсим нагардида, ҳуқуқи истифодабарӣ бо ҳуқуқи бегона намудани он тибқи ҳуҷҷати тасдиқкунандаи бақайдгирии давлатӣ тасдиқ нашуда бошад, гарави ҳуқуқи истифодабарии он иҷозат дода намешавад. Тартиб ва хусусиятҳои ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» муайян карда мешавад.

Муқаррар ва аниқ муайян намудани худуди қитъаҳои замин дар маҳал

Ҳангоми чудо намудани қитъаи замин, қорҳои вобаста ба муқаррар ва аниқ муайян намудани худуди қитъаи замин дар маҳал аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон гузаронида мешаванд.

Хусусиятҳои додани намудҳои алоҳидаи замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ

Ҳангоми зарурат додани баъзе намудҳои замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ аз гурӯҳҳои заминҳои зерин танҳо аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад:

а) аз заминҳои табиноти кишоварзӣ ва захираи давлатӣ (заминҳои қорам, дарахтони бисёрсола, ниҳолпарваришгоҳҳо, заминҳои алафдарав ва чарогоҳҳо);

б) аз заминҳои маҳалҳои аҳолинишин (боғҳои миллӣ, боғҳои фарҳангӣ ва истироҳатӣ, боғҳои ботаникӣ ва дигар намуди боғҳо, ҷангалзори гурӯҳи якум, ёдгориҳои табиат, иншооти солимгардонӣ, заминҳои табиноти таърихӣ фарҳангӣ, майдончаҳои илмӣ – санҷишӣ, муассисаҳои илмӣ-тадқиқотӣ, ба истиснои сохтмонҳои сабук бе тағйир додани табиноти мақсаднок барои хизматрасонии ҳамин заминҳо ва шахравдон);

в) аз заминҳои фонди давлатии ҷангал ва фонди давлатии об (заминҳои қорам, дарахтони бисёрсола, плантатсияҳо, ниҳолпарваришгоҳҳо, заминҳои алафдарав, чарогоҳҳо ва заминҳои ҷангали гурӯҳи якум).

Тартиби додани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ

Додани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ дар як марҳила бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси замин амалӣ карда мешавад.

Дар ҳолати рад намудани мурочиат ҷиҳати додани қитъаи замин аризадиханда дар мӯҳлати се рӯзи пас аз қабули қарор оид ба рад намудани мурочиат ба таври хаттӣ огоҳ карда мешавад.

Ҳангоми беасос рад намудани мурочиат ҷиҳати додани қитъаи замин, инчунин риоя нагардидани тартиби додани қитъаи замин ба мақоми дахлдор ё суд шикоят намудан мумкин аст.

Истифодаи пулакии замин

Истифодаи замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон пулакӣ мебошад. Пули замин ҳар сол дар шакли андози замин, иҷорапулӣ дар мӯҳлатҳои муқарраргардида ситонида мешавад.

Меъёр, тартиби андозбандӣ ва иҷорапулии замин

Андози замин ва меъёри он бо Кодекси андози Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Иҷорапулии заминҳои кишоварзӣ вобаста ба сифату ҷойгиршавии қитъаи замин бо дарназардошти арзиши кадастриаш муайян карда мешавад.

Меъёри пардохт барои истифодаи дигар навъҳои замин бо дарназардошти ҷойгиршавии онҳо, хусусияти истифодабарӣ, ҷиҳатҳои экологӣ ва иҷтимоию иқтисодиашон муайян карда мешавад.

Баҳои замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои муқаррар намудани нархи меъёрии замин бо мақсади андозбандии воқеӣ ва пардохти иҷора тибқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи баҳои замин» ба амал бароварда мешавад.

Арзиши бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин бо ҳуқуқи бегона намудани онҳо ҳамчун объекти муносибатҳои ҳуқуқии граждани дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо тартиби муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Ворид кардани пули пардохти замин

Андози замин мутобиқи Кодекси андози Ҷумҳурии Тоҷикистон тақсим карда мешавад.

Иҷорапулӣ мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи шартномаи иҷора ба заминистифодабарандаи аввал супурда мешавад.

Истифодаи маблағи пардохти замин

Маблағи пардохти замин, ки мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тақсим мешавад, барои маблағгузории чорабиниҳои ҳифзи замин ва баланд бардоштани маҳсулнокии он, ободонии заминҳои нав, иҷрои корҳои танзими замин (аз ҷумла корҳои муқаррару барқароркунии ҳудуди замин дар маҳал, тартиб додани харита ва ё нақшаҳои онҳо, таҷҳизонии техникаи хадамоти давлатии танзими замин) пешбурди кадастри давлатии замин, анҷом додани корҳои оиди мониторинги замин, назорати давлатии истифода ва ҳифзи замин ба кор бурда мешавад.

3. Қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин.

Асосҳои қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин

Ҳуқуқи истифодаи замин ё як қисми он дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

а) даст кашидан аз қитъаи замин ба таври хаттӣ, ки аз тарафи заминистифодабарандагон имзо шудааст;

б) қатъ гардидани фаъолияти заминистифодабарандагон;

в) истифода набурдани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ дар давоми ду сол ва шурӯъ накардан ба сохтмон дар замини барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ додасида, дар давоми се сол;

г) ғайри таъиноти мақсаднок истифода бурдани қитъаи замин, ки дар ҳуҷҷати тасдиқунандаи ҳуқуқи истифодаи замин нишон дода шудааст;

д) истифодаи қитъаи замин бо усулҳои, ки боиси паст шудани ҳосилхезии замин, захролудшавии он бо маводи кимиёвӣ, радиоактивӣ ва дигар мавод ва боиси бад шудани вазъи экологӣ мегардад;

е) ба охир расидани мӯҳлати истифодаи қитъаи замин;

ж) гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ дар ҳолатҳои пешбиниамудаи Кодекси замин;

з) аз узвияти хоҷагии деҳқонӣ баровардан бо асосҳои, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ менамояд.

Дар ҳолати қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он бо асосҳои, ки дар қисми якуми ҳамин модда муайян шудаанд, ба

заминистифодабаранда нархи бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замини
ӯ ҷуброн карда мешавад.

Гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ

Гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ дар ҳолатҳои истисно ҳангоми мавҷуд набудани роҳҳои дигари ҷойгиронии иншоотҳо, дар ҳолатҳои зерин ба амал бароварда мешавад:

1) иҷро кардани ӯҳдадорихои байналмилалии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки тибқи тартиби муқарраршуда эътироф шудаанд;

2) таъсиси маҳалҳои нави аҳолинишин, васеъ кардани шаҳр ва маҳалҳои аҳолинишин;

3) ҷойгиронии иншоотҳои зерин:

-иншоотҳои мудофия ва амният;

-иншоотҳои инфраструктураи нақлиётӣ: роҳҳои мошингард, кӯчаҳо, пулҳо, нақбҳо, эстакадаҳо ва дигар сохтмонҳои муҳандисию нақлиётӣ, иншоотҳои алоқа;

-иншоотҳои таъминоти барқ, газ, гармӣ ва об, инчунин иншоотҳои равона кардани обҳои қорезӣ;

-мактаб, китобхона, беморхона, қабристон, боғҳои истироҳатӣ, майдончаҳои бозӣ ва варзишӣ ва дигар эҳтиёҷоти иҷтимоӣ ва инчунин биноҳои давлатие, ки ба мақсадҳои давлатӣ ва ҷамъиятӣ хизмат мекунанд;

4) кашф шудани канданиҳои ғоиданок;

5) ҳифзи иншоотҳо ва ёдгориҳои, ки арзиши археологӣ, таърихӣ ва илмӣ доранд, дар ҳолатҳое, ки онҳо хавфи нобудшавӣ доранд ё гирифтори харобшавӣ мебошанд.

Қабули санад оид ба гирифтани қитъаҳои замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ

Қарорро дар бораи гирифтани қитъаҳои замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳияҳо, шаҳрҳо, вилоятҳо ва Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон қабул мекунанд.

Дар сурати бо қарор дар бораи гирифтани қитъаи замин розӣ набудани заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба қитъаи замин, вай ҳуқуқ дорад ба суд бо даъво муроҷиат намояд.

Асос барои қабул намудани қарор дар бораи гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ ҳуҷҷатҳои шахрсозии бо тартиби муқарраргардида тасдиқшуда, дигар лоиҳаҳо, ки зарурат ва ҳисоботи техникӣ- иқтисодии гирифтани қитъаи заминро асоснок мекунанд, ба ҳисоб меравад.

Қарор дар бораи гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ баъд аз тасдиқи лоиҳаҳои мувофиқ қабул карда мешавад.

Асосҳо ва тартиби ихтиёран даст кашидани шахс аз ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин

Ихтиёран даст кашидан аз ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо роҳи додани ариза аз ҷониби заминистифодабаранда дар бораи даст кашидан аз ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ амалӣ карда мешавад.

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ қарори қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи заминро дар мӯҳлати як моҳ аз рӯзи додани ариза аз ҷониби заминистифодабаранда қабул менамояд.

Қарори қабулшуда оид ба қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ба аризадиҳанда ва ба мақомоти ваколатдори давлатии бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар мӯҳлати се рӯз барои бақайдгирии давлатӣ фиристонида мешавад.

Агар ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замини зикргардида бо ҳуқуқи бегона намудани он дода шуда бошад, ба заминистифодабаранда дар мӯҳлати як моҳ аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо нархи бозорӣ чуброн карда мешавад.».

Қарор дар бораи қатъ гардонидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин

Қарор дар бораи қатъ гардонидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо асосҳои пешбиниамудаи бандҳои «а», «б», «е» ва «ж» моддаи 37 Кодекси замин аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳия (шаҳр) қабул карда мешавад.

Иҷрои қарор дар бораи қатъ гардонидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо асосҳои пешбиниамудаи бандҳои «е» ва «ж» моддаи 37 Кодекси замин баъд аз анҷом ёфтани мавсими кишоварзӣ амалӣ карда мешавад.

Маҷбурӣ қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо асосҳои дар бандҳои «в», «г» ва «д» моддаи 37 Кодекси замин пешбинишуда танҳо дар асоси қарори суд амалӣ карда мешавад. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин ҳуқуқдоранд ба суд бо аризаи даъвогӣ дар бораи маҷбурӣ қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин танҳо баъд аз андешидани чораҳои ҷавобгарии маъмурӣ ва огоҳкунии хаттии заминистифодабаранда оид ба баргараф намудани камбудихо дар мӯҳлати на камтар аз се моҳ мурочиат намоянд. Бақайдгирии давлатии бегонакунии ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ҳангоми маҷбурӣ қатъ гардидани ин ҳуқуқ дар асоси қарори суд бо чуброн намудани нархи бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин амалӣ карда мешавад.

Огоҳномаи қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин бояд ба ҳамаи заминистифодабарандагон аз ҷониби мақомоте, ки қарорро қабул намудааст, мутобиқи қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод карда шавад.

Қитъаҳои замин, ки ҳуқуқи истифодаи онҳо қатъ гардидааст, ба фонди махсуси замини ноҳия (шаҳр), заминҳои захираи ноҳия (шаҳр) дохил карда мешаванд ё ба заминистифодабарандагони пештара баргардонида мешаванд.

Ба фонди махсуси заминҳои ноҳия (шаҳр), асосан заминҳои кишоварзие, ки ҳуқуқи истифодашон қатъ гардидааст, дохил карда мешаванд.

Ба заминҳои захираи ноҳия (шаҳр) заминҳое, ки барои истифодаи ғайрикишоварзӣ дода шудаанду ҳуқуқи истифодашон қатъ гардонидашудааст, дохил карда мешаванд. (қҷТ 05.01.08, №357).

Шартҳои гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ

Заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин бояд на дертар аз як сол то гирифтани қитъаи замин дар бораи он аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба таври хаттӣ огоҳ карда шавад.

Заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин, ки дар бораи гирифтани қитъаи заминаш барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ қарор қабул карда шудааст, то аз тарафи суд қабул шудани қарор аз рӯи даъво ҳуқуқи ба замин доштаашро амалӣ менамояд, истифодабарии қитъаро мувофиқи таъиноташ таъмин менамояд.

