



USAID | **ТОҶИКИСТОН**

АЗ МАРДУМИ АМРИКО

Лоиҳаи USAID оид ба ислоҳоти замин ва таҷдиди хоҷагиҳои
деҳқонӣ дар Тоҷикистон

АСОСҲОИ ҲУҚУҚИ ЗАМИН

Нашри мазкур бо кӯмаки мардуми Амрико эҷод гардидааст,
ки он аз тариқи Агентии ИМА оид ба рушди байналмилалӣ (USAID)
расонида шудааст. Фикри муаллифон метавонад бо нуқтаи назари USAID
ё Ҳукумати ИМА мувофиқат накунад.

8 may 1979

qam

Uyga
qaytish
va
qaytish

hij

Kitob quyidagi ko'rsatilgan
muddatda topshiriltishi shart

Oldingi foydalanishlar
miqdori

--	--

АСОСҲОИ ҲУҚУҚИ ЗАМИН

(ВОСИТАИ ТАЪЛИМӢ)

ДУШАНБЕ
«ИРФОН»
2015

А-83 Асосҳои ҳукуқи замин. – Душанбе: Ирфон, 2015, 205 с.

Воситаи таълимии мазкур аз ҷониби Ташкилоти Ҷамъиятии «Ҳуқуқ ва рушди ҷомеаи деҳот» дар асоси барномаи таълимии фаши «Асосҳои ҳукуқи замин» таҳия гардида, низоми танзими ҳукуқи муносибатҳои вобаста ба замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳукуқи истифодабарии замин, ҳукуқи дигари ашё ба китъаҳои замин, масъалаҳои идоракунии дар соҳаи истифода ва хифзи заминҳо ва ҷавобгарӣ барои вайрон намудани қонунгузорӣ оид ба замин мавриди баррасӣ қарор дода шуда, речаҳои ҳукуқии гуруҳҳои замин: заминҳои кишоварзӣ; заминҳои маҳалҳои аҳолинишин (шаҳро, шаҳракҳо ва маҳалҳои аҳолинишини деҳот); заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мулофиа ва таъиноти дигар; заминҳои таъиноти хифзи табиат, соҳимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ маданӣ; заминҳои фонди давлатӣ ҷангал; заминҳои фонди давлатӣ об; заминҳои захираи давлатӣ таҳлил ва баррасӣ гардидаанд.

Китоби мазкур ба донишҷӯёну устодони макотиби олии ҳуқуқшиносӣ, кормандони мақомоти ҳокимияти қонунгузор ва иҷроия, инчунин тамоми шахсоне, ки ба масъалаҳои ҳукуқи замин мароқ зоҳир мекунанд, тавсия қарда мешавад.

Назари мазкур ба тӯфайли дастиии грантии Лоихаи USAID оид ба ислоҳоти замин ва таҷиди хоҷагиҳои деҳқонӣ дар Тоҷикистон имконпазир гардид. Ташкилоти ҷамъиятии «Ҳуқуқ ва рушди ҷомеаи деҳот» ба н.и.х. Ҳайтов С.П., н.и.х. Бобоев Ҷ.Қ., Оралбаев Х.Х., Шарифзода Т., Қодиров З.Қ., Шарипов У.А., Ёқубова Г.Д., Сидиқова Н.Н., Шораҳмонов Ш.Н. барои саҳми гузашташон ва инчунин ба профессор, доктори илмҳои ҳуқуқ Исмоилов Ш.М. барои қорҳои машваратӣ таҳрирӣ, дар таҳияи ин воситаи таълимиӣ ихлоси сипос мекунанд.

1203020900 – 81

А – 2015

М 501 (12) – 2015

ББК 67.99 (2 тоҷик) 5+65.9 (2) 32-5

ISBN 978-99975-0-295-7

© Лоихаи USAID оид ба ислоҳоти замин ва таҷиди хоҷагиҳои деҳқонӣ дар Тоҷикистон, 2015

МУНДАРИҶА

Сарсухан	7
ФАСЛИ 1. ҚИСМИ УМУМӢ	9
БОБИ 1. ПРЕДМЕТ ВА НИЗОМИ ҲУҚУҚИ ЗАМИН	9
§1. Тавсифи муносибатҳои вобаста ба замин ва усулҳои танзими ҳуқуқии онҳо	9
§2. Мафҳум, принсипҳо ва низоми ҳукуқи замин	19
§3. Робитаи мутақобилаи ҳукуқи замин бо дигар соҳаҳои ҳукуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон	32
БОБИ 2. САРЧАШМАҲОИ ҲУҚУҚИ ЗАМИН	40
§1. Мафҳум ва таснифи сарчашмаҳои ҳукуқи замин	40
§2. Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун сарчашмаи асосии ҳукуқи замин	42
§3. Санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии байналмилалӣ ҳамчун сарчашмаи ҳукуқи замин	43
§4. Қонун ҳамчун сарчашмаи ҳукуқи замин	45
§5. Санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ ҳамчун сарчашмаҳои ҳукуқи замин	51
БОБИ 3. МУНОСИБАТҲОИ ҲУҚУҚӢ ОИД БА ЗАМИН	53
§1. Мафҳум ва шаклҳои муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин	53
§2. Субъект ва объекти муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин	57
§3. Мазмуни муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин	65
§4. Асосҳои бавҷуд омадан ва қатъи гардидани муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин	77
§5. Ҳимояи давлатии ҳуқуқ ба замини заминистиқодабарандагон	85

БОБИ 4. ТАНЗИМИ ХУҚУҚИИ МУНОСИБАТҲОИ ШАРТНОМА-ВИИ ИҶОРАИ ҚИТЪИ ЗАМИН	90	ФАСЛИ 2. ҚИСМИ МАХСУС	127
§1. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба иҷораи замин	90	БОБИ 8. НИЗОМИ ХУҚУҚИИ ЗАМИНҲОИ ТАЪИНОТИ КИШОВАРЗӢ	127
§2. Тавсифи умумии шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ	93	§1. Мафҳум ва тавсифи умумии заминҳои таъиноти кишоварзӣ ҳамчун объекти муносибатҳои замин	127
БОБИ 5. ИДОРАКУНИИ ДАВЛАТӢ ДАР СОҲАИ МУНОСИБАТҲО ОИД БА ЗАМИН	99	§2. Дорандагони ҳуқуқ ба қитъаҳои заминҳои таъиноти кишоварзӣ	129
§1. Мафҳуми идоракунии давлатӣ дар соҳаи муносибатҳо оид ба замин	99	§3. Ҳуқуқи заминистифодабарии шахрвандон аз заминҳои таъиноти кишоварзӣ	130
§2. Мақомоти ваколатдори давлатии идоракуни муносибатҳо оид ба замин	100	3.1. Низоми ҳуқуқи заминҳое, ки барои пешбурди хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) дода мешаванд	130
§3. Назорати давлатии истифода ва ҳифзи замин	104	3.2. Низоми ҳуқуқи заминҳое, ки барои хоҷагии ёрирасони шахсӣ пешбинӣ гардидаанд	135
БОБИ 6. ТАНЗИМИ ХУҚУҚИИ ҲИФЗИ ЗАМИН	109	§4. Қатъ кардани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ	139
§1. Мафҳум ва вазифаҳои ҳифзи замин	109	§5. Хусусияти тағйир додани низоми ҳуқуқи заминҳои таъиноти кишоварзӣ	140
§2. Чорабиниҳо оид ба ҳифзи замин ва ҳавасмандгардонии иқтисодии истифода ва ҳифзи замин	111	БОБИ 9. НИЗОМИ ХУҚУҚИИ ЗАМИНҲОИ МАҲАЛҲОИ АҲОЛИ-НИШИН	142
БОБИ 7. ҶАВОБГАРӢ БАРОИ ХУҚУҚВАЙРОНКУНИӢ ДАР СОҲАИ ҲИФЗ ВА ИСТИФОДАИ ЗАМИН	114	§1. Тавсифи умумии заминҳои маҳалҳои аҳолинишин ва низоми ҳуқуқи онҳо	142
§1. Мафҳуми ҷавобгарӣ барои ҳуқуқвайронкунии замин	114	§2. Таркиби ҳуҷҷатҳои шахрсозӣ	143
§2. Намудҳои ҷавобгарӣ барои вайрон намудани қонунгузории замин	115	§3. Низоми ҳуқуқи заминҳои назди шахрӣ	146
2.1. Ҷавобгарии интизомӣ	115	§4. Хусусияти тағйир додани низоми ҳуқуқи заминҳои маҳалҳои аҳолинишин	147
2.2. Ҷавобгарии ҳуқуқи граждани (молумулқӣ)	117	БОБИ 10. НИЗОМИ ХУҚУҚИИ ЗАМИНҲОИ САНОАТ, НАҚЛИЁТ, АЛОҚА, МУДОФИА ВА ТАЪИНОТИ ДИГАР	149
2.3. Ҷавобгарии маъмурий	119	§1. Тавсифи умумии низоми ҳуқуқи заминҳои саноатӣ, нақлиёт, алоқа, мудофия ва дигар таъинот	149
2.4. Ҷавобгарии ҷиноятӣ	122	§ 2. Низоми ҳуқуқи заминҳои коркарди саноатӣ	151
2.5. Ба таври маҷбурӣ гирифтани қитъаи замин ҳамчун ҷавобгарии ҳуқуқӣ барои вайрон намудани муносибатҳои ҳуқуқи замин	125	§3. Ҳуқуқи истифодаи сарватҳои зеризамин ва	151

низоми ҳукукии заминҳои коркарди саноатӣ	
§4. Низоми ҳукукии заминҳои нақлиётӣ	156
4.1. Низоми ҳукукии заминҳои нақлиёти автомобилӣ	156
4.2. Низоми ҳукукии заминҳои нақлиёти роҳи оҳан	157
4.3. Низоми ҳукукии заминҳои нақлиёти обӣ	158
4.4. Низоми ҳукукии заминҳои нақлиёти ҳавоӣ	159
§5. Низоми ҳукукии заминҳои нақлиёти кубурҳо	160
§6. Низоми ҳукукии заминҳое, барои алоқа, радио ва барқ ҷудо гардидаанд	161
§7. Низоми ҳукукии заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиавӣ ҷудо карда мешаванд	163
БОБИ 11. НИЗОМИ ҲУКУКИИ ЗАМИНҲОИ ДИГАР	167
§1. Мафҳум ва тавсифи умумии заминҳои дигар	167
§2. Низоми ҳукукии заминҳои дигар	168
2.1. Низоми ҳукукии заминҳои таъиноти хифзи табиат, солимгардо-нӣ, рекреатсионӣ ва таърихиро фарҳангӣ	168
2.2. Низоми ҳукукии заминҳои фонди давлатии ҷангал	177
2.3. Низоми ҳукукии заминҳои фонди давлатии об	184
2.4. Низоми ҳукукии заминҳои захираи давлатӣ	194

Сарсухан

Замин объекти муҳимтарини олами моддӣ, заминаи ҳастии инсоният мебошад. Замин ҷои зисти ҳама наслҳои инсон аст.

Замин предмети танзими бисёре аз соҳаҳои ҳукук мебошад. Хусусан, ҳукуки конституционӣ ҳукуки моликият, ҳудуд ва мақсадҳои умумии истифодаи заминро танзим мекунад. Ҳукуки граждани ҳукуки истифодаи замин ва аҳдҳои вобаста ба объектҳои ғайриманқули дар замин ҷойгирбударо танзим менамояд. Ҳукуки аграрӣ (кишоварзӣ) масъалаҳои истифодаи заминҳои таъиноти кишоварзиро дар истеҳсолоти кишоварзӣ танзим мекунад. Ҳукуки замин масъалаҳои истифодаи заминро дар муносибатҳои хоҷагӣ ба танзим медарорад. Ҳукуки андоз масъалаҳои пардохти андози замин ва пардохтҳои вобаста ба истифодаи объектҳои воқеъ дар замин (ҷангалзорҳо, об, сарватҳои зеризаминӣ, олами набототу ҳайвонот ва ҳоказо)-ро танзим мекунад.

Дар фарқиат бо дигар соҳаҳои ҳукук низоми ҳукукии истифодаи замин махсус аст, аз ин рӯ он ба ниҳоди хоси ҳукуки замин ҷудо карда шудааст.

Китоби мазкур таълифоти фанни таълимии «Асосҳои ҳукуки замин» мебошад, ки дар мактабҳои олии дарс дода мешавад. Мундариҷаи ин фан ҳолати муосири рушди қонунгузории замин ва назарияи ҳукуки заминро инъикос менамояд.

Китоб фарогири мавзӯоти предмет ва низоми ҳукуки замин; сарчашмаҳои ҳукуки замин; муносибатҳои ҳукукӣ оид ба замин, инчунин танзими ҳукукии пардохт барои замин буда, дар он ниҳодҳои ҳукукии зерин баррасӣ карда шудаанд: ҳукуки истифодабарӣ ва ихтиёрдорӣ замин ва дигар сарватҳои табиӣ; ҳукуки истифодабарии замин барои шахсоне, ки соҳибмулки китъаҳои замин нестанд; идоракунии дар соҳаи истифодабарӣ ва хифзи замин; хифзи ҳукукии заминҳо; ҷавобгарӣ барои вайрон намудани қонунгузорӣ оид ба

замин, инчунин речаи ҳуқуқии гуруҳҳои алоҳидаи замин ба монанди: заминҳои таъиноти кишоварзӣ; заминҳои маҳалҳои аҳолинишин (шаҳрҳо, шаҳракҳо ва маҳалҳои аҳолинишини деҳот); заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудофия ва таъиноти дигар; заминҳои таъиноти ҳифзи табиат, солидгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихиро маданӣ; заминҳои фонди давлатии ҷангал; заминҳои фонди давлатии об; заминҳои захираи давлатӣ.

Ҳамчунин дар воситаи таълимӣ баъзе масъалаҳои ҳуқуқии шаҳрсозӣ, ҳуқуқи кӯҳӣ, ҷангал ва об низ ба таври мухтасар мавриди таҳқиқ қарор дода шудаанд.