Хабардор кардан дар бораи гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ

Раванди гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ шаффоф мебошад.

Тамоми қарорҳо дар бораи гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ дар рӯзномаҳои ҷумҳуриявӣ ба забонҳои давлатӣ ва русӣ дар давоми панҷ рӯзи қорӣ аз тарафи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, ки қарор қабул намудааст, интишор карда мешаванд.

Тамоми қарорҳо дар бораи тасдиқ намудани ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ бо тартиби муқаррарнамудаи ҳамин модда интишор карда мешаванд. Лоихаҳои дорои хусусияти меъморӣ – шаҳрсозидошта, аз ҷумла нақшаҳои генералии сохтмон барои шиносии умум озод буда, дар шакли макетҳои алоҳида дар ҷойҳои дастраси мардум, ки мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ муайян кардааст, дар тамоми давраи амалишавии онҳо гузошта мешаванд. Ин макетҳо барои шиносӣ дар давоми 10 рӯз баъди тасдиқ шудан то рӯзи охири амалӣ шудани онҳо пешниҳод карда мешаванд.

4. Ҷуброни зарари заминистифодабарандагон ва зарари вобаста ба аз муомилот гирифтани замин.

Ҷуброни зарари заминистифодабарандагон ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин ҳангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ.

Гиритани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ аз заминистифодабарандагон ва ё истифодабарандагони дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин мумкин аст баъд аз амалҳои зерин анҷом дода шавад:

- а) баъди бо хоҳиши онҳо ҷудо кардани қитъаи замини баробарарзиш;

б) дар маҳали нав аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки барои онҳо қитъаи замин ҷудо карда мешавад бо тартиби муқарраргардида сохтани манзил, корхонаҳои истеҳсоли ва дигар сохтмонҳои аз рӯи таъинот монанд ва баробарарзиш ё ин ки дар шакли пулии арзиши он;

в) мутобиқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷуброни ҳаҷми пурраи ҳамаи зарарҳои расонидашуда, ҳамчунин фоидаи аздастрафта.

Ҳангоми гирифтани қитъаҳои замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ тамоми зарар бо нархҳои бозорӣ баҳо дода шуда, бо назардошти ҷойгиршавии қитъаи замин ҳисоб карда мешавад ва аз ҷониби шахсоне, ки ба манфиати онҳо замин гирифта мешавад, пардохт мегарданд.

Бекор кардани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии он барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ метавонад баъди ба заминистифодабаранда ҷудо намудани қитъаи замини баробарарзиш бо ҳуқуқи бегона намудани он ва ҷуброни товони зарарҳои дигаре, ки дар қисми яқуми моддаи мазкур пешбинӣ шудааст, амалӣ карда шавад.

Дар ҳолати норозӣ будан ба андоза ва шартҳои ҷуброни зарар, заминистифодабаранда ҳуқуқ дорад ба суд муроҷиат намояд.

Ҷуброни талаф вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш.

Талафот вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки ба онҳо ин намудҳои замин бо мақсадҳои ғайрикишоварзӣ дода мешаванд, ҷуброн карда мешавад.

Ҳангоми ҳисобкунии талаф вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш меъёрҳои арзиши азхудкунии заминҳои нав ва беҳтар намудани ҳолати заминҳои мавҷуда бо мақсади истеҳсоли маҳсулоти кишоварзӣ ба андозаи на камтар аз маҳсулоти истеҳсолшуда дар қитъаҳои замини гирифташуда ё истеҳсоли маҳсулоти пеш аз пастшавии сифати ин қитъаҳо истеҳсолшуда истифода мешаванд.

Тартиби ҷуброни зарари заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин ва талаф вобаста ба гирифтани қитъаи заминҳо аз гардиш

Ҷуброни зарари заминистифодабарандагон ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин ва талаф вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш дар ҳолати гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ то гирифтани замин аз ҳисоби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки фаъолиятшон зарурати гирифтани заминро ба миён овардааст, ба амал бароварда мешавад.

Тартиби ҷуброни зарари заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин ва талаф вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш ҳангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятиро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад.

Истифодаи маблағҳое, ки дар натиҷаи ҷуброни талаф вобаста ба гирифтани қитъаҳои замин аз гардиш ворид мешаванд

Маблағҳое, ки дар натиҷаи ҷуброни талаф вобаста ба гирифтани қитъаҳои замин аз гардиш ворид мешаванд, ба ҳисобномаи махсуси бучети ҷумхурии ворид карда шуда, мутобиқи моддаи 36 Кодекси замин сарф карда мешаванд.

Озод кардан аз ҷуброни талаф вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш ва хоҷагии ҷангал

Талаф вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш ва хоҷагии ҷангал, ба истиснои ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин бо ҳуқуқи бегона намудани онҳо дар мавриди гирифтани қитъаҳои замин барои мақсадҳои зайл ҷуброн намешавад:

- барои қитъаҳои замини наздиҳавлиғӣ;
- барои қабристонҳо;
- барои иншооти хоҷагии об ва мелиоративӣ ҳангоми ободонии заминҳои нав ва ё аз нав танзим кардани шабакаҳои обёрӣ ва захбурҳо;
- барои мактабу интернатҳо, хонаҳои бачагон ва муассисаҳои тиббӣ;
- дар дигар ҳолатҳое, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

5. Ҳифзи ҳуқуқ оид ба замин. Ҳифзи замин.

Ҳифзи ҳуқуқ оид ба замин;

Ҳифзи ҳуқуқи оид ба замин тибқи тартиби муқарраркардаи қонунгузориҳои шаҳрвандӣ, ҳамин Кодекс ва қонунҳои дигар амалӣ мегардад, аз ҷумла бо роҳи:

- а) эътироф кардани ҳуқуқи оид ба замин;
- б) манъ кардани мудохила ба фаъолияти заминистифодабарандагон аз тарафи давлат ва заминистифодабарандагони дигар, ба ғайр аз мавридҳои вайрон кардани қонуни замин аз тарафи заминистифодабарандагон;
- в) дар қонун муқаррар кардани номгуӣ муқаммалӣ ҳолатҳои манъ ва ё маҳдуд кардани ҳуқуқи оид ба замин аз тарафи давлат;
- г) дар қонун муқаррар кардани кафолатҳои ҳифзи ҳуқуқи оид ба замин ҳангоми манъ ё маҳдуд гардидани онҳо.

Баррасии баҳсҳо оид ба замин

Баҳсҳо, ки аз муносибатҳои вобаста ба замин бармеоянд, аз ҷониби суд бо тартиби пешбиниамудаи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон баррасӣ карда мешаванд.

Эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи замин

Эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи замин ҳангоми мавҷуд набудани ҳуҷҷати тасдиқкунанда дар асоси қарори суд оид ба эътирофи соҳибмулкии амволи ғайриманқули дар ин қитъаи замин ҷойгирбуда аз ҷониби мақоми ваколатдори

давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин дар маҳалҳо бо риояи талаботи Кодекси замин амалӣ карда мешавад.

Барқарор кардани ҳуқуқи вайроншуда оид ба замин

Ҳуқуқи вайроншуда дар мавридҳои зайл барқарор карда мешавад:

а) аз тарафи мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин безътибор доништа шудани санаде, ки ба қонунгузори мутобик нест ва ҳуқуқи оид ба замин ва манфиатҳои қонуан муҳофизашавандаи заминистифодабарандагонро вайрон мекунад;

б) худсарона ишғол намудани қитъаи замин;

в) дар мавридҳои дигаре, ки бо қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ шудаанд.

ҲИФЗИ ЗАМИН

Мақсаду вазифаҳои ҳифзи замин

Ҳифзи замин системаи чорабиниҳои ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва дигар чорабиниҳоро дар бар мегирад, ки мақсад аз онҳо ҳифзи замин ҳангоми истифода, муҳофизати ҳосилнокии хок, пешгирии харобшавии онҳо ва беасос аз истифодаи кишоварзӣ хориҷ намудани заминҳои пурқимат, инчунин барқарор намудан ва баланд бардоштани ҳосилнокии замин мебошад.

Ҳифзи замин дар асоси муносибати комплексӣ ба замин чун ба воҳидҳои мураккаби табиӣ (системаҳои экологӣ) бо дарназардошти хусусиятҳои минтақавию ноҳиявии онҳо сурат гирифта, мақсадҳои зайл дорад:

- пешгирӣ намудани харобшавию вайроншавии замин ва дигар оқибатҳои номусоиди фаъолияти хоҷагидорӣ;

- таъмини беҳтару барқароршавии заминҳое, ки дучори харобшавию вайроншавӣ гардидаанд;

- ба вуҷуд овардани механизми баҳисобгирӣ ва санҷиши вазъи экологии замин, инчунин бо меъёрҳои экологӣ таъмин намудани заминистифодабарандагон, ки бо тартиби муқарраркардаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ мешаванд.

Чорабиниҳо оид ба ҳифзи замин

Заминистифодабарандагон оид ба ҳифзи замин чорабиниҳои зеринро амалӣ менамоянд:

- ташкили дурусти қаламрав;

- барқарор кардан ва баланд бардоштани ҳосилнокии хок, ҳамчунин хусусиятҳои дигари замин;

- ҳифзи замин аз бодлесии (эрозияи) обу шамол, сел, обзеркунӣ, ботлоқшавӣ, саҳту шӯршавӣ ва олудашавӣ бо партовҳои истеҳсолот, моддаҳои кимиёно радиоактивӣ ва аз дигар протсессҳои харобшавӣ;

- ҳифзи заминҳои кишоварзӣ аз пайдоиши буттазор, чакалакзор ва дигар равандҳои бадшавии ҳолати техникий киштукори замин;

- рекултиватсияи заминҳои харобшуда, барқарор кардани ҳосилнокии онҳо ва дигар хосиятҳои ғойаданоки заминҳо ва сари вақт барои истеҳсолоти кишоварзӣ истифода бурдани онҳо;

- ҳангоми иҷрои корҳои вобаста ба харобшавии замин гирифтани истифода бурдан ва нигоҳ доштани қабати ҳосилхези замин.

Агар дар кӯтоҳтарин фурсат барқарор намудани ҳосилнокии заминҳои кишоварзии харобгардида, ҳамчунин заминҳои бо моддаҳои кимиёӣ ва радиоактивӣ зиёда аз меъёри ҷои захирашуда олудашуда ғайриимкон бошад, ба тартиби муқарраргардидаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон истифодаи онҳо муваққатан манъ карда мешавад.

Талаботи экологӣ оид ба ҷобачогузорӣ, лоиҳакашӣ, сохтмон ва ба истифода додани иншоотҳо, сохтмону иморатҳо

Ҷобачогузорӣ, лоиҳакашӣ, сохтмон ва ба истифода додани иншоотҳои нав ва таъмиркардашуда, сохтмонҳо ва иморатҳо, инчунин ҷорӣ намудани технологияи наво, ки ба ҳолати замин таъсири манфӣ мерасонад, бояд ҷорабиниҳоро доир ба ҳифзи замин, риояи талаботи экологӣ, санитарияи гигиенӣ ва вобаста ба дигар талаботҳои махсуси муқаррарнамудаи қонунгузорӣ пешбинӣ намуда, бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда шаванд.