Ҳангоми омода намудани васоити таълимии мазкур конунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳолати то 1 апрели соли 2015 мавриди таҳқиқ қарор дода шуда, аз таҷриба, адабиёти илмӣ ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии Федератсияи Россия вобаста ба танзими ҳуқуқии муносибатҳо оид ба замин мавриди истифода қарор дода шудааст, хусусан китобҳои дарсӣ, ки таҳти муаллифии олимони намӯёни соҳаи мазкур Аксененко Г.А., Боголюбов С.А., Голиченков А.К., Ерофеев Б.В., Казанцев Н.Д., Красов О.И., Петров В.В. ба нашр расидаанд.

ФАСЛИ 1. ҚИСМИ УМУМӢ

БОБИ 1. ПРЕДМЕТ ВА НИЗОМИ ҲУҚУҚИ ЗАМИН

§1. Тавсифи муносибатҳои вобаста ба замин ва усулҳои танзими ҳуқуқии онҳо

§2. Мафҳум, принсипҳо ва низоми ҳуқуқи замин

§3. Робитаи мутақобилаи ҳуқуқи замин бо дигар соҳаҳои ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон

§1. Тавсифи муносибатҳои оид ба замин ва усулҳои танзими ҳуқуқии онҳо

Нақши замин дар ҳаёти ҷамъият. Замин манбаъи ибтидоии ҳама гуна боигарӣ буда, ин ҳолат аҳамияти иқтисодӣ, сийёсӣ ва иҷтимоии онро муайян мекунад.

Қабати ҳосилхези замин – ҳок барои пешбурди истеҳсолоти кишоварзӣ ва ҳоҷагии ҷангал заминаи асосӣ ба ҳисоб меравад. Замин объекти асосии фаъолияти ҳоҷагии инсон аст. Ба сифати *объекти табиӣ* замин ду *вазифаи* муҳимтаринро иҷро мекунад: ҳамчун *воситаи истеҳсолот* дар соҳаи кишоварзӣ ва ҳамчун *заминаи фазоӣ* ҳудудӣ – маҳалли ҷойгиршавии биноҳо ва сохтмону иншоот. Замин бидуни ягон навъ таъсири инсон ҳамчун шартӣ умумӣ ва предмети меҳнати инсон арзи вучуд мекунад. Замин *таҳкурсии ҳудудии мавҷудияту фаъолияти одамон*, воситаи табиӣи истеҳсолот аст.

Замин ба захираҳои табиӣи *нобуднашаванда* мансуб аст. Албатта, қабати ҳосилхези рӯи заминро нобуд қардан мумкин аст, аммо заминро ҳамчун заминаи фазоии ҳудудӣ нест намудан ғайри имкон мебошад. Муттаасифона, имкониятҳои муосири техникии дар ихтиёри инсон қарордошта барои фароҳам овардани шароити номуосиди зисти одамон бар асари харобшавии муҳити агроф имкон медиханд. Дар робита ба ин замин, ки ҷои мавҷудияти ҷомеаи инсонист, барои ояндаи манзур дорои аломати *ивазнопазирӣ* мебошад.

Дар қиёс ба олами ҳайвоноту наботот, ки

объектҳои ба захираи таҷдидшавандаи табиат мебошанд, замин чунин хосият надорад. Аммо ҳосилхезии табиӣ заминро дар сурати истифодаи усулҳои махсус *барқарор* намуდან мумкин аст. Ба ғайр аз ин, ҳок хосияти беназире дорад, ки дар сурати коркарди дурусту илман асоснок қобилияти ҳосилдиҳиширо зиёд карда метавонад.

Замин ҳамчун унсури ибтидоӣ дар низоми равобити мураккаби объектҳои табиат, яъне дар *низоми экологӣ вазифаҳои муҳими экологиро* иҷро менамояд.

Нуктаи муҳими дигар ин аст, ки замин *дар фазо маҳдуд аст*. Чун қоида, ҷомеаи инсонӣ дар қаламрави муайяни бо сарҳадоти давлатии дахлдор маҳдудгардида арзи вучуд дорад. Ҳар инсон қитъаи заминро истифода мебарад, ки одаган масоҳаташ маҳдуд аст.

Мувофиқи ҳисоботи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи заминҳо, ба ҳолати 1 январи соли 2013 дар кишвари мо масоҳати умумии замин 14,35 млн. гектарро ташкил медиҳад, ки аз ин 6,91 млн. га заминҳои қорхонаҳои кишоварзӣ (аз ҷумла 683,7 ҳаз. га заминҳои обёришаванда) мебошанд. Заминҳои маҳалҳои аҳолинишин 155,2 ҳаз. га, заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудоғи ва таъиноти дигар – 179,1 ҳаз. га, заминҳои қорхонаҳои ҳоҷагии ҷангал – 1,34 млн. га, заминҳои захираи давлатӣ – 3,0 млн. гектарро ташкил медиҳанд.

Инҳо хусусиятҳои муҳимтарини замин ҳамчун *объекти табиӣ ва вазифаҳое* буданд, ки замин амалӣ менамояд.

Мафҳум ва хусусиятҳои муносибатҳои вобаста ба замин. Хосиятҳои зикршудаи замин хусусиятҳои муносибатҳои вобаста ба замин (*предмети соҳаи ҳукуки замин*)-ро муайян ва онҳоро аз дигар муносибатҳои ҷамъиятӣ фарқгузорӣ мекунанд.

Муносибатҳои вобаста ба замин муносибатҳои байни мақомоти ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидораи маҳаллӣ дар шаҳраку деҳот, қорхонаҳо,

ташкilot, муассисаҳо ва шаҳрвандон вобаста ба истифодаи замин, инчунин вобаста ба идоракунии давлатии муносибатҳои вобаста ба замин мебошанд.

Ширкаткунандагони муносибатҳои вобаста ба замин Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақомоти маҳаллии ҳокимияти иҷроия, мақомоти худидораи маҳаллӣ дар шаҳраку деҳот (ҷамоатҳо), шаҳсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд.

Объектҳои муносибатҳои вобаста ба замин қитъаҳои замин ва ҳуқуқ ба онҳо мебошанд.

Муносибатҳои ҷамъиятӣ - на муносибати инсон ба ашё, объектҳои табиат ва дигар ашёи олами моддӣ, балки муносибатҳои байни одамон вобаста ба ин ашёҳои моддӣ мебошанд. Муносибатҳои ҷамъиятӣ муносибатҳои байни одамон вобаста ба ашёи олами моддӣ мебошанд, ки бо истифодабарии ин ашёҳои моддӣ робита доранд. Замин на барои он объекти муносибатҳои вобаста ба замин мегардад, ки объекти табиат, қисмати таркибии муҳити атроф аст, балки барои он ки заминро одамон истифода мебаранд, маҳсулоташро аз он худ мекунанд ва аз хосиятҳои ғоиданокаш баҳра мебаранд. Ин ҳолати муҳим аҳамияти иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва экологӣ муносибатҳои вобаста ба заминро муайян менамояд.

Замин ҳамчун объекти муносибатҳои ҷамъиятӣ, ҳатто дар он ҳолатҳое, ки ба он меҳнати инсон, маблағи пулӣ сарф карда мешавад, боз ҳам объекти табиат боқӣ мемонад. Ин яке аз *хусусиятҳои асосии замин* ҳамчун объекти муносибатҳои ҷамъиятӣ ва ҳам худ муносибатҳои вобаста ба замин мебошад. Пайдоишу инкишофи хусусиятҳои муносибатҳои вобаста ба замин бо қонуниятҳои инкишофи ҷомеаи инсонӣ ва истеҳсолоти ҷамъиятӣ бевосита ва зич алоқаманд мебошанд. Мақсади истеҳсолоти ҷамъиятӣ истифодабарии ашёҳои табиат ва азхудкунии онҳо барои қонеғгардонии манфиати одамон аст. Робитаи мутақобилаи муносибатҳои вобаста ба замин ва

истеҳсолоти ҷамъиятӣ дар он ифода меёбад, ки муносибатҳои вобаста ба замин навъи маҳсули муносибатҳои молумулкӣ мебошанд, ки вобаста ба замин пайдо шуда, тағйир ёфта, қатъ мегарданд ва бо қонунгузорӣ дар бораи замин танзим карда мешаванд. Хусусияти вижаи муносибатҳои молумулкӣ вобаста ба замин аз ҳолатҳои дар боло зикршуда бармеояд, ки онҳоро аз муносибатҳои дигари молумулкӣ фарқ мекунонанд. Табиати муносибатҳои вобаста ба замин хусусияти ҳуқуқи оммавии танзими онҳоро муайян менамояд.

Усулҳои танзими ҳуқуқи муносибатҳои вобаста ба замин. Хусусиятҳои муносибатҳои вобаста ба замин дар маҷмӯи усулҳои танзими ҳуқуқи ин соҳаи муносибатҳои ҷамъиятӣ, ки дар қонунгузории замин истифода мешаванд, ифода меёбад. Усули танзими ҳуқуқи тарзи таъсиррасонӣ ба ширкаткунандагони (субъектҳои) муносибатҳои ҷамъиятӣ мебошад. вазифаи танзими ҳуқуқи аз таъмини рафтори дахлдори ширкаткунандагони муносибатҳои ҷамъиятӣ иборат аст. Мохияти танзими ҳуқуқи дар интишори расмии меъёри ҳуқуқи (санади ҳуқуқи)-е ифода меёбад, ки намунаҳои рафтори ширкаткунандагони муносибатҳои ҷамъиятиро сабт менамояд.

Чунин намунаҳои рафтор дар меъёрҳои ҳуқуқи ба шакли ҳуқуқи ухдадорихои ширкаткунандагони муносибатҳои вобаста ба замин сабт карда мешаванд. **Ҳуқуқҳои субъектҳои** имконияти иҷро кардан ё накардани ягон амал бо салоҳиди субъекти муносибат мебошанд. **Ухдадорихои субъектҳои** муносибатҳои вобаста ба замин метавонанд дучинса бошанд: ухдадории иҷро кардани ягон амал ё иҷро накардани (яъне манъи) он.

Мисоли ухдадории иҷро амали муайян муқаррароти м. 21 Кодекси Замини Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд - КЗ ҶТ) шуда метавонад, ки чунин ухдадорихои заминистифодабарандагонро пешбинӣ мекунад:

- заминро мувофиқи мақсад ва шартҳои муайяншуда истифода баранд;

- замини додшударо самаранок истифода баранд ва аз технологияи барои хифзи табиат пешбинишудаи истеҳсолот истифода намуда, ба бад шудани вазъи экологии маҳал дар натиҷаи фаъолияти хоҷагидорӣ роҳ надиханд;

- барои хифзи замин маҷмӯи чорабиниҳоеро, ки дар моддаҳои 51, 52-юми КЗ ҶТ пешбинӣ шудаанд, амалӣ намоянд;

- сари вақт андоз ва иҷоралулии заминро супоранд;

- ҳуқуқи дигар заминистифодабарандагонро вайрон накунанд;

- маълумоти дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқарраргардидаи оиди вазъи истифодаи заминро сари вақт ба мақомоти дахлдори давлатӣ пешниҳод намоянд;

- нишонаҳои марзӣ, геодезӣ ва дигар нишонаҳои маҳсусро хифз ва химоя намоянд.

Дар баробари ин қонунгузории замин ухдадорихоро дар шакли манъкунӣ ҳам пешбинӣ кардааст, масалан, ҳуқуқи дигар заминистифодабарандагону иҷорагиро-ни замин, инчунин тартиби истифодабарии ҷангалзор, объектҳои обӣ ва дигар объектҳои табииро вайрон накунанд.

Танзими муносибатҳои вобаста ба замин бо роҳи муқаррар намудани маҷмӯи муайяни ҳуқуқ ва ухдадорихо танҳо дар сурати ихтиёран иҷро намудани меъёрҳои ҳуқуқи замин имконпазир аст. Дар сурати вайрон гардидани онҳо усулҳои маҷбуркунии давлатӣ истифода бурда мешаванд, то ин ки муносибатҳои вобаста ба замин бо намунаи рафтори дар меъёри ҳуқуқ дарҷгардида мувофиқ карда шаванд. Маҷбуркунии давлатӣ ҷиҳати риояи меъёрҳои қонунгузории замин дар кашидани қонуншиканон ба ҷавобгарӣ ё маҷбуран ба ҳолати мутобиқи талаботи қонун мувофиқ гардонидани

муносибатҳои ҷамъиятӣ ифода меёбад. Масалан, мутобиқи моддаи 50 КЗ ҚТ ҳуқуқи вайроншуда дар мавридҳои зил барқарор карда мешавад:

а) аз тарафи мақомоти ваколатдори давлатии ба танзимдори муносибатҳои вобаста ба замин беэтибор доништа шудани санаде, ки ба қонунгузорӣ мутобиқ нест ва ҳуқуқи оид ба замин ва манфиатҳои қонунан мухофизашавандаи заминистифодабарандагонро вайрон мекунад; (ҚТ аз 01.08.2012с., №891)

б) худсарона ишғол намудани қитъаи замин;

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

Қонунгузори замин инчунин табақабандии муайяни таносуби ҳуқуқу уҳдадорихои субъектони муносибатҳои вобаста ба заминро муқаррар мекунад. Ин таносуб дар муайянкунии соҳаҳои истифодаи усулҳои классикии танзими ҳуқуқӣ, аз қабили усулҳои императивӣ ва диспозитивӣ, ифода ёфтааст.

Ҳаминтавр, усули императивии танзими ҳуқуқӣ дар муқаррарнамоии объектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ, уҳдадорихо, ҳудуди рафтори бояду шояд ифода меёбад. Усули императивӣ дар мазмуни меъёрҳои ҳуқуқии замин, бахусус меъёрҳои оид ба уҳдадорӣ риояи мартабаи мақомоти ҳокимият дар қисмати танзими муносибатҳои вобаста ба замин, риояи афзалияти заминҳои таъиноти кишоварзӣ, таъмини истифодаи мақсадноки замин ва ғайраҳо ҳиссаи бештарро ишғол мекунад. Барои таъмини манфиатҳои ҷамъият меъёрҳои ҳудудан равои ифлосшавии экологӣ, мувофиқакунии сохтмони объектҳои нав бо мақомоти санитарӣ, зидди сӯхтор, хифзи ҳуқуқ ва мақомоти дигар муқаррар карда мешавад.