Ҳавасмандгардонии иқтисодии истифода ва ҳифзи замин

Ҳавасмандгардонии иқтисодии истифода ва ҳифзи замин ба афзоиши ҳавасмандии заминистифодабарандагон барои нигоҳдорӣ ва барқарор кардани ҳосилнокии қабати хок, ҳамчунин ба ҳифзи он аз оқибатҳои манфии ғайрибағавӣ истеҳсоли нигаронида шуда, инҳоро дар бар мегирад:

а) ҷудо кардани маблағҳои бучети давлатӣ ва маҳаллӣ, ҳамчунин истифодаи маблағҳои ба тариқи ҷарима ба суратҳисоби махсус дохилшаванда барои барқарорсозии заминҳое, ки ба вайроншавии онҳо шахсон истифодабарандаи ин заминҳо гунаҳкор нестанд, инчунин барои анҷом додани корҳои агротехникӣ, мелиоратсияи ҷангал ва дигар тадбирҳои ҳифзи қабати хок;

б) озод кардан аз пардохти пули қитъаҳои замин, ки мувофиқи лоиҳаи иҷрои корҳо дар марҳалаи ободонии кишоварзӣ ё беҳбуди тарккунии ҳолаташон қарор доранд;

в) додани қарзҳои имтиёзнок барои ҷорабиниҳои беҳбуди ҳолат ва ташкили истифодаи замин;

г) қисман аз маблағҳои бучет талофӣ намудани камшавии даромад дар натиҷаи муваққатан манъ кардани истифодаи қитъаҳои замин, ки ба харобшавии он заминистифодабарандагон гунаҳкор нестанд;

д) ҳавасмандгардонӣ барои беҳтар намудани сифати замин, баланд бардоштани ҳосилнокии замини фонди ҷангал, истеҳсоли маҳсулоти аз ҷиҳати экологӣ пок.

НАЗОРАТИ ДАВЛАТИИ РИОЯИ ҚОНУНГУЗОРИИ ЗАМИН,

ИСТИФОДА ВА ҲИФЗИ ЗАМИН

Мақомоте, ки назорати давлатии риояи истифода ва ҳифзи заминро анҷом медиҳанд

Назорати давлатии истифода ва ҳифзи замин аз тарафи мақоми ваколатдори батанзимдарории муносибатҳо вобаста ба замин ва сохторҳои маҳаллии он, мақомоти он дар маҳалҳо ва мақоми ваколатдори давлатӣ оид ба ҳифзи муҳити зисти Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом дода мешавад.

Тартиби анҷомдиҳии назорати давлатии риояи қонунгузории замин, истифодаю ҳифзи замин ва тақсими вазифаҳо дар байни мақомоте, ки назорати давлатиро анҷом медиҳанд ва риояи низомномаҳои онҳо аз тарафи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян ва тасдиқ карда мешавад.

Вазифаҳои назорати давлатии риояи қонунгузории замин, истифода ва ҳифзи замин

Вазифаи назорати давлатии риояи қонунгузории замин, истифода ва ҳифзи замин аз тарафи тамоми заминистифодабарандагон, мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, сарфи назар аз тобеият ва шакли моликиятшон, шахсони мансабдор аз таъмини иҷрои қонунгузории замин, риояи талаботи (қоидаю меъёрҳои) махсус ва иҷрои чорабиниҳои оид ба истифодаю ҳифзи замин иборат мебошанд.

6. Заминҳои аҳолинишин (шаҳрҳо, Ҷамоат шаҳрак, Ҷамоат деҳот).

Замини шаҳр

Ба замини шаҳр ҳамаи заминҳои ҳудуди маъмурии шаҳр дохил мешаванд.

Замини шаҳр дар ихтиёри ҳокимияти маҳаллии шаҳр мебошад.

Ҳудуди маъмурии шаҳр

Ҳудуди маъмурии шаҳр сарҳади заминҳои шаҳр мебошад, ки онро аз дигар гурӯҳҳои замин ҷудо мекунад.

Ҳудуди маъмурии шаҳр аз тарафи Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар ва тағйир дода мешавад.

Ба ҳудуди маъмурии шаҳр дохил намудани қитъаҳои замин боиси қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи ин қитъаҳо аз тарафи заминистифодабарандагони пештара намегардад ва гирифтани ин заминҳо барои эҳтиёҷоти шаҳр мувофиқи нақшаи генералии шаҳрсозӣ бо тартиби муқарраргардидаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба амал бароварда мешавад.

Таркиби заминҳои шаҳр

Ба таркиби заминҳои шаҳр инҳо дохил мешаванд:

- а) заминҳои минтақаҳои истиқоматии шаҳрҳо;
- б) заминҳои истифодаи умумӣ;
- в) заминҳои истифодаи кишоварзӣ;
- г) заминҳои зери боғҳо ва ҷангалу буттазорҳо;
- д) заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, қубурҳои магистралӣ ва заминҳои табиноти дигар;
- е) заминҳои зери об ва обанборҳо.
- ж) заминҳои захираи шаҳрҳо.

Истифодаи замини шаҳр

Замини шаҳр мувофиқи нақшаҳои генералии шаҳр, лоиҳаҳои муфассали тарҳрезии сохтмонӣ, инчунин нақшаҳои сохтмони заминро хоҷагидорӣи ҳудуди шаҳр истифода бурда мешавад.

Додани қитъаҳои замин дар шаҳр

Қитъаҳои замин дар шаҳр барои истифодаи бемӯҳлат, мӯҳлатнок ва иҷора мутобиқи моддаи Кодекси замин дода мешаванд.

Заминҳои захираи шаҳрҳо

Заминҳои захираи шаҳрҳо қитъаҳои замин мебошанд, ки дар ҳудуди шаҳр ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои истифода дода нашудаанд, инчунин қитъаҳои заминҳое, ки нисбати онҳо ҳуқуқи истифода тибқи моддаи 37 Кодекси замин қатъ гардидааст.

Заминҳои минтақаҳои истиқоматии шаҳрҳо

Заминҳои минтақаҳои истиқоматии шаҳрҳо, заминҳое мебошанд, ки дар онҳо биноҳои истиқоматӣ ва ҳамчунин қитъаҳои замини наздиҳавлигӣ ҷойгир шудаанд.

Додани қитъаҳои замин барои сохтмон дар шаҳр

Ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ қитъаҳои замин барои сохтмони саноатӣ, манзилӣ, маданият маишӣ ва дигар намудҳои сохтмони асосӣ дода мешаванд.

Андозаи қитъаҳои замин ва шартҳои ба мақсади мазкур истифода бурдани онҳо мувофиқи Кодекси мазкур ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешаванд.

Заминҳои истифодаи умумӣ дар шаҳр

Заминҳои истифодаи умумӣ аз заминҳои роҳҳо, роҳравҳо, боғҳои истироҳатӣ, гулгаштҳо, майдонҳо, заминҳои таъиноти маданияу маишӣ, қабристонҳо ва дигар заминҳои истифодаи умумӣ иборат мебошанд.

Додани заминҳои истифодаи умумӣ барои сохтмони бино ва иншоотҳои сабук

Қитъаҳои замин аз заминҳои истифодаи умумӣ ба шахсони воқеию ҳуқуқӣ ба истифодаи бемӯҳлат ва мӯҳлатнок барои сохтмонҳои навъи сабук (хаймаҳои савдо, дӯконҳо, иншооти рекламавӣ ва ҳоказо) бидуни расонидани зарар барои истифодаи умумӣ дар асоси қарори раиси шаҳр дода мешаванд.

Заминҳои истифодаи кишоварзӣ дар шаҳр

Ба заминҳои истифодаи кишоварзӣ дар шаҳр заминҳои корхонаю ташкилотҳои кишоварзӣ, ки дар ҳудуди заминҳои маъмурии шаҳр воқеанд, дохил мешаванд.

Заминҳои зери боғҳо ва ҷангалу буттазорҳои шаҳр

Ба заминҳои зери боғҳо ва ҷангалу буттазорҳои шаҳр заминҳое дохил мешаванд, ки дар онҳо боғҳо ва ҷангалу буттазорҳо ҷойгир шуда бо мақсади беҳбуди вазъи муҳити зист, қонеъ гардонидани талаботи маданияу эстетикӣ аҳоли, ҳифзи замин аз бодлесшавии обу шамол хизмат мекунанд.

Заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, қубурҳои магистралӣ ва заминҳои таъиноти дигари шаҳрҳо

Ба заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, қубурҳои магистралӣ ва заминҳои таъиноти дигар дар шаҳр заминҳое дохил мешаванд, ки онҳо барои истифода ба роҳҳои нақлиёти автомобилӣ, роҳи оҳан, роҳҳои обӣ ва ҳавоӣ, қубурҳо, хатҳои интиқоли барқ, алоқа, заминҳои саноатӣ коркарди канданиҳои фойданок ва ғайра дода шудаанд.

Заминҳои шаҳрак

Тамоми заминҳои дохили ҳудуди шаҳрак ба заминҳои шаҳрак дохил мешаванд.

Заминҳои шаҳрак дар ихтиёри мақомоти худидоракунии шаҳрак мебошад.

Заминҳои маҳали аҳолинишини деҳот

Ба заминҳои маҳали аҳолинишини деҳот ҳамаи заминҳои тааллуқдоранд, ки дар дохили сарҳадҳои муқарраршудаи ин маҳали аҳолинишини деҳот воқеъ мебошанд.

Заминҳои маҳали аҳолинишини деҳот дар ихтиёри мақомоти ҳокимияти маҳаллӣ мебошанд.

Заминҳои маҳали аҳолинишини деҳот мувофиқи лоиҳаҳои сохтмон ва нақшаи хоҷагидорӣ барои заминҳои наздиҳавлигӣ, сохтмони биноҳои истиқоматӣ, маданияту маишӣ, иншооти истехсолӣ ва дигар мақсадҳо истифода бурда мешаванд.

Ҳудуди маҳали аҳолинишини деҳот бо пешниҳоди мақомоти худидоракунии деҳот аз тарафи мақомоти дахлдори ҳокимияти маҳаллӣ дар доираи салоҳияти он муқаррар ва тағйир дода мешавад.

Заминҳои минтақаи наздишаҳрию сабзазорҳо

Заминҳои берун аз ҳудуди шаҳр, ки манбаи васеъшавии ҳудуди шаҳр, маҳали ҷойгиронӣ ва сохтмони иншооти зарури марбут ба ободонию ҷаҳонияти мӯътадили хоҷагии шаҳр мебошанд, инчунин замини ҷангалу бешабӯғ ва дигар дарахту буттазор, ки вазифаи муҳофизавӣ ва санитарияу гигиениро иҷро менамоянду ҷои истироҳати омма мебошанд, мутобиқан ҳамчун заминҳои минтақаи наздишаҳрию кабудизори шаҳр истифода мешаванд.

Тартиби ҷудо кардани минтақаҳои наздишаҳрию кабудизорҳо

Минтақаҳои наздишаҳрию кабудизорҳо бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бо муайян кардани андозаю ҳудуди минтақа, инчунин тартиби заминистифодабарӣ дар онҳо ҷудо карда мешаванд.

Ба минтақаҳои наздишаҳрию кабудизорҳо дохил намудани қитъаҳои замин боиси гирифтани қитъаҳои замин намегардад ва заминистифодабарандагон ҳуқуқи худро ба ин қитъаҳо нигоҳ медоранд.

Ҳифзи заминҳои минтақаи наздишаҳрию кабудизорҳо

Заминҳои минтақаҳои наздишаҳрию кабудизорҳо таҳти муҳофизати махсус мебошанд. Дар ин заминҳо сохтани иншоот, ки ба қорҳои муҳофизатӣ, санитарияу гигиени минтақаҳои наздишаҳрию кабудизорҳо ва ба мақсади ташкили истироҳати омма алоқаманд намебошанд, манъ аст.

Саволҳои ҳуқуқӣ вобаста ба муносибатҳои заминистифодабарӣ

Дар кадом асос шахрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонад ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани онро пайдо намояд?

Ҷавоб: Дар асоси қисми 1 моддаи 2² Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон «ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он объекти махсуси муносибатҳои ҳуқуқи граждани буда, метавонад предмети хариду фурӯш, тӯҳфа, иваз, ичора, гарав ва дигар аҳдҳо бошад ва инчунин ба тариқи мерос ва бо тартиби умумии ба даст овардани ҳуқуқ, ки Кодекси мазкур ва қонунгузориҳои граждани муқаррар намудааст, ба дигар шахс гузарад». Тибки банди «и» моддаи 5 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани онро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Оё ба шахрвандон бо тариқи ройгон ҳуҷҷатҳои заминсозӣ оид ба додан, вобаста намудан ва барасмиятдаровардани ҳуқуқи истифодаи замин ба танзим дароварда мешавад ё не?