Ҳаминтавр, дар соҳаи идоракунии истифода ва хифзи замин голибан аксарияти муносибатҳои муносибатҳои байни мақоми ваколатдори давлатӣ ва заминистифодабаранда ё шахсоне мебошанд, ки қитъаи

заминро бо асосҳои дигар истифода мебаранд.

Заминистифодабарандагоне, ки заминро ба ин ё он мақсад истифода мебаранд, нисбати ҳамдигар баробар ҳуқуқ мебошанд. Онҳо дар таъмини истифодаи оқилонаи замин ҳуқуқи баробар доранд. Дар ин соҳаи муносибатҳои вобаста ба замин *усули диспозитивии* танзим баргараф дорад, ки ба тавсияҳои мақоми давлатӣ нисбати рафтори заминистифодабаранда дар ин ё он ҳолат, ба иҷозатдиҳии қарори қабулнамудаи заминистифодабаранда аз тарафи мақоми ваколатдор, ба заминистифодабаранда додани ҳуқуқи қабул намудани қарорҳои муайян асос ёфтаанд.

Зимни тавсифи тамоми маҷмӯи усулҳои танзими муносибатҳои вобаста ба замин бори дигар бояд қайд намуд, ки хусусиятҳои онҳоро ҳосияти муносибатҳои вобаста ба замин муайян мекунад ва онҳо бо пайвастагии махсуси усулҳои императивӣ ва диспозитивӣ ифода ёфтаанд.

Робитаи муносибатҳои вобаста ба замин бо дигар муносибатҳои молумулкӣ. Тибқи моддаи 142 Кодекси Гражданин Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд - КГ ҚТ) қитъаи замин, қитъаҳои қарри замин, объектҳои мустақили обӣ ва ҳама чизе, ки ба таври устувор бо замин алоқаманд аст, яъне объектҳои, ки интиқоли онҳо бидуни расидани зарари калон ба таъйинот номумкин аст, аз ҷумла ҷангал, киштзорҳои бисёрсола, бинову иншоот амволи ғайриманкул доништа шудаанд. Дар қонунгузорӣ мустаҳкам карда шудани мафҳуми «моли ғайриманкул» ва унсури асосии ин гуна мол шинохта шудани замин боиси пайдоиши масъалаи фарқгузори соҳаҳои танзими ҳуқуқии қонунгузори замин сарватҳои табиӣ ва ҳам соҳаҳои танзими қонунгузори гражданию соҳаи танзими қонунгузори замин гардид. Зарурати чунин фарқгузорӣ аз ин бармеояд, ки муносибатҳои вобаста ба истифодаи объектҳои зикршуда дар шароити иқтисоди бозорӣ дорои хусусияти муносибатҳои молумулкӣ мебошанд.

Фаркгузори муносибатҳои вобаста ба замин ва муносибатҳои вобаста ба ҷуҳро, ҷангал, об ва муносибатҳои дигар аз ин иборат аст: Муносибатҳои вобаста ба ҷуҳро, об, ҷангалро соҳаҳои мустақили ҳуқуқ – қонунгузорӣ дар бораи қазри замин, қонунгузории об ва ҷангал ба танзим мебароранд. Чунин фаркгузорӣ барои татбиқи дуруст ва бештар самараноки ин қонунгузорӣ лозим аст. Муносибатҳои ҷамъиятӣ вобаста ба объектҳои муайяни табиӣ – замин, қазри замин, об, ҷангалзорҳо ва ғайраҳо ба миён меоянд, бинобар ин доираи муносибатҳои ҷамъиятии вобаста ба ин объектҳои табиат як нестанд ва мувофиқан, соҳаҳои гуногуни қонунгузорӣ ҳастанд, ки ин муносибатҳоро танзим мекунанд.

Принсипи танзими ҳуқуқии ҷудогонаи истифодабарӣ ва хифзи захираҳои табиӣ дар саналҳои дахлдори қонунгузорӣ дарҷ гардидааст. Асоси муайянкунии соҳаҳои танзими ҳуқуқии қонунгузории замин ва соҳаҳои қонунгузории дигар захираҳои табииро *принсипи танзими ҷудогонаи ҳуқуқии муносибатҳои вобаста ба истифодабарӣ ва хифзи объекти дахлдори табиат бо назардошти робитаи экологии он бо дигар объектҳои табиат* ташкил медиҳад.

Чуноне, ки дар моддаи 1-уми Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сарватҳои зеризаминӣ»¹ пешбинӣ шудааст, муносибатҳое, ки дар иртибот бо истифода ва хифзи замин, об, олами набототу ҳайвонот, ҳавои атмосфера хангоми истифодаи сарватҳои зеризаминӣ ба амал меоянд, тибқи қонунгузории марбутаи Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мегарданд.

Мутобики қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон муносибатҳо дар соҳаи истифода ва хифзи

¹ Ахбори Шӯрои Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1994, № 15-16, мод. 235; Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1995, № 22, мод. 259; соли 2008, №1, қ-2, мод.16, №12, қ-2, мод.1005; соли 2010, №12, қ-1, мод.822.

заминҳои фонди ҷангал бо қонунгузории ҷангал ва замини Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд. Муносибатҳо дар соҳаи истифодабарӣ, хифз ва тақрирестехсоли набототи дарахту буттазор, ки ба фонди ҷангал шомил нашудааст, инчунин ҷангалҳои ба фонди ҷангал дохилнашуда, аз тарафи қонунгузории граждонӣ, қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи олами наботот, қонунгузории замин ва об, ҳамчунин бо моддаҳои дахлдори Кодекси ҷангали Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Принсипи фаркгузори соҳаҳои амали қонунгузории замин ва об дар Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон¹ низ инъикос ёфтааст. Мутобики моддаи 1-и Кодекси мазкур мақсадҳои Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон хифзи фонди давлатии об ва заминҳои фонди давлатии об барои бехтар гардонидани шароити иҷтимоии аҳолӣ ва муҳити зист, хифзи об аз ифлосшавӣ, олудашавӣ, камшавӣ, пешгирӣ ва бартараф намудани таъсири зараровари обҳо, бехтар кардани ҳолат ва ҳимояи объектҳои об, таҳкими қонуният ва хифзи ҳуқуқҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ оид ба истифодабарии об мебошанд. Вазифаҳои Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон бошанд, аз инҳо иборатанд:

-танзими муносибатҳои иқтисодӣ дар соҳаи истифодабарӣ ва хифзи захираҳои об;

-таъмини асосҳои ҳуқуқии дастгирӣ ва рушди истифодабарӣ ва хифзи захираҳои об;

-муайян намудани принципҳои асосӣ, самтҳои истифодабарӣ ва хифзи захираҳои об.

Муносибатҳои вобаста ба замин, ҷангалзор, қазри замин, олами ҳайвоноту наботот, ҳавои атмосфера, ки хангоми истифодабарӣ ва хифзи объектҳои об ба миён меоянд, бо қонунгузории оби Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳамон андозае танзим карда мешаванд, ки он барои

истифодаи оқилона ва ҳифзи объектҳои обӣ лозим аст. Муносибатҳои вобаста ба объектҳои мустиқлики обӣ (ҳавзҳои сарбаста) бо қонунгузории оби Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳамон андозае танзим карда мешаванд, ки ба он ҳаҷм муносибатҳои мазкур дар қонунгузории граждани ва қонунгузории замини Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим наёфтаанд.

Ҳамин тариқ, мавзӯҳои (предметҳои) танзими ҳуқуқии қонунгузории замин ва қонунгузорӣ оид ба захираҳои табиӣ аз ҳам фарқ карда мешаванд.

Фарқгузори муносибатҳои замин ва муносибатҳои дигари молумулкӣ. Соҳаи муштараки танзими ҳуқуқии қонунгузории замин ва граждани асосан масъалаҳои ҳуқуқии истифодабарии замин ва дигар ҳуқуқҳои қитъаҳои замин мебошанд. Асоси фарқгузори соҳаҳои танзими ҳуқуқии ин ду соҳаи қонунгузориро *принсипи зерин* ташкил медиҳад. *Қонунгузори граждани муқаррароти умумии марбути танзими масъалаҳои мазкурро муайян мекунад, дар қонунгузори замин хусусияти дахлдори ҳоси замин ҳамчун объектҳои табиӣ инъикос карда мешавад.*

Ин принсип дар он ифода меёбад, ки аввалан гарчанде тибқи қонунгузори амалкунандаи ҚТ замин моликияти истисноии давлат мебошад, аммо моддаи 241-и КГ ҚТ ҳуқуқии истифодаи заминро дар баробари ҳуқуқии моликият ба ҳуқуқҳои молу мулкӣ дохил намулдааст (ҳамчун ҳуқуқҳои молу мулкӣ ашхосе, ки молик намебошанд).

Дигар ин, ки тибқи муқаррароти қисми 2-юми моддаи 241-и Кодекси граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқии истифодаи замин имконияти қонунии шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ, яъне истифодабарандаи замин ҷиҳати истифодаи ҳосиятҳои ғойдабаҳши он вобаста ба мақсади таъиноти он мебошад.

Сеюм, дар як қатор моддаҳои КГ ҚТ меъёрҳои бланкетие ҳастанд, ки соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба заминро бо меъёрҳои қонунгузори замин

муқаррар мекунад. Дар баъзеи ҳолатҳо истинод ба қонун танзимкунандаи масъалаи дахлдори оварда мешавад, дар ҳолатҳои дигар мустиқиман зикр карда мешавад, ки масъалаи дахлдори бояд тибқи қонунгузори замини танзим гардад.

Асосҳо, тартиби ба миён омадан, тағйир ёфтани ва қатъ гардидани ҳуқуқии истифодаи замин, ҳуқуқ ва уқуддорихои заминистифодабарандагон, аз ҷумла оид ба бегона намудани ҳуқуқии истифодаи замин бо КЗ ҚТ муайян карда мешаванд.

§2. Мафҳум, принсипҳо ва низоми ҳуқуқии замин

Мафҳуми ҳуқуқии замин. Ҳуқуқии замин соҳаи мустиқлики ҳуқуқии Тоҷикистон ба ҳисоб рафта, муносибатҳои ҷамъиятии вобаста ба заминро танзим мекунад.

Дар қонунгузори амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон мазмуни мафҳуми «замин» тавзеҳ дода нашудааст. Лекин, бо таваҷҷуҳ ба ин ки замин дар ҳоҷагии кишоварзӣ ва ҷангал вазифаи воситаи истеҳсолот ва заминаи фазои худудиро иҷро мекунад, ҳосиятҳои аз ҷиҳати ҳуқуқӣ муҳими ин мафҳумро таъриф намудан мумкин аст. Одатан ба мафҳуми «замин» ҳосиятҳои миқдорӣ, худудӣ ё, ба ибораи дигар фазоии ин захираи табиӣ нисбат дода мешаванд.

Дар адабиёти илмӣ мафҳуми «*замин*» ҳамчун қабати болоии кишри замин фаҳмида мешавад, ки дар болои қаъри ҷойгир буда, бо қабати ҳок пӯшонидани шудааст ва нисбати он ҳокимияти давлат татбиқ мегардад¹.

Ҳамзамон дар қонунгузори мафҳуми «қабати ҳок» истифода мешавад. Ҳок - гуфта қабати болоии табиӣ ё дар натиҷаи фазолияти ҳоҷагидорӣ ва намудҳои дигари фазолият тағйирёфтаи замин, ки аз моддаҳои маъдани ва

¹ Профессор Б.В. Земельное право России: учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – с.25-26.

органикӣ, об, ҳаво, организмҳои ҳокӣ ва самарай фаъолияти ҳаёти онҳо иборат буда, ҳосияти ҳосилхезӣ, сохт ва хусусиятҳои дигари барои мавҷудияти набототи ҳайвонот ва ҳаёту фаъолияти инсон зарурро дорост.¹

Он ҳосиятҳои сифатии заминро ҳамчун захираи табиӣ дар бар мегирад. Ин ҳосиятҳои замин дар навбати аввал бо танзими истифодабарии он ҳамчун воситаи истеҳсолот иртибот доранд. Бинобар ҳамин ҳукуки замин маҷмӯи васеи масъалаҳоеро танзим мекунад, ки бо истифодабарии сатҳи замин ва ҳифзи ҳосилнокии ҳоки замин алоқаманд мебошанд.

Одатан ҳукуки замин дар се ҷанба баррасӣ карда мешавад: ҳамчун соҳаи ҳукук, ҳамчун илм ва ҳамчун фанни таълимӣ.

Ҳукуки замин ҳамчун соҳаи ҳукук. Ҳамчун соҳаи ҳукуки замин маҷмӯи меъёрҳои ҳукукиест, ки муносибатҳои ҷамъиятии вобаста ба заминро танзим менамояд. Дар илми ҳукук ба сифати асоси фарқкунии меъёрҳои ҳукук оид ба соҳаҳои алоҳидаи мустақил мизонҳои зерин шинохта шудаанд: предмети махсуси танзими ҳукукӣ; хусусияти усули танзими ҳукукӣ; сарчашмаҳои кодификацияшудаи танзими ҳукукӣ ва манфиатдори объективии ҷомеа дар ҷудокунии соҳаи дахлдори ҳукук ба як соҳаи мустақил.

Одатан мавҷудияти предмети хос, ё махсуси танзими ҳукукӣ мизони асосӣ ба шумор меравад. Моҳияти иқтисодӣ ва иҷтимоии муносибатҳои вобаста ба замин, хусусиятҳои онҳо ҷиҳати асосиест, ки асоси ҷудокунии соҳаи муносибатҳои вобаста ба заминро ба сифати предмети хоси танзими ҳукукӣ асоснок мекунад. Ҳукуки замин предмети танзими ҳукукии хоси худро дорад, ки ин муносибатҳои ҷамъиятии вобаста ба замин мебошанд. Зимнан бояд дар назар дошт, ки муносибатҳои вобаста ба замин на танҳо тавассути

меъёрҳои ҳукуки замин, балки бо меъёрҳои ҳукуки маъмури, молиявӣ, граждонӣ ва дигар соҳаҳо низ танзим карда мешаванд. Бо вучуди ин муносибатҳои ҷамъиятии маъмур муносибатҳои вобаста ба замин боқӣ мемонанд, моҳияту ҳосияташон бинобар ин тағйир намеёбад.

Дар ҳукуки замин **маҷмӯи махсуси усулҳои танзими ҳукукӣ**, яъне тарзҳои таъсиррасонии ҳукукӣ ба ширкаткунандагони муносибатҳои вобаста ба замин истифода мешавад. Аммо **усули танзими ҳукукӣ** дар оншорномаи табиии воқеии муносибатҳои ҷамъиятӣ на аҳамияти асосӣ, балки аҳамияти ёрирасон дорад, зеро он бевосита ба мазмуни ин муносибатҳои вобаста аст ва аз рӯи онҳо муайян мешавад. Хусусияти ҷунин равишҳои таъсиррасонии ҳукукӣ дар маҷмӯи хоси усулҳои императивӣ ва диспозитивии танзими ҳукукии муносибатҳои вобаста ба замин таҷассум меёбад. Ин хусусият бештар аз ҳосияти оммавии танзими муносибатҳои вобаста ба замин бармеояд.

Ҳукуки замин аз сарчашмаҳои махсуси кодификацияшудаи танзими ҳукукӣ, инчунин аз маҷмӯи васеи санадҳои ташкилдихандаи низоми қонунгузории замин бархурдор аст. Асоси низоми қонунгузории заминро ҚЗ ҚТ-ташқил медиҳад.

Татбиқи ҳукуки замин ҳамчун соҳаи мустақили ҳукук манфиатҳои ҷамъиятро дар таъмини истифодаи оқилона ва ҳифзи замин дар шароити иқтисоди бозорӣ ифода менамояд. Ин хусусан дар даврони муосир, дар шароити ташаққулёбии иқтисоди бозорӣ, ба муомилаоти граждонӣ баровардани ҳукуки истифодабарии замин аҳамияти бузург дорад.

Ҳамин тавр, ҳукуки замин як соҳаи ҳукуки Тоҷикистон мебошад ва он аз маҷмӯи меъёрҳои ҳукукии иборат аст, ки муносибатҳои вобаста ба заминро бо максимали таъмини истифодаи оқилонаи замин ва ҳифзи он, ҳимояи ҳукуки шаҳрвандону шахсони ҳукукӣ ва риояи тартиботи ҳукукӣ дар соҳаи муносибатҳои вобаста ба замин танзим мекунад.

¹ Молдаи-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳок»
//Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №555.

Хукуки замин ҳамчун илм. Илми хукуки замин низоми назарӣёт, афкорест, ки тафсири меъёрҳои хукукиро аз дидгоҳҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ, таърихӣ ва сиёсӣ, инчунин таъсири мутақобилаи меъёрҳои хукуки заминро бо меъёрҳои соҳаҳои дигар ифода мекунамд. Хукуки замин ҳамчун илм камбудихои танзими хукукӣ, тамойилоти инкишофи қонунгузорӣ, ихтилофоти мавҷударо дар низоми танзими хукукӣ мавриди таҳқиқ қарор медиҳад.

Таърихи инкишофи илми хукуки заминро ба якчанд марҳила тақсим қардан мумкин аст. Дар марҳилаи якум, ки солҳои 1917 – охири солҳои 30-юмро фаро мегирад, илми хукуки замин шӯравӣ асосан ба таҳлили назариявии Декрети «Замин» аз 26 октябри соли 1917 ва қонунгузории замин машғул буд, ки муқаррароти асосии онро инкишоф меод. Баъдан таҳқиқи масъалаҳои марбут ба таҳия ва амалияи татбиқи Кодекси замини РСФСР (1922) ва аввалин қонуни умумииттифоқии замин – Асосҳои истифодабарии замин ва заминсозӣ (1928 г.) ба маркази диққат баромад. Ба ин масъалаҳо як қатор монографияву китобҳои дарсӣ бахшида шуда буданд¹. Дар солҳои 30-юм дар робита бо коллективизунонии хоҷагии қишлоқ тамойили ивазкунии хукуки замин ба хукуки қолхозии замин ба мушоҳида расид.

Соли 1938 дар Машварати якуми қормандони илми хукуқ масъалаи ҷудо намудани илми хукуки замин ба соҳаи мустақили илмҳои хукукӣ бардошта ва ҳал қарда шуд.² Шурӯъ аз ҳамон вақт марҳилаи дууми инкишофи

илми хукуки замин оғоз ёфт.

Соли 1940 китоби дарсии «Хукуки замин» («Земельное право»¹), нашр гардид, ки дар он хукуки замин ба ҳайси соҳаи мустақили хукуқ баррасӣ қарда мешуд. Пас аз наشري ин китоби дарсӣ дар адабиёти хукукӣ мӯддати тӯлонӣ асарҳои дигари илмӣ оид ба хукуки замин рӯи ҷоп набаромаданд. Таҳияи монографияи масъалаҳои назариявии хукуки замин танҳо дар солҳои 50-ум, бо интишори асарҳои Г.А. Аксененко «Хукуки молиягии давлатӣ ба замин дар ИЧШС» («Право государственной собственности на землю в СССР»)² ва «Муносибатҳои хукукии вобаста ба замин дар ИЧШС» («Земельные правоотношения в СССР»)³ аз нав оғоз ёфт.

Солҳои 60—80-уми асри ХХI илми хукуки замин инкишофи худро идома дод. Осори монографӣ оид ба ҳама масъалаҳои асосӣ нашр шуданд, масъалаҳои речаи хукукии гуруҳҳои алоҳидаи замин мавриди омӯзиш қарор гирифта, бунёди заминаи назариявии кодификатсияи қонунгузории замин гузошта шуд. Дастоварди муҳими илми хукуки замин дар ин солҳо интишори асари сечилдаи хукуки замин буд.⁴

Марҳилаи сеюми инкишофи илми хукуки замин (аз инвали солҳои 90-ум то имрӯз) бо эълони истиқдोलати ҳама кишварҳои собиқ ИЧШС, аз ҷумла дар онҳо гузаронидани ислоҳоти иқтисодӣ ва ташаққули иқтисоди бозорӣ, инчунин бо рушди илми хукуки замин алоқаманд

қосонҷания наҷуных работников права, 16—19 августа 1938 г. М., 1938. С. 58—62.

¹ Земельное право / Под ред. А.Н. Никитина, А.П. Павлова и А.А. Руссола. М., 1940.

² Аксененко Г.А. Право государственной собственности на землю в СССР. М., 1950.

³ Аксененко Г.А. Земельные отношения в СССР. М., 1958.

⁴ Ниг.: Земельное законодательство зарубежных стран. М., 1982; Общая теория советского земельного права. М., 1983; Правовой режим земель в СССР. М., 1984.

аст.

Қисмати муҳими ислоҳоти иқтисодии дар кишвар доиршудаистода ислоҳоти замин аст, ки қисми аввалиндараҷа ва воситаи иҷрои вазифаҳои он ҳуқуқ, мустаҳкамкунии ҳуқуқӣ ва рушди муносибатҳои вобаста ба замин мебошанд¹.

Аҳамиятнокии рушди самти мазури илми ҳуқуқ бо зидтар будани аҳолии деҳот дар Тоҷикистон ва ҳиссаи баланди истеҳсолоти кишоварзӣ дар иқтисоди кишвар алоқаманд аст. Аммо тадқиқоти илмӣ дар соҳаи ҳуқуқи замин камтар гузаронида мешаванд. Осори илмӣ н.и.х. Ҷабборов Р.Ҷ., д.и.х. профессор Исмаилов Ш.М., д.и.х. профессор Муртазокулов Д.С., н.и.х. Шонасридинов Н.Ш., н.и.х. Нодиров Ф.М., н.и.х. Гафуров А.Д., Сидикова Н. ва дигарон ба таҳқиқи масъалаҳои алоҳидаи ҳуқуқи замин баҳшида шудаанд.

Ҳуқуқи замин ҳамчун фанни таълимӣ. Ба унвони фанни таълимӣ ҳуқуқи замин аз таълифи муқаррароти асосии илми ҳуқуқи замин бо тартиби муайян иборат мебошад. Мундариҷаи фанни ҳуқуқи замин дар собиқ ИҶШС, инчунин номи он якҷанд маротиба тағйир дода шудаанд.² Масалан, соли 1929 дар робита бо оғози коллективизунонии хочагии кишлоқ ба ҷои фанни ҳуқуқи замин тадриси фанни ҳуқуқи замин ва колхоз сар шуд. Пас аз даҳ сол тадриси фанҳои ҳуқуқи замин ва ҳуқуқи колхоз аз ҳам ҷудо карда шуд. Дар охириҳои

¹ Исмаилов Ш.М. О совершенствовании нормативно-правовой базы земельного оборота в Республике Таджикистан // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарий. Практика. – Выпуск 33 // Под ред. А.Г.Диденко. – Алматы: Раритет, Институт правовых исследований и анализа, 2009. – с.123.

² Ниг.: Петров В.В. О предмете преподавания учебных дисциплин аграрно-правового цикла // Вопросы теории советского земельного права и методики преподавания аграрно-правовых дисциплин. М., 1976; Петров В.В. Развитие концепции земельного права и вопросы преподавания эколого-правовых дисциплин // Вестник МГУ. Серия 11 «Право». 1984. № 1.

солҳои 60-ум таълими фанни ҳуқуқи замин ба «маънои васеъ», яъне бо муттаҳид намудани тамоми соҳаҳои конунгузории захираҳои табиӣ оғоз шуд¹ ва аз соли 1984 курси умумии «Ҳуқуқи захираҳои табиӣ ва хифзи ҳуқуқи муҳити атроф» ҷорӣ карда шуд. Сипас, аз охири солҳои 80-ум сар карда, ҳуқуқи замин дар ҷорҷубаи фанни «ҳуқуқи экологӣ» дарс дода мешуд. Аз соли 1992 ҳуқуқи замин ҳамчун фанни мустақил таълим дода мешавад. Мундариҷаи фан омӯзиши ҳуқи ҳуқуқи замин, инчунин ҳуқуқи шахрсозӣ, қуҳқорӣ, об ва ғайраро дар бар мегирад. Ҳуқуқи замин ҳамчун фанни таълимӣ ба маънои васеаи фаҳмида мешавад.

Бо сабаби набудани китобҳои дарсии ҳудӣ тадриси фанни ҳуқуқи замин дар Тоҷикистон дар асоси маводи таълимии Федератсияи Россия ва кишварҳои дигари ҳамҷавор, бо истифода аз санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва маълумоти дигари Ҷумҳурии Тоҷикистон доир карда мешуд, ки ин азҳудкунии фанро барои донишҷӯён душвор мегардонд.

Принсипҳои ҳуқуқи замин. Асоси танзими ҳуқуқи муносибатҳои вобаста ба заминро принсипҳои таълиқи меҳанд. Онҳо ҳосият ва таъйини инкишофи ҳуқуқи заминро ба қуллӣ инъикос менамоянд.

Мутобиқи моддаи 1³-и ҚЗ ҚТ принсипҳои зерин муқаррар шудаанд:

- нигоҳдории Фонди яғонаи давлатии замин, бехтар намудани сифат ва ҳосилҳез кардани замин ҳамчун захираи муҳимтарини табиӣ;

- таъмини истифодабарии самараноки замин;

- таъмини хифзи маҳсус, васеъ намудани ва истифодабарии қайҳои мақсадноки заминҳои кишоварзӣ;

¹ Ниг.: Казанцев Н.Д. Природно-ресурсовое право и его пределы как интегрированной отрасли права // Вестник МГУ. Серия 11 «Право». 1967. № 6.

- ташкили бозори ҳукуки истифодабарии замин, фаъолияти самаранокӣ он ва роҳ надодан ба фаъолияти инхисорӣ дар бозори ҳукуки истифодабарии замин;

- дастгирии давлатӣ барои амалӣ намудани чорабиниҳо оид ба ҳосилхез кардани заминҳои кишоварзӣ, бехтар намудани ҳолати мелиоративӣ ва хифзи замин;

- даҳолат накардани мақомоти давлатӣ ба фаъолияти шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҷиҳати ба даст овардан, истифода бурдан ва бегона кардани ҳукуки истифодабарии қитъаҳои замин, ба истисноӣ ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;

- пешгирии зараррасонӣ ба замин, муҳити зист ва таъмини амнияти экологӣ;

- гуногуншаклии хоҷагидорӣ, таъмини баробарҳуқуқии истифодабарандагони замин, хифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии онҳо;

- таъмин намудани баробарҳуқуқии иштирокчиёни муносибатҳои вобаста ба замин, хифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии онҳо;

- муздноқ будани истифодабарии замин;

- дастрас будани иттилоот оид ба қитъаҳои замин.

Ҳукуки давлат ҷиҳати танзими истифода ва хифзи ҳама заминҳо дар кишвар. Асоси ҳуқуқии ин ҳукуки давлат ба истиклолияти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва моликияти истисноӣ давлат будани замин асос ёфтааст. Дар моддаи 1-уми КЗ ҚТ принсипи бартарии манфиатҳои оммавии танзими истифодабарии замин ва дигар захираҳои табиӣ чунин муқаррар гардидааст: «Замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон моликияти истисноӣ давлат буда, давлат истифодаи самаранокӣ онро ба манфиати халқ кафолат медиҳад.

Давоӣ заминҳои авлодӣ дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон эътибор надорад.

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонад ҳукуки истифодабарии қитъаи заминро бо

асосҳо, шартҳо ва андозае, ки Кодекси мазкур ва қонунгузории граждани муқаррар намудааст, бегона намояд.

Ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии хориҷӣ қитъаҳои замин бе ҳукуки бегона намудани ҳукуки истифодабарии ин қитъаҳои замин дода мешаванд.

Принсипи таъмини истифодабарии самаранокӣ замин бевосита дар моддаи 1-уми КЗ ҚТ сабт шудааст. Моҳияти ин принсип дар ҳукуки замин аз таъмини ҳамзамони истифодаи самаранокӣ заминҳо ва хифзи онҳо иборат аст. Талаботи махсус бо мақсади нигоҳ доштани ҳосилнокии замин, афзудани ҳосили он пешбинӣ карда шудаанд. Талаботи оид ба ҷойгирнамоии объектҳо дар майдони камтарини лозима, пешгирӣ аз таъсири манфӣ ба ҳолати замин ва тамоми муҳити атроф муқаррар гардидааст. Ин принсип ба ҳама ниҳодҳои ҳукуки замин дахл дошта, дар теъдоди бештари меъёрҳои он таҷассум ёфтааст.

Принсипи таъмини хифзи махсус, васеъ намудан ва истифодабарии қатъии мақсаднокӣ заминҳои кишоварзӣ аз мазмуни он меъёрҳои ҳукуки замин бармеояд, ки тибқи онҳо заминҳое, ки бо тартиби муқарраргардида барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ қоршоам доништа шудаанд, бояд пеш аз ҳама барои замин эҳтиёҷот дода шаванд. Барои эҳтиёҷоти ғайри кишоварзӣ бояд заминҳоеро дод, ки барои пешбурди хоҷагии кишоварзӣ қоршоам мебошанд. Киштзорҳои кишоварзӣ бояд таҳти хифзати махсус қарор гиранд, баргاردонида гирифтани танҳо дар ҳолатҳои истиноӣ иҷозат дода мешавад.

Қонунгузории замин инчунин *принсипи муздноқ будани истифодабарии заминро* сарфи назар аз унвони ҳуқуқ ба замин муқаррар намомад. Мутобики моддаи 270-и Кодекси андозаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 17 сентябри соли 2012 №901, ки аз 1 январи соли 2013 мавриди амал қарор гирифтааст (минбаъд - КА ҚТ), заминистифодабарандагон, ки қитъаҳои замин ба онҳо барои истифодаи яқумраи меросӣ, бемуҳлат, муҳлатнок ё

ба ичора дода шудаанд, ё заминистифодабарандагони воқеан қитъаҳои заминро истифодабаранда, ухдадори супоридани андози замин мебошанд. Андоз барои истифодаи қитъаи замин пардохта мешавад. Аз иҷоракорони қитъаҳои замин иҷоралулӣ ситонида мешавад. Истифодабарии қариб тамоми ғуруҳҳои замин дар кишвар, ба истинои баъзеяш, музднок аст.

Супорандагони андози замин инчунин инҳо мебошанд:

- истеҳсолкунандагони маҳсулоти кишоварзӣ, ки ба низоми умумии андозбандӣ гузаштаанд ва (ё) истифодабарандагони заминҳое, ки бо андози ягона андозбандӣ намешаванд;
- шахсони истифодабарандаи низоми маҳсус ё имтиёзноки андоз, агар дар асоси чунин низомҳо озодкунӣ аз андози замин пешбинӣ нагардида бошад.

Мутобиқи моддаи 271 КА ҚТ объекти андозбандии андози замин заминҳои маҳалҳои аҳолинишин, заминҳои берун аз маҳалҳои аҳолинишин бо дарназардошти сифат, баҳои кадастрии замин, таъиноти истифодабарӣ ва хусусиятҳои экологии қитъаи замин мебошанд, ки мансубияти онҳоро қонунгузории замини Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян намудааст.

Асос барои муайян намудани андози замин ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳукуки истифодаи замини (ҳуҷҷатҳои кадастри замини) заминистифодабаранда ё истифодабарии воқеии замин мебошад.

Мутобиқи м. 272-273 КА ҚТ маблағи андози замин ба натиҷаи ғайриқияти хоҷагидории истифодабарандаи замин вобаста набуда, дар шакли пардохтҳои устувор барои воҳиди масоҳати замин ба ҳисоби як сол муқаррар карда мешавад.

Меъёрҳои андози замин мутобиқи минтақаҳои кадастрӣ ва ғуруҳи замин муайян мешаванд ва ба ҳосилхезии заминҳо вобастаанд. Масалан, ҳаҷми андози замин барои заминҳои киштзори обёришаванда дар

вилояти Сугд аз 42,97 сомонӣ аз 1 гектар дар ноҳияи Шахристон то 105,43 сомонӣ аз 1 гектар дар ноҳияи Спитамен фарқ мекунад. Ҳаҷми меъёри андози замин барои заминҳои маҳалҳои аҳолинишин аз 259,46 сомонӣ барои 1 гектар дар аксари маҳалҳои аҳолинишин то 721,96 сомонӣ барои 1 гектар дар шаҳри Душанбе фарқият дорад (қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 январи соли 2014, №33).

Истифодабарии заминҳо мувофиқи таъйиноти асосии онҳо ба мазмунӣ тамоми ниҳодҳои ҳукуки замин дахл дорад. Мохияташ ин аст, ки на шахсе, ки ҳукуки истифодабарии қитъаи заминро дорад ва на иҷоракори он ҳақ надорад таъйиноти асосии қитъаи заминро мувофиқи салоҳиди хеш тағйир диҳанд. Онҳо ухдадоранд заминро мувофиқи таъйиноташ истифода баранд. Таъйиноти асосии замин танҳо тибқи тартиби муқарраршуда аз тарафи мақомоти маҳсусан ба ин ваколатдошта иҷозат дода мешавад.

Таъмини ҳимояи ҳукуки шахсони ҳукуқӣ ва шаҳрвандон ба заминро низ метавон ба яке аз принципҳои муҳимтарини ҳукуки замин дохил намуд. Мазмунӣ он дар меъёрҳои қонунгузории замин тавзеҳ ёфтааст, ки усулҳои маҳсуси ҳимояи ҳукуқ ба замин - барқароркунии ҳукуки вайронкардашуда, ҷубронкунии пурраи тамоми зарари расонидаро пешбинӣ мекунанд. Илова ба ин, дар сурати кашида гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ва ҷамъиятӣ, дар қонунгузории замин кафолатҳои маҳсуси истифодабарандагону иҷоракорони замин пешбинӣ гардидаанд.

Низоми ҳукуки замин. Тахти низоми ҳукуки замин маҷмӯи ниҳодҳои ба ҳамдигар алоқаманди ҳукуки замин фаҳмида мешавад, ки вобаста ба нақши иҷромекардашон дар танзими муносибатҳои вобаста ба замин бо тартиби муайян ҷойгир карда шудаанд.

Низоми ҳукуки замин падидаи мураккаби ҳукукиест, ки қоидаҳои ташаккул ва инкишофи худро дорад. Ҳосияту мазмунӣ низоми ҳукуки замин аз

қонуниятҳои объективии инкишофи соҳаи қонунгузории замин бармеоянд. Ин қонуниятҳо хусусияти таснифи меъёрҳоро ба ниҳодҳои дахлдори ҳуқуқӣ муайян мекунаанд.

Ниҳодҳои қисми умумии ҳуқуқи замин аз муқаррарот, мафҳум ва принципҳои иборат ҳастанд, ки барои тамоми низоми соҳа аҳамияти умумӣ доранд. Ин ниҳодҳои ҳуқуқӣ ба ташаккул ва таркиби ниҳодҳои қисми махсуси ҳуқуқи замин таъсири ҳалқунанда мерасонанд. Ниҳодҳои ҳуқуқи қисми махсус тобеи ниҳодҳои қисми умумӣ мебошанд ва мазмунашон ба навъи муайяни муносибатҳои вобаста ба замин тааллуқ дорад. Соҳаи амали онҳо бо ғуруҳҳои мушаххаси замин, ки вобаста ба таъйиноти асосии заминҳо ҷудо шудааст, маҳдуд мегардад. Меъёрҳои ниҳодҳои қисми махсус речаи ҳуқуқи ғуруҳҳои дахлдори заминро муқаррар менамоянд.

Қисми умумии ҳуқуқи замин аз ниҳодҳои ҳуқуқи зерин иборат аст:

- ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин;
- ҳуқуқи шахсоне, ки қитъаҳои заминро дар асоси шартномаи иҷора истифода мебаранд;
- идоракунии давлатии муносибатҳои вобаста ба замин;
- танзими ҳуқуқи хифзи заминҳо;
- химояи ҳуқуқи заминистифодабарандагон;
- ҷавобгарӣ барои ҳуқуқвайронкуниҳо дар соҳаи истифода ва хифзи замин.

Қисми махсус аз ниҳодҳои ибора аст, ки речаи ҳуқуқи ғуруҳҳои алоҳидаи заминро вобаста ба таъйиноти асосиашон муайян мекунаанд:

- речаи ҳуқуқи заминҳои таъиноти кишоварзӣ;
- речаи ҳуқуқи заминҳои маҳалҳои аҳолинишин (шаҳрҳо, шаҳракҳо ва маҳалҳои аҳолинишини деҳот);
- речаи ҳуқуқи заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, муҳофиза ва таъйиноти дигар;

- речаи ҳуқуқи заминҳои дигар (заминҳои таъиноти хифзи табиат, солимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ маданӣ, заминҳои фонди давлатии ҷангал, заминҳои фонди давлатии об, заминҳои захираи давлатӣ).

Мафҳуми «речаи ҳуқуқи заминҳо». Истифодабарии истилоҳи «речаи ҳуқуқӣ» барои дуруст муайян намудани тартиби муқарраргардидаи истифодабарӣ ва хифзи қитъаи замин аҳамияти калон дорад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ зери мафҳуми низоми ҳуқуқи фонди давлатии замин тартиби бо меъёрҳои ҳуқуқи замин муқарраршудаи рафтори мумкин ё ҳатмӣ нисбати замин ҳамчун ҳуқуқи моликияти истисноии давлат, ҳуқуқи идоракунии фонди замин, ҳуқуқи истифодаи замин, ки ба истифодаи оқилонаи он ҳамчун шартҳои умумии меҳнат ва воситаи асосии истеҳсолот дар ҳоҷагии кишлоқ равона гардидааст, фаҳмида мешавад.¹

Унсурҳои асосии мафҳуми «речаи ҳуқуқӣ» дар нисбат ба замин ва ба дигар объектҳои табиӣ инҳо мебошанд: ҳуқуқи истифодабарии замин, ҳуқуқҳои дигар ба замин, идоракунии истифода ва хифзи замин, хифзи ҳуқуқи замин ва ҷораҳои ҷавобгарӣ барои вайронкунии қонунгузории замин.

Аҳамияти амалии мафҳуми «речаи ҳуқуқӣ» дар ин аст, ки он барои муайян намудани тартиби истифодабарӣ ва хифзи ғуруҳҳои муайяни заминҳо, яъне барои муайян намудани хусусиятҳои мазмуни ҳуқуқи моликият нисбат ба ин ё он ғуруҳи заминҳо, эҳтимоли истифодаи унвонҳои дахлдори ҳуқуқ ба замин, хусусиятҳои идоракунии истифода ва хифзи замин имконият медиҳад.

Истифодаи ин истилоҳ нисбат ба қитъаи замин маънои муайян намудани мазмуни ҳуқуқи уҳдадорихойи мушаххаси шахсони истифодабарандаи қонунии қитъаро дорад.

¹ См.: Общая теория советского земельного права. М., 1983. С. 346.

Воситаҳои ҳуқуқии муайянкунии мазмунӣ унсурҳои мафҳуми «речаи ҳуқуқӣ» муқаррарнамоии таъиноти асосии мақсадноки заминҳо тавассути тақсими онҳо ба ғуруҳҳои дахлдор, мавзъбандӣ, маҳдудкунӣ ҳуқуқи заминистифодабарандагон ва танзими ҳуқуқии истифодаи замин мебошанд.

Барои ташкили истифодаи оқилона ва хифз ҳамаи заминҳо дар кишварамон ба ғуруҳҳои гуногун тақсим карда шудаанд. Асоси тақсирот ба *ғуруҳҳои таъиноти асосии мақсадноки* заминҳои дахлдор ташкил медиҳад. Муайян намудани мақсадҳои асосие, ки барояшон заминро истифода бурдан мумкин аст, барои муқаррар намудани қоидаҳои речаи ҳуқуқии ғуруҳи мушаххаси заминҳо асос мешавад.

Танзими ҳуқуқии истифодаи қитъаҳои замин тавассути муқаррар намудани минтақаҳои санитарӣ, минтақаҳои хифз ва ҳоказо – унсурҳои ҷудонопазири речаи ҳуқуқии ғуруҳи заминҳо мебошад. Ҳадаф аз муқаррар намудани ҷунин минтақаҳо барои манфиатҳои омма маҳдуд кардани ҳуқуқи шахсонест, ки аз қитъаҳои замин истифода мебаранд.

Ҳамин тарик, *речаи ҳуқуқии заминҳо ин дар қонунгузорӣ муайян намудани мазмуну таркиби ҳуқуқ ба қитъаҳои замин, идоракунии истифода ва хифзи замин, тадбирҳои оид ба хифзи замин мебошад, ки дар ҳуқуқу уҳдадорҳои шахсон истифодабарандаи қитъаҳои замин ифода ёфта, тавассути муайянкунӣ таъиноти асосии мақсадноки замин, минтақабандӣ ва маҳдудкунӣ ҳуқуқ амалӣ мегардад.*

§3. Робитаи мутақобилаи ҳуқуқи замин бо дигар соҳаҳои ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон

Робитаи ҳуқуқи замин бо ҳуқуқи конституционӣ ва маъмурий. Мақоми ҳуқуқи замин дар низоми ҳуқуқи Тоҷикистон аз рӯи нақшу аҳамияти танзими ҳуқуқии муносибатҳои вобаста ба замин дар миёни ҳама муносибатҳои дигари ҷамъиятии аз тарафи соҳаҳои

дигари ҳуқуқ танзимшаванда муайян мегардад. Ҳуқуқи замин бо аксарияти соҳаҳои ҳуқуқ, ки дар маҷмӯъ низоми ҳуқуқи Тоҷикистонро ташкил медиҳанд, робита дорад.

Пеш аз ҳама, робитаи ҳоси ҳуқуқи заминро бо ҳуқуқи конституционӣ қайд бояд намуд, ки дар низоми ҳуқуқи миллий мақоми афзал дорад. Қабулшавии Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон 6 ноябри соли 1994, ки дар тамоми қаламрави кишвар қувваи олии ҳуқуқӣ ва амали бевосита дорад, тақонии қавие барои рушду таҷдиди қонунгузории замин ва илми ҳуқуқи замин гардид.

Пеш аз ҳама, Конститутсия асосҳои муносибатҳои моликият ба замин ва истифодаи онро муайян намуд. Дар моддаи 13-уми Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар гардидааст, ки ки замин, сарватҳои зеризамини, об, фазои ҳавой, олами набототу ҳайвонот ва дигар бонгарии табиӣ моликияти истисноии давлат мебошанд ва давлат истифодаи самаранокӣ онҳоро ба манфиати халқ қафолат медиҳад.

Барои муайян ва хифз намудани вазъи ҳуқуқии субъектҳои муносибатҳои вобаста ба замин меъёрҳои конституционии зерин аҳамияти асосии танзимкунанда дорад: дар бораи озодии фазолияти соҳибқорӣ, дар бораи эътироф ва ҳимояи баробари ҳама шаклҳои моликият (м.12 Конститутсия), дар бораи баробарии ҳама дар назди қонун ва суд (м.17 Конститутсия), дар бораи қафолати ҳимояи судии ҳар шахс (м.19 Конститутсия), дар бораи ҳуқуқи ҳар шахс ба моликият ва ҳуқуқи меросгирӣ (м.32 Конститутсия).

Ҳуқуқи замин бо *ҳуқуқи маъмурий* робитаи наздик дорад. Аксаран санадҳои ҳуқуқи маъмурий асоси пайдоиш, тағйир ё қатъи муносибатҳои вобаста ба замин мешаванд. Масалан, санадҳои ҳуқуқи маъмурии марбут ба муқарраркунии худуди шахр ё шаҳрак, барои мансуб гардидани замини дахлдор ба ғуруҳи заминҳои маҳалҳои аҳолинишин ва вобаста ба ин тағйир ёфтани речаи

хукукии онҳо асос мешаванд. Қарори мақоми маҳаллии маъмурӣ дар бораи додани қитъаи замин боиси ба даст овардани ҳукуки моликият ба қитъаи замин, пайдоиши ҳукуки соҳибияту истифодаи яқумраву меросии қитъаи замин мегардад.

Робитаи ҳукуки замин ва ҳукуки маъмурӣ пеш аз ҳама, дар татбиқи усулҳои ҳамсони танзим – усулҳои императивӣ ифода меёбад. Аммо фарқиятҳои аслии байни ин соҳаҳо дар предмети танзими ҳукукии онҳост.

Предмети ҳукуки маъмурӣ ташкили низоми фаъолияти мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ, аз ҷумла дар соҳаи истифодаи оқилона ва ҳифзи замин мебошад. Ҳукуки маъмурӣ тартиби фаъолияти ин мақомот, салоҳияти онҳоро оид ба амалисозии вазифаҳои дахлдори идоракунӣ танзим мекунад. Ҳукуки замин, дар қиёс бо ҳукуки маъмурӣ, мазмунӣ фаъолияти мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатиро оид ба истифодаи оқилона ва ҳифзи замин, иҷрои вазифаҳои дахлдори идориро муқаррар менамояд. Ба ғайр аз ин, хусусияти муносибатҳои вобаста ба замин иҷроӣ вазифаҳои махсуси идоракунӣ, аз қабили заминсозӣ, кадастри давлатии замин, мониторинги заминҳо ва ғайраҳоро муайян мекунад.

Ҳукуки замин ва ҳукуки граждани. Ҳукуки граждани мақоми ҳукукии ширкаткунандагони муомилоти граждани (бо шумули заминистифодабарандагон), асосҳои пайдоиш ва тартиби татбиқи ҳукуки моликият ва дигар ҳукукҳои ашёиро муайян мекунад, уҳдадорҳои шартномавӣ ва дигар уҳдадорӣ, инчунин дигар муносибатҳои амволӣ ва муносибатҳои ғайриамволии бо он алоқамандро, ки бо баробарӣ, соҳибхитиёрии ирода ва мустақилияти амволии ширкаткунандагони онҳо асос ёфтаанд, танзим менамояд.

Конунгузори граждани принципҳои норавоии даҳолат ба қорҳои шахсӣ, маҳлуд набудани амволи дар моликият буда ва озодии ихтиёрдории моликиятро

мустаҳкам мекунад.

Хусусиятҳои замин ҳамчун предмети танзими ҳукукӣ мазмунӣ фарқияти усулу принципҳои танзими ҳукукиро муайян мекунад, ки дар ҳукуки граждани ва ҳукуки замин истифода мешаванд.

Як қисми ҳукуки замин барои он ба таркиби ҳукуки граждани шомил шудааст, ки ҳукуки заминистифодабарӣ ба муомилоти граждани ҳамроҳ карда шудааст (масалан шартномаҳои мерос ва иҷораи қитъаи замин). Аммо конунгузори граждани ҳамеша қисме аз муносибатҳои вобаста ба заминро ба андозае танзим мекунад, ки конунгузори замин онро ба танзим надаровардааст.

Кодекси замин ҳукуки истифодабарии субъектро ба замин, инчунин уҳдадории онро ҷиҳати истифодаи замин мувофиқи таъиноти мақсадноки он муқаррар менамояд (м. 21 КЗ ҚТ). Маҳдудияти замин дар фазо татбиқи принципҳои муайян, масалан меъёрбандии майдони қитъаҳои заминро, ки метавонанд дар моликияти истифодаи шахс қарор дошта бошанд, дар назар дорад. Манфиатҳои экологӣ ва иҷтимоии ҷамъият зарурати назорати давлатии истифода ва ҳифзи заминро ба миён меорад.

Ҳамин тавр, ҳукуки граждани ба таъмини озодии ҳукукҳои амволии субъектон, ҳукуки замин бошад, – ба таъмини истифодаи оқилона ва ҳифзи заминҳо ҳамчун асоси ҳаёту фаъолияти одамон асос ёфтаанд.

Ҳукукҳои дар КЗ ҚТ муқарраршудаи истифодабарии қитъаи замин бо ҳукуки бегона қардан (моҳи августи соли 2012) зарурати ҷудосозии соҳаҳои татбиқи меъёрҳои ҳукуки замин ва гражданиро, ки бо муомилоти ҳукукҳои ашёии нав ба замин ва ташкили бозори ҳукуки истифодаи замин алоқаманданд, ба миён овард.

Мутобиқи конунгузори замин муносибатҳои нави амволӣ ба миён меоянд, ки дар асоси онҳо ҳукуки истифодаи қитъаи заминро на танҳо аз мақомоти давлатӣ, балки дар бозор, аз субъектҳои дигари

хочагидор ба даст овардан мумкин аст, он чо ки хукуки истифодаи замин бо хукуки бегонакунӣ предмет хариду фуруш, мубодила ва дигар шакли бегонакунӣ қарор мегирад (м. 1¹, 1² КЗ ҚТ).

Татбиқи амалии масъалаи мазкур бо хусусиятҳои муносибатҳои оид ба замин алоқамандӣ доранд. Ворид намудани тағйиру иловаҳо ба КГ ҚТ ва санадҳои дигари меъёрии хукуки танзимгари муносибатҳои вобаста ба замин, қабули қоидаҳои дахлдори додани замин ба шахсони воқеӣ ва хукукӣ барои ташаккули баъдии бозори замин, инчунин чорабиниҳои муташаккилонаро оид ба татбиқи онҳо талаб мекунад.

Робитаи хукуки замин бо хукуки экологӣ ва хукуки захираҳои табиӣ. Хукуки замин бо хукуки захираҳои табиӣ ва хукуки экологӣ (*хукуки мухити атроф*) робитаи хеле қавӣ дорад. Ин робитаи мутақобила аз ягонагии табиат, нақшу аҳамияти замин ҳамчун яке аз ҷузъҳои муҳимтарини мухити атроф бармеояд.

Робитаи меёрҳои хукуки замин бо хукуки захираҳои табиӣ, ки хукуки кухӣ, об, ҷангал ва фаунистиро (олами ҳайвонотро) дар бар мегирад, дар ин ифода меёбад, ки истифодаи захираҳои табиӣ бе истифодаи замин номумкин аст. Замин базиси фазой барои истифодабарии тамоми захираҳои табиӣ мебошад. Истифодаи оқилонаи захираҳои табиӣ бояд бо назардошти робита ва таъсири онҳо ба ҳамдигар сурат гирад. Аммо қонунгузорӣ дар бораи захираҳои табиӣ бо роҳи танзими гуногуни истифода ва хифзи захираҳои мухталифи табиат инкишоф меёбад. Бинобар ин хукуки замин муносибатҳои вобаста ба замин, соҳаҳои дигар муносибатҳои вобаста ба кух, об, ҷангал ва ғайраро танзим мекунад. Ҳамзамон қонуниятҳои умумии инкишофи мухити табиӣ ва робитаи мутақобилаи захираҳои табиӣ боиси он мешавад, ки хукуки захираҳои табиӣ на танҳо фаркиятҳо, балки робитаи зичи тамоми мухитро ба назар мегирад.

Таваҷҷуҳ ба хусусияти танзими хукуки истифода

ва хифзи захираҳои алоҳидаи табиӣ дар кодификатсияи ҷудогонаи қонунгузории замин, кухӣ, об ва ҷангал ифода ёфтааст. Вале дар қонунгузории оид ба захираҳои табиӣ меёрҳои махсусе пешбинӣ гардидаанд, ки робитаи мутақобилаи захираҳои табииро ба назар мегиранд. Ҳамчунин дар он масъалаҳои пешгирӣ намудани оқибатҳои ногувори экологии таъсири истифодабарии баъзе захираҳои табиӣ ба дигаронаш мавриди ҳаллу фасл қарор дода шудаанд.

Истифодабарии мухити атроф муаммоҳои дорои хусусияти маҷмӯро ба бор оварда, ба робитаи мутақобилаи тамоми захираҳои табиӣ дахл мекунад. Ҷунин муаммохоро танҳо дар ҷорҷӯбаи хукуки замин ё кухӣ, хукуки ҷангал ё об ҳал намудан номумкин аст, чунки предметҳои танзими хукукиашон гуногун буда, бо захираҳои алоҳидаи табиӣ маҳдуд карда шудааст. Ба ҷунин муаммоҳо, пеш аз ҳама масъалаи ифлосшавии мухити атроф, партовкунии моддаҳои захрнок, таъсиси маҳалҳои махсусан хифзшаванда ва дигарон мансубанд. Танзими ин ва бисёр дигар масъалаҳо ба предмети хукуки мухити атроф дахл дорад, ки онро сахван хукуки экологӣ меноманд.¹

Робитаи мутақобилаи хукуки замин ва хукуки экологӣ (*хукуки мухити атроф*) дар ин ифода ёфтааст, ки дар хукуки замин меёрҳои пешбиникунондаи талаботи махсус оид ба таъмини ниғахдошти мухити атроф вучуд доранд. Аз ҷумла, талаботе, ки гирифтани кишзорҳои кишоварзӣ, замини ҳудудҳои махсусан хифзшаванда, замини ҷангалҳои гуруҳи якум; меёрҳои, ки тартиби интиҳоби маҳали ҷойгиркунии объектҳои муайян менамоянд ва ғайраҳо. Дар навбати худ, қонунгузорӣ дар бораи хифзи мухити атроф фарогири меёрҳои зиёди умумӣ ва ҳам махсусест, ки мақсадашон таъмини хифзи заминҳо аз таъсири ногувори инсон мебошад.

Дурнамои инкишофи хукуки замин. Қонунгузории

¹ Ниг.: Бринчук М.М. Экологическое право. М., 1998. С. 93.

муосир дар соҳаи таъйини речаи ҳукукии объектҳои амволи ғайриманкул шинохташуда: замин, қарри замин, ҷангалзорҳо, объектҳои мустақилии обӣ, ниҳолҳои бисёрсола, бинову иншоот ба сӯи танзими маҷмӯи муносибатҳои ҷамъиятии вобаста ба онҳо инкишоф меёбад. Робитаи нугусастании замин, объектҳои дигари табиӣ ва сунъӣ дар қонунгузории замин, қонунгузорӣ дар бораи захираҳои табиӣ, дар бораи шаҳрсозӣ ва соҳаҳои дигар баръало намоён мешавад.

Робитаи зичи қонунгузорӣ дар бораи замин, кӯҳ, об ва ҷангал ҳамеша дар илми ҳуқуқ таъкид шудааст. Ин соҳаҳо дар ягонагии муайян инкишоф меёбанд, зеро предмети танзими ҳуқуқияшон объектҳои табиӣ мебошанд.

Дар ҳуқуқи Тоҷикистон барқарор карда шудани мафҳуми «амволи ғайриманкул» ба ин оварда расонд, ки дар солҳои охир як қатор санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва қонунгузорӣ қабул карда шуданд ва дар онҳо тамойили пайдарпайи танзими муносибатҳои вобаста ба замин, захираҳои табиӣ ва муносибатҳои вобаста ба сохтмони бинову иншоот, ки дар маҷмааи ягона ба таври устувор бо замин алоқаманд мебошанд, ҳамчун *қисматҳои ба ҳам алоқаманди амволи ғайриманкул* ба мушоҳида мерасад. Чунин муносибат дар қонунгузорӣ оид ба хусусигардонӣ ва қонунгузории шаҳрсозӣ қайд гардидааст, ки он дар маҷмӯъ масъалаҳои речаи ҳукукии объектҳои ғайриманкул ва китъаҳои замини ҷойгиравии онро танзим мекунад. Ҳамин гуна тамойил дар қонунгузории бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба амволи ғайриманкул низ ба ҷашм мерасад, ки он ҷо ба таркиби ҷунин объектҳои инҷунин маълумот дар бораи амволи ғайриманкули воқеъ дар китъаи замин шомил гардидааст.

Речаи ҳукукии китъаҳои замин речаи сохтмони бинову иншоотро дар онҳо ва истифодабарии онро низ муайян мекунад. Дар баъзе ҳолатҳо робитаи акс дида мешавад. Речаи истифодабарии объектҳои ғайриманкули бо замин робитаи мустақкам дошта, дар навбати худ,

речаи ҳукукии китъаҳои замин, муқарраркунии маҳдудиятҳо барои истифодаи онҳоро муайян менамояд. Ҳамин тавр, *мустақилияти речаи амволи ғайриманкул ҳамчун як чизи мукаммал* ба вучуд меояд.

Тамойили инкишофи қонунгузорӣ оид ба объектҳои ғайриманкул моро ба ҳулосае меорад, ки дар таъйини речаи ҳукукии тамоми қисматҳои мафҳуми «ғайриманкул» қоидаҳои умумӣ ташаккул меёбанд. Нақши асосиро дар ин раванд замин мебозад, ки асоси амволи ғайриманкул аст. Ҳолатҳои мазкур заминаи объективии муайянкунии дақиқи соҳаи ҳуқуқи замин мебошанд, ки ҳам масъалаҳои марбут ба захираҳои дигари табиӣ ва ҳам объектҳои сунъии бо замин алоқаи мустақкам дошта, яъне масоили марбут ба бинову иншоотро (дар қисмати муайянкунии имконоту шароити сохтан) танзим мекунад.

БОБИ 2. САРЧАШМАҲОИ ХУҚУҚИ ЗАМИН

- § 1. Мафҳум ва таснифи сарчашмаҳои ҳуқуқи замин
- § 2. Конститутсияи (Сарқонунӣ) Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун сарчашмаи асосии ҳуқуқи замин
- § 3. Санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии байналмилалӣ ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин
- § 4. Қонун ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин
- § 5. Санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ ҳамчун сарчашмаҳои ҳуқуқи замин

§ 1. Мафҳум ва таснифи сарчашмаҳои ҳуқуқи замин
Мафҳуми сарчашмаи ҳуқуқи замин. Тавсифи сарчашмаҳои ҳуқуқи замин ба тасаввурот оид ба мафҳуми сарчашмаҳои ҳуқуқ, ки назарияи ҳуқуқ таҳия намудааст ва ба татбиқи ин тасаввурот дар соҳаи ҳуқуқи замин асос ёфтааст.

Мафҳуми «сарчашмаи (манбаи, маъҳази) ҳуқуқ» беш аз ду ҳазор сол пеш аз ин пайдо шудааст. Ин ибораро бори нахуст Тит Ливий зимни тавсифи қонуни XII ҷадвал ҳамчун «*bonis omnis publici privateque iuris*», яъне ҳамчун сарчашмаи тамоми ҳуқуқи оммавӣ ва хусусии римӣ истифода бурдааст.

Баъзан мафҳуми «сарчашмаи ҳуқуқ» ба маънои сарчашмаи меъёрҳои ҳуқуқӣ, яъне мазмуни ҳуқуқ истифода мешавад. Ба ин маъно мафҳуми мазкур шароити моддии инкишофи ҷамъият, мазмуни ҳуқуқеро мефаҳмонад, ки муносибатҳои ҷамъиятиро танзим мекунанд.

Истилоҳи «сарчашмаи ҳуқуқ» метавонад ба сифати шакл ва тарзи ифодаи мазмуни меъёри дахлдори ҳуқуқ, яъне шакли ифодаи ҳуқуқ истифода шавад. Дар назарияи ҳуқуқ таҳти сарчашмаҳои ҳуқуқ шаклҳои ифодаи расмӣ ва мустаҳкамкунӣ, тағйир ва бекоркунии меъёрҳои ҳуқуқии амалкунанда фаҳмида мешавад. Сарчашмаҳои ҳуқуқи замин дар ин боб маҳз аз ҳамин дидгоҳ баррасӣ мешаванд.

Сарчашмаҳои ҳуқуқи замин санадҳои меъёрии

ҳуқуқие мебошанд, ки муносибатҳои вобаста ба заминро танзим мекунанд. Чунин санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ бояд дорои аломатҳои хоси сарчашмаи ҳуқуқ бошанд. Яқум, онҳо бояд дорандаи қувваи ҳокимияти давлатӣ бошанд. Дуюм, ин санадҳои ҳуқуқӣ бояд хусусияти меъёрӣ дошта бошанд, яъне барои татбиқи бисёрқарата пешбинӣ гардида бошанд. Сеюм, ин санадҳо бояд ба теъдоди номуайяни субъектон нигаронда шаванд. Ва ниҳоят, иҷроиши санадҳои ҳуқуқӣ барои ҳама субъектон ҳатмӣ бошад.

Сарчашмаи ҳуқуқи замин санади меъёрии ҳуқуқии аз ҷониби мақоми ҳокимияти давлатӣ ё мақоми иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар доираи салоҳияти муайянгардидаи он қабулшудааст, ки меъёрҳои ҳуқуқи замин – намунаҳои ҳуқуқии ҳатмии рафтори иштирокчиёни муносибатҳои вобаста ба заминро мукаммал, дигаргун ё бекор мекунанд.

Санадҳои меъёрии ҳуқуқии мақомоти ҳокимияти давлатӣ ба таври амудӣ ба санадҳои меъёрии мақомоти марказӣ ва маҳаллии ҳокимияти давлатӣ тақсим мешаванд. Ба таври уфуқӣ ин санадҳо ба қонунҳо ва санадҳои дигари меъёрии ҳуқуқӣ (санадҳои зерқонунӣ) тақсим карда мешаванд.

Нерӯи ҳуқуқии ҳама қонуну санадҳои дигари меъёрии ҳуқуқӣ вобаста ба салоҳияти мақоми ҳокимияти давлатии содиқкунандашон ва нақшу мақоми санади меъёрии ҳуқуқӣ дар низоми қонунгузорӣ муайян карда мешавад.

Намудҳои сарчашмаҳои ҳуқуқи замин. Сарчашмаи ҳуқуқи замин санади меъёрии ҳуқуқии фарогири меъёрҳои ҳуқуқи замин, яъне меъёрҳои ҳуқуқе ҳастанд, ки мақсадашон танзими муносибатҳои вобаста ба замин мебошад.

Намудҳои сарчашмаҳои ҳуқуқи замин: Конститутсияи (Сарқонунӣ) ҶТ, шартномаҳои байналмилалӣ ҶТ, санадҳои махсуси қонунгузорӣ, ки мақсади асосиашон танзими танзими муносибатҳои

вобаста ба замин аст; санадҳои қонунгузорие, ки муносибатҳоро дар соҳаи истифодабарии табиат ва муҳити атроф танзим мекунанд ва дигар санадҳои қонунгузорӣ. Фармонҳои Президенти ҚТ ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин аҳамияти калон доранд. Ба ғайр аз ин, санадҳои меъёрии ҳуқуқии мақомоти ҳокимияти иҷроия, қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, инчунин санадҳои меъёрии ҳуқуқии мақомоти ҳокимияти маҳаллӣ ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин хизмат мекунанд.

§ 2. Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии

Тоҷикистон ҳамчун сарчашмаи асосии ҳуқуқи замин

Принсипҳои конституционии танзими муносибатҳои вобаста ба замин. Конститутсияи (Сарқонуни) ҚТ, ки нисбат ба ҳамаи санадҳои дигари қонунгузорӣ қувваи олии ҳуқуқӣ дорад, дар байни сарчашмаҳои ҳуқуқи замин мақоми марказиро ишғол менамояд. Як қатор муқаррароти Конститутсияи (Сарқонуни) ҚТ барои ҳуқуқи замин аҳамияти калон доранд, чунки асоси рушди қонунгузории замин мебошанд.

Мутобиқи м.1 КЗ ҚТ қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи замин ба Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Кодекси замин, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва санадҳои ҳуқуқии байналмиллалӣ, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф намудааст, иборат мебошад.

Дар Конститутсияи (Сарқонуни) ҚТ хусусиятҳои танзими ҳуқуқии муносибатҳои вобаста ба замин мустаҳкам карда шудаанд. Дар моддаи 13-уми он омадааст: «Замин, сарватҳои зеризамини, об, фазои ҳавоӣ, олами набототу ҳайвонот ва дигар боигарии табиӣ моликияти истисноии давлат мебошанд ва давлат истифодаи самараноки онҳоро ба манфиати халқ

кафолат медиҳад».

Меъёрҳои Конститутсия муносибатҳои дигари вобаста ба татбиқи ҳуқуқи аҳолии деҳоти машғул ба ғайолияти хочагидориро низ, ки бо замин алоқамандӣ дорад, дар бар мегиранд. Масалан, м. 32-и Конститутсия муқаррар кардааст: Ҳар шахс ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқи меросгирӣ дорад. Ҳеҷ кас ҳуқуқ надорад ҳуқуқи шахрвандро ба моликият маҳдуд ё аз он маҳрум намояд, ин ҳамчунин ба ҳуқуқи яқумраи меросии истифодаи замин, инчунин ба масъалаҳои, ки вобаста ба пайдоиши ҳуқуқи истифода ва ҳуқуқи бегонақунӣ ҳам дахл дорад. Ба ғайр аз ин масъалаҳои гирифтани амволи шахсӣ барои эҳтиёҷоти ҷамъиятӣ аз тарафи давлат танҳо дар асоси қонун ва бо розигии соҳибмӯлк бо шартӣ таъмини пурраи арзиши он раво дониста мешавад, ки ин дар КЗ ҚТ ҳам (боби 6 КЗ ҚТ) инъикос ёфтааст. Зарари моддӣ ва маънавие, ки ба шахсият дар натиҷаи амалҳои ғайриқонунии мақомоти давлатӣ, иттиҳодияҳои ҷамъиятӣ, хизбҳои сӯйӣ ё шахсони алоҳида расонида мешавад, мутобиқи қонун аз ҳисоби онҳо ҷуброн карда мешавад (м.41,43, 46 КЗ ҚТ).

Дар моддаи 12-и Конститутсия муқаррар шудааст, ки давлат озодии ғайолияти иқтисодӣ ва соҳибқорӣ, баробарӣ ва химояи ҳуқуқии ҳама шаклҳои моликият, аз ҷумла моликияти хусусиро кафолат медиҳад. Дар асоси моддаи 17-и Конститутсия ҳама дар назди қонун ва суд баробаранд.

§3. Санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии байналмилалӣ ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин

Таъсифи умумӣ. Тибқи Конститутсияи (Сарқонуни) ҚТ принсипи меъёрҳои умумиэътирофшудаи ҳуқуқи байналмилалӣ ва шартномаҳои байналмилалӣ ҚТ қисми таркибии низомии миллии ҳуқуқ мебошанд.

Дар Конститутсияи (Сарқонуни) ҚТ принсипи бартарии меъёрҳои ҳуқуқи байналмилалӣ бар ҳуқуқи миллий (м. 10) таъкид гардидааст.

Баъзан танзими масъалаҳои истифодабарии китъаҳои замин аз тарафи намояндагиҳои дипломатӣ мавзӯи шартномаҳои байналмилалӣ қарор дода мешавад. Моддаи 105-и Кодекси замини ҚТ бошад, муқаррар менамояд, ки агар дар шартномаҳои байналмилалӣ эътирофнамудаи Ҷумҳурии Тоҷикистон нисбат ба Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон қоидаҳои дигар пешбинӣ шуда бошанд, қоидаҳои шартномаҳои байналмилалӣ мавриди истифода қарор мегиранд.

Ба шартномаҳои байналмилалӣи ҚТ оид ба замин аз ҷумла дохил мешаванд:

1. Созишномаи байни Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Маркази байналмилалӣи тадқиқотҳои кишоварзӣ дар минтақаҳои хушкзамин (IKRDA) оид ба ҳамкорӣ дар соҳаи илмҳои кишоварзӣ (аз 25.06.03с, №886);

2. Созишномаи байни Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Ҳукумати Федератсияи Россия оид ба иншооти ғайриманкул, микдор ва сарҳади қитъаҳои замин, ки барои пойгоҳи ҳарбии Россия ҷудо карда мешаванд ва маҳалли ҷойгиршавии онҳо дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон (аз 26.01.05с, №1312);

3. Созишномаи байни Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Ҳукумати Ҷумҳурии Қирғизистон дар бораи ҷудо кардани қитъаи замин аз ҳарду ҷониб (аз 13.06.07с, №641).

Дар Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи статуси пойтахти Ҷумҳурии Тоҷикистон»¹ (м.5) пешбинӣ шудааст, ки бинобар вазифаи пойтахти Ҷумҳурии Тоҷикистонро ба амал баровардани шаҳри Душанбе мақомоти ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе бо тартиби муқарраргардида ба намояндагиҳои дипломатии давлатҳои хориҷӣ, намояндагиҳои ташкilotҳои

¹ (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 1996, № 23, мод.335; соли 2009, № 5, мод.325)

байналмилалӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон китъаҳои замин, бино, иншоот, манзил, фонди манзил дода, хизмати манзилию коммуналӣ, нақлиётӣ ва дигар намудҳои хизматро муҳайё менамоянд.

Унвони асосии ҳуқуқ ба замин дар ш. Душанбе иҷора аст. Бинобар ин истифодаи қитъаҳои замин аз ҷониби намояндагиҳои дипломатӣ дар ш. Душанбе бояд дар асоси шартномаи иҷора амалӣ карда шавад. Аммо таҷрибаи дигар ҳам вучуд дорад. Одатан дар шартномаҳои байналмилалӣ пешбинӣ мешавад, ки бинову иншоот, инчунин қитъаҳои замин, ки онҳо ҷойгир шудаанд, ба намояндагиҳои дипломатии чунин шартномаро баста royгон дода мешаванд. Дар сурати бастани шартнома, меъёрҳои он бар меъёрҳои қонунгузори милли бартарӣ хоҳанд дошт.

§4. Қонун ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин

Тависифи умумӣ. Тартиби қабулкунии санадҳои қонунгузори Қонуни ҚТ «Дар бораи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ» (аз 26-март соли 2009 №506)¹, муқаррар намудааст.

Мувофиқи моддаи 18-и қонуни зикрфга *қонун санади меъёрии ҳуқуқӣ аст, ки мутобиқи тартиби муқарраршуда аз тарафи мақоми қонунгузор ва ё бо роҳи раъйпурсӣ қабул мегардад ва муносибатҳои муҳими ҷамъиятиро танзим мекунад.*

Қонунҳо дар нашрияҳои расмӣи кушода интишор карда мешаванд (ғайр аз санаде, ки сирри давлатӣ ё дигар сирреро, ки қонун ҳифз менамояд, дар бар мегирад) ва дар сурати интишор гардидани онҳо дар ин нашрияҳо эътибори ҳуқуқӣ пайдо мекунанд.

Тибқи моддаи 53-и қонуни қайдшуда қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон баъд аз имзо шуданашон аз ҷониби Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон бо забони

¹ Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон с. 2009, №3, м. 99; с. 2010, №3, м.152.

давлатӣ на дергар аз даҳ рӯз дар рӯзнамаҳои «Чумхурият», «Садои мардум», инчунин дар «Маҷмӯи қонунҳои Чумхурии Тоҷикистон» ва Феҳристи ягонаи давлатии санадҳои меъёрии ҳуқуқии Чумхурии Тоҷикистон интишор карда мешаванд.

Дар «Маҷмӯи қонунҳои Чумхурии Тоҷикистон» ва «Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон» бо забони давлатӣ ва бо забони муоширати байни миллатҳо қонунҳои Чумхурии Тоҷикистон интишор карда мешаванд, бо забони давлатӣ ба таъб расидани қонунҳо интишори расмӣ ба шумор меравад.

Қонунҳои Чумхурии Тоҷикистон баъд аз интишори расмиашон дар рӯзнамаи «Чумхурият» ё «Маҷмӯи қонунҳои Чумхурии Тоҷикистон» эътибор пайдо мекунанд.

Қонунҳое, ки дар «Маҷмӯи қонунҳои Чумхурии Тоҷикистон» ва «Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон» интишор мегарданд, дар моддаҳои дорои рақами дахлдори тартибӣ ҷой мегиранд. Замимаҳои қонунҳо низ дар ҳудди ҳамон моддаҳо ҷой дода мешаванд.

Қонунҳои Чумхурии Тоҷикистон пас аз интишори расмӣ мавриди амал қарор мегиранд, агар дар ҳудди ин санадҳо муҳлати дигар муқаррар нашуда бошад.

Қонунҳои зерин ба сифати сарчашмаи ҳуқуқи замин баромад менамоянд:

1. Қонуни ҚТ «Дар бораи ислохоти замин» (аз 5.03.92с, №594);¹
2. Қонуни ҚТ «Дар бораи сарватҳои зеризаминӣ (аз 20.07.94, №983);²
3. Қонуни ҚТ «Дар бораи баҳои замин (аз

¹ Ахбори Шӯрои Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 1992, №10, мод. 139;

² Ахбори Шӯрои Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 1994, № 15-16, мод. 235;

12.05.01с, №18);¹

4. Қонуни ҚТ «Дар бораи танзими давлатии ҳосилхезгардонии заминҳои таъиноти кишоварзӣ (аз 15.07.04с, №56);²

5. Қонуни ҚТ «Дар бораи заминсозӣ (аз 5.01.08с, №356).³

Санадҳои махсуси қонунгузорӣ ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин. Дар байни сарчашмаҳои махсуси ҳуқуқи замин, ки ҳадафи асосиашон танзими муносибатҳои вобаста ба замин мебошад, Кодекси замини Чумхурии Тоҷикистон мақоми хос дорад. Он 13 декабри соли 1996 тахти №326⁴ қабул шуда, солҳои 1997⁵, 1999⁶, 2001⁷, 2004⁸, 2006⁹, 2008¹⁰, 2011¹¹, 2012¹² ба он як қатор тағйири иловаҳо ворид карда шудаанд.

¹ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2001, № 4, мод. 185;

² Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2004, №7, мод. 463;

³ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2008, №1, қ-2, мод. 21;

⁴ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 1996, №23, мод.351;

⁵ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 1997, № 23-24, мод. 333;

⁶ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 1999, № 5, мод. 59;

⁷ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2001, № 4, мод. 176;

⁸ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2004, № 2, мод.55, №3, мод. 190;

⁹ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2006, №7, мод. 347;

¹⁰ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2008, №1 қ2 мод.22, соли 2008, №6, мод.463;

¹¹ Ахбори Маҷлиси Олии Чумхурии Тоҷикистон, соли 2011, №3, мод. 171

¹² Қонуни ҚТ аз 01.08.2012с

Меёроҳи КЗ Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки речаи ҳуқуқи гуруҳҳои заминро муайян мекунанд, аҳамияти калон доранд, чунончӣ: заминҳои таъиноти кишоварзӣ; заминҳои маҳалҳои аҳолинишин (шаҳро, шаҳракҳо ва маҳалҳои аҳолинишини деҳот); заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудоғиба ва таъиноти дигар; заминҳои таъиноти хифзи табиат, солидгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ маданӣ; заминҳои фонди давлатии ҷангал; заминҳои фонди давлатии об; заминҳои захираи давлатӣ.

КЗ ҶТ маҷмӯи қорабиниҳоро оид ба таъмини хифзи замин пешбинӣ мекунад. КЗ ҶТ масъалаҳои идоракунии истифода ва хифзи замин, мониторинги замин; кадастри давлатии замин, заминсозиро танзим мекунад. Дар он инчунин таъиноти маблағҳое, ки аз вайронкунандагонӣ қонунгузории замин ситонида мешаванд (м. 102 КЗ ҶТ) пешбинӣ шудаанд.

Аҳамияти ҳозираи КЗ ҶТ дар он аст, ки ин Кодекс масъалаҳои додан ва гирифтани замин, аз ҷумла киштзорҳо, заминҳои ҷойгиршавии объектҳои махсусан хифзшаванда ва объектҳои таърихӣ фарҳангӣ, заминҳои минтақаҳои наздишаҳрӣ ва ғайраро танзим мекунад. Дар КЗ ҶТ тартиби додан ва гирифтани замин барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ ва ғайрикишоварзӣ муайян карда шудааст. Дар он меёроҳи додани замин барои истифодабарӣ мустаҳкам карда шуда, масъалаи гузаштани ҳуқуқи моликият ба китъаи замин ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино ва иншоот танзим гардидаанд. Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби истифодаи китъаҳои заминро барои қорҳои кофтуков пешбинӣ намудааст. Дар КЗ ҶТ ҳуқуқи уҳдадорҳои заминистифодабарандагон ва иҷорагирон, инчунин кафолати риояи ҳуқуқи онҳо мустаҳкам гардидааст.

Ба сарчашмаи дигари ҳуқуқи замин Кодекси шаҳрсозӣ, ки 28 декабри соли 2012, №933 қабул шудааст,

дохил мешавад. Онро метавон «Кодекс оид ба амволи ғайри манкул» номид. Кодекси мазкур асосҳои ҳуқуқи, ташкилӣ ва иҷтимоии муносибатҳоро дар соҳаи шаҳрсозӣ муқаррар намуда, ҳуқуқ, уҳдадорӣ ва масъулияти мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии соҳаи шаҳрсозиро муайян карда, муносибатҳои ҳуқуқии ба фаъолияти шаҳрсозӣ вобастаро танзим менамояд.

Меёроҳи Кодекси мазкур асоси фаъолияти шаҳрсозиро ташкил медиҳанд ва риояи онҳо аз тарафи мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳатмӣ мебошад.

Қонуни ҶТ «Дар бораи танзими давлатии ҳосилхезгардонии заминҳои таъиноти кишоварзӣ (аз 15.07.04с, №56) ҳам ба сарчашмаҳои махсуси ҳуқуқи замин мансуб аст. Дар ин Қонун салоҳиятҳои мақомоти ҳокимияти давлатии ҶТ ва мақомоти худидораи маҳаллӣ дар соҳаи таъмини ҳосилнокии заминҳои таъиноти кишоварзӣ; ҳуқуқ ва уҳдадорихои истифодабарандагон, аз ҷумла иҷорагирони китъаҳои замин дар соҳаи таъмини ҳосилнокии заминҳои таъиноти кишоварзӣ муайян карда шуда, қорҳои танзими давлатии фаъолият дар соҳаи таъмини ҳосилнокии заминҳои таъиноти кишоварзӣ ва дастгирии давлатии фаъолият дар ин соҳа, инчунин қорҳои дигар мустаҳкам гардидаанд.

Санадҳои қонунгузорӣ, ки муносибатҳоро дар соҳаи истифодаи табиат ва хифзи муҳити атроф танзим мекунанд, ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи замин. Истифодабарии захираҳои табиӣ ва таъмини хифзи муҳити атроф бо танзими муносибатҳои вобаста ба замин робитаи наздик дорад. Бо таваҷҷуҳ ба ин санадҳои қонунӣ, ки ин масъалаҳоро танзим мекунанд, микдори зиёди меёроҳи ҳуқуқи заминро дар бар мегиранд ва барои ҳамин сарчашмаи ҳуқуқи замин мебошанд.

Кодекси ҷангали Ҷумҳурии Тоҷикистон (аз 2 августи соли 2011, № 761) ҳам яке аз сарчашмаҳои ҳуқуқи замин мебошад. дар он масъалаҳои истифода ва хифзи

фонди ҷангал танзим карда шудаанд, дар м. 27 кодекси ҷангал таърифи таркиби заминҳои фонди ҷангал омадааст, ки аз заминҳои ҷангал ва ғайри ҷангал иборат аст. Бобҳои 11 ва 12-и Кодекси ҷангали ҚТ ба ҳукуки истифодабарии ҷангал ва истифодабарии фонди ҷангал бахшида шудаанд, ки ин яке аз асосҳои таъбиқи ҳукуки истифодаи заминҳои фонди ҷангал ва бевосита ҷангалзорҳо мебошад.

Сарчашмаи дигари ҳукуки замин Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон (аз 29 ноябри соли 2000, № 34)¹ мебошад, ки теъдоди зиёди меъёрҳои танзимкунандаи муносибатҳои вобаста ба заминро дар бар мегирад. Ҷунонҷӣ, ҳукуки соҳибону истифодабарандагони қитъаҳои заминӣ назди объектҳои руизаминии обиро ҷиҳати истифодаи ин объектҳои обӣ муқаррар мекунад. Дар ин кодекс талаботи махсус нисбат ба ҷойгиркунӣ, тарҳрезӣ, сохтмон, азнавсозӣ ва мавриди баҳрабардорӣ қарор додани объектҳои ҳоҷагӣ ва дигар иншооте, ки ба ҳолати об таъсир мерасонанд, дарҷ шудаанд.

Баъзе меъёрҳои ҳукуки замин дар Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №915 «Дар бораи хифзи ҳавои атмосфера» мачуданд. Ин меъёрҳо асоан марбути талаботи хифзи ҳавои атмосфера ҳангоми лоиҳакашӣ, ҷойгиркунӣ, сохтмон, азнавсозӣ ва истифодаи объектҳои фаъолияти ҳоҷагидорӣ мебошанд.

Санадҳои дигари қонунизорӣ ҳамаҷун сарчашмаҳои ҳукуки замин. Дар байни ин гуруҳи сарчашмаҳои ҳукуки замин Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳамияти махсус дорад, бояд ёдовар шавем, ки КГ ҚТ дар баробари дигар муносибатҳои молумулкӣ ва шахсии ғайримолумулкӣ инчунин баъзе муқаррароти асосии танзими муомилоти гуногун, аз ҷумла бо қитъаҳои

заминро низ танзим менамояд.

Барои танзими муносибатҳои вобаста ба замин муқаррароти зерини КГ аҳамияти бештар доранд:

- 1) амволи ғайриманкул эътироф шудани қитъаҳои замин;
- 2) ҳукуки ашё ба замин барои шахсоне, ки соҳибмӯлки қитъаҳои замин нестанд;
- 3) муайян гардидани қоидаҳои муқарраркунии ҳукуки истифодаи маҳдуди қитъаи заминӣ бегона, яъне сервитут ва ғайра.

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 августи соли 2009, № 549 «Дар бораи мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот»¹ ваколатҳои мақомоти худидораи маҳаллиро дар соҳаи танзими истифода ва хифзи заминҳо муайян менамояд (моддаҳои 11 ва 23).

§5. Санадҳои меъёрии ҳукуки мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ ҳамаҷун сарчашмаҳои ҳукуки замин

Тавсифи умумӣ. Гуруҳи калони сарчашмаҳои ҳукуки заминро санадҳои меъёрии ҳукуки ташиқли меҳанд, ки аз тарафи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ва мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ қабул карда мешаванд. Ҷунин санадҳо ба гуруҳи санадҳои меъёрии зерқонунӣ дохил мешаванд, яъне мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ ин санадҳоро дар доираи салоҳияти худ мутобиқи қонун, фармони Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, ё дар асос ва баҳри иҷрои онҳо мебароранд.

Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар асос ва баҳри иҷрои қонунҳо, қонунҳои конституционӣ, фармонҳои меъёрии Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон амру қарорҳо бароварда, иҷроиши онҳоро таъмин менамояд. Санадҳои дорои хусусияти меъёрий дар шакли қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бароварда мешаванд.

Қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон. Дар

¹ (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2000, № 11, мод.510; соли 2006, №3, мод. 164; соли 2008, № 3, мод.200; соли 2009, №12, мод.824; Қонуни ҚТ аз 28.06.11с., №744; аз 16.04.2012с., №821)

¹ Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №7-8, мод.503; Қонуни ҚТ аз 16.04.2012с., №827; аз 01.08.2012с., №899

байни санадҳои меъёрии ҳукукии зерқонунӣ, ки муносибатҳои вобаста ба заминро танзим