Ҷавоб: Дар асоси қисми 1 моддаи 19 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" корхонаҳои давлатии фаръии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» аз ҳисоби маблағҳои хизматрасонӣ фаъолияти хоҷагидориро пеш мебаранд ва корхонаҳои мазкур худмаблағгузор мебошанд. Имтиёзҳо аз супоридани хироч барои бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, дар моддаи 74 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи дигар пардохтҳои ҳатмӣ ба бучет" пешбинӣ шудааст ва дар Нархнома барои хизматрасонии корҳои заминсозӣ ва кадастри замини иштирокчиёни Ҷанги Бузурги Ватанӣ, шахсони ба онҳо баробаркардашуда, маънобони гурӯҳи 1, 2 ва иштирокчиёни воқеаҳои Чернобил, 50 фоиз ба оилаҳои камбизоат 30 фоиз таҳфиф муқаррар карда мешавад.

Мақомоти давлатӣ ва шахсони мансабдори давлатӣ бекор намудани қарори маҷлиси умумии аъзоёни хоҷагии деҳқониро дорад оё не?

Ҷавоб: Дар асоси қисми 3 моддаи 13 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи хоҷагии деҳқонӣ (фермери)» мақомоти давлатӣ ва шахсони мансабдори давлатӣ ҳуқуқ надоранд ба фаъолияти хоҷагии деҳқонӣ даҳлат намоянд.

Ҷангоми тақсим шудани оилаи шахрвандон қитъаи замини наздиҳавлигии онҳо байни онҳо тақсим мешавад ё не?

Ҷавоб: Дар асоси моддаи 71¹ Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон тақсим шудани оилаи шахрвандон боиси тақсими қитъаи замини наздиҳавлигӣ намегардад.

Дар кадом асос амалиёти бақайдгирии давлатӣ рад мегардад?

Чавоб: Дар асоси моддаи 36 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он» бақайдгиранда анҷомдиҳии амалиёти бақайдгириро дар ҳолатҳои зерин рад мекунад, агар:

- шакл ва мазмуни ҳуҷҷатҳои пешниҳодгардида барои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон мувофиқат накунад;

- номувофиқатии натиҷаҳои санчиши тавсифи молу мулки ғайриманкул бо маълумоти дар ҳуҷҷатҳои барои анҷомдиҳии бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардида пайдо шуда бошад ё санчиши таъингардидаи тавсифи молу мулки ғайриманкул бо тартиби муқарраргардида анҷом дода нашуда бошад;

- ҳангоми бақайдгирии давлатӣ ҳуқуқҳои дигар шахсон вайрон шуда бошанд;

- ҳангоми бақайдгирии давлатӣ талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон вайрон шуда бошанд;

- мавҷудияти сабт оид ба ҳабси молу мулки ғайриманкул, ки нисбати ҳуқуқҳо ба он оид ба бақайдгирии давлатӣ арз шуда бошад;

- дар як вақт аз аризадиҳандагони гуногун ду ва ё зиёда аризаҳо оид ба бақайдгирии давлатии ҳамон як молу мулки ғайриманкул, ҳамон як ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ дохил шуда бошанд, ки бақайдгирии давлатиашон дар як вақт номумкин аст. Ин асоси радкунӣ барои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ метавонад фақат дар ҳолате татбиқ гардад, ки агар нисбати ду ё зиёда аризадиҳанда барои рад намудани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ дигар асосҳо мавҷуд набошанд.

Барои ташкили хочагии деҳқонӣ қитъаи замин бо кадом меъёрҳо чундо карда мешавад?

Чавоб: Қитъаи замин ба шахрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон бо истифодаи меросии якумра барои ташкили хочагии деҳқонӣ бо меъёрҳои зерин дода мешавад:

а) аз заминҳои ташкилотҳои кишоварзӣ бо меъёри миёнаи саҳми замин дар ин ташкилот ба ҳар як аъзо, ки ҳуқуқи саҳми заминро доранд;

б) аз заминҳои фонди махсус ба меъёри миёнаи ноҳиявӣ (шаҳрӣ) саҳми замин ба ҳар як аъзои қобили меҳнат, ки хоҳиши ташкили хочагии деҳқонӣ дорад.

Бо кадом тартиб қитъаи замин барои ташкили хочагии деҳқонӣ аз ҳисоби заминҳои хочагиҳои давлатӣ ва дигар намудҳои хочагидорӣ ташкил карда мешавад?

Чавоб: Заминҳои хочагиҳои давлатӣ ва дигар намудҳои хочагидорӣ дар байни аъзои доимии он, инчунин бо қарори маҷлиси умумии онҳо ба рӯйхати саҳмдорон дохил кардани дигар шахрвандон бо тариқи саҳмдорӣ ба ҳиссаи муайяни замин, ки ҳуқуқи ҳар як шахрвандро таъмин менамояд ва вобаста ба шароити маҳал, ҷойгиршавии захираҳои замин, маҳалҳои аҳолинишин ва дигар омилҳо шартан тақсим карда мешавад. Андозаи саҳми заминро

кумитаҳои заминсозии ноҳия (шаҳр) муқаррар намуда, мақомоти ҳокимияти иҷроияи ноҳия (шаҳр) онро тасдиқ менамояд.

Ҳоҷагии деҳқонӣ ва аъзои он кадом ӯҳдадорихоро доранд?

Ҷавоб: Ҳоҷагии деҳқонӣ ва аъзои он, ки саҳми замини худро доранд, ӯҳдадоранд:

а) қитъаҳои заминро самаранок ва тибқи таъиноти мақсаднок истифода баранд;

б) ҳангоми фаъолияти хоҷагидорӣ ба ҳалалдоршавии ҳолатиагроэкологӣ, мелиоративӣ ва санитарияи гигиеники замин роҳ надиханд;

в) ҳуқуқҳои заминистифодабарандагонии дигарро ҳалалдор ва маҳдуд насозанд;

г) ҳангоми истехсоли маҳсулоти кишоварзӣ усулҳои истифода намоянд, ки пешгирии паҳншавии касалиҳо, ҳашароту зараррасонҳои растанӣ ва ҷорворо таъмин менамоянд;

д) оиннома ва шартнома оид ба фаъолияти якҷояро риоя намоянд;

е) қоидаҳои тартиботи дохилӣ, ҳифзи меҳнат, техникаи беҳатарӣ, амнияти экологӣ, пардохти саривақтии музди меҳнат ва тақсими ғоидаи софро риоя намоянд;

ё) иҷроии ӯҳдадорихоии дигари муқаррарнамудаи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистонро таъмин намоянд.

Дар кадом мавридҳо фаъолияти хоҷагии деҳқонӣ қатъ гардонида мешавад?

Ҷавоб: Фаъолияти хоҷагии деҳқонӣ дар мавридҳои зайл қатъ мегардад:

а) тибқи тартиби муқарраргардидаи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин;

б) қарори аъзои хоҷагии деҳқонӣ дар бораи қатъи фаъолияти он;

в) агар ягон узви хоҷагии деҳқонӣ ё вориси боқи намонад, ки майли давом додани фаъолияти хоҷагӣ дошта бошад;

г) истифодаи қитъаи замин мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун барои эҳтиёҷоти давлатию ҷамъиятӣ;

е) дар асоси қарори суд;

ё) аз сабаби муфлисшавӣ;

ж) ба шакли дигари ҳуқуқӣ – ташкили табдил додани хоҷагии деҳқонӣ.

Бо кадом тартиб хоҷагии деҳқонӣ барҳам дода мешавад?

Ҷавоб: Тартиби барҳамдиҳии хоҷагии деҳқониро қонунгузориҳои амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд. Дар сурати барҳам додани хоҷагии деҳқонӣ амвол ва маблағҳои пулии он барои пардохти ҳаққи меҳнати шаҳрвандоне, ки аз рӯи шартнома қор мекунанд, пардохт ба бучет, баргардонидани кредити бонкӣ ва ҳисоббаробаркунӣ бо дигар кредиторон истифода бурда мешавад. Амволи боқимонда ва маблағи аз фурӯши он ба дастамада ҳамчун моликияти якҷоя боқи менамонад ё байни аъзои хоҷагии деҳқонӣ тақсим мешавад.

Арзиши корҳои ҷудо намудани қитъаи замин, хизматрасонии ҳуқуқӣ ва техникӣ бо бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он алоқаманд дар кадом асос сурат мегирад?

Ҷавоб: Корҳои хизматрасонӣ оид ба додан ва вобаста намудани қитъаи замин, хизматрасонии ҳуқуқӣ ва техникӣ бо бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он алоқаманд дар доираи “Нархнома барои пешниҳод намудани иттилоот аз феҳристи ягонаи давлатии бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, додани машваратҳои ҳуқуқӣ оид ба анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ, нусхабардорӣ хуччатҳо, дигар хизматрасонии ҳуқуқии бо бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳои ба он алоқаманд” бо дарҳости шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки тибқи талаботи моддаи 12 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он” ва дигар санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ мавриди амал қарор мегирад. Дар нархномаи мазкур тамоми намуди корҳои иҷромешуда, ченак ва нархи он асоснок ва муайян карда шудааст, ки аз тарафи хадамоти зиддиинҳисорӣ назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон №02-04.7/290 аз 6 март соли 2017 тасдиқ карда шудааст.

Тартиби додани қитъаи замин чӣ гуна ба амал меояд?

Ҷавоб: Қитъаҳои замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дода мешавад.

Тартиби додани қитъаҳои заминро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Андозаи ниҳонӣ (ҳадди аққал ва аксари) қитъаҳои замин аз заминҳои табиноти гуногун, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо ҳуқуқи бегона намудани онҳо барои истифода дода мешаванд, ба истисноӣ ҳолатҳои дар моддаи 71 Кодекси замин пешбинигардида, аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд.

Ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва вобастакунии он?

Ҷавоб: Ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино (иморат, иншоот) ҳуқуқи истифодаи қисмати замин, ки ин бино (иморат, иншоот) дар он қарор дорад, ҳамчунин қисми ҳамшафати он қитъаи замин, ки барои хизматрасонии ин бино (иморат, иншоот) зарур аст, ба шахси ин биноро харида бемузד мегузарад. Қисми қитъаи замин, ки аз ҳудуди барои истифодабарӣ ва хизматрасонии (иморат, иншоот) зарур зиёд мебошад, бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври музднок мегузарад. Зимнан қитъаи замини пештар мувофиқи тартиби муқарраргардида ҷудошуда, аз нав ҷудо карда нашуда, аз тарафи мақомоти ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин ва мақомоти он дар маҳалҳо ба шахсе, ки ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ба ӯ мегузарад, вобаста карда мешавад. Дар ҳолати пурра истифода набурдани қитъаи замин, ки

чунин бино, сохтмону иншоотҳо дар он қарор доранд, ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини истифоданашуда қатъ гардонида мешавад. Ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, дар баробари ин ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини наздиҳавлигӣ низ ба вай мегузарад.

Ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин?

Ҷавоб: Заминистифодабарандагони яқумдараҷа ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро барои ба гарав мондан ҳуқуқ доранд.

Мӯҳлати иҷрои ӯҳдадорӣ, ки ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро ба гарав таъмин мекунад, наметавонад аз мӯҳлати истифодаи қитъаи замини ба гарав мондашуда зиёд бошад. Агар қисми қитъаи замин ҳамчун қитъаи замини алоҳида тақсим нагардида, ҳуқуқи истифодабарӣ бо ҳуқуқи бегона намудани он тибқи ҳуҷҷати тасдиқкунандаи бақайдгирии давлатӣ тасдиқ нашуда бошад, гарави ҳуқуқи истифодабарии он иҷозат дода намешавад.

Тартиб ва хусусиятҳои ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» муайян карда мешавад.

Шартҳои гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ?

Ҷавоб: Заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин бояд на дертар аз як сол то гирифтани қитъаи замин дар бораи он аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба таври хаттӣ огоҳ карда шавад. Заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба замин, ки дар бораи гирифтани қитъаи заминаш барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ қарор қабул карда шудааст, то аз тарафи суд қабул шудани қарор аз рӯи даъво ҳуқуқи ба замин дошташро амалӣ менамояд, истифодабарии қитъаи заминро мувофиқи таъиноташ таъмин менамояд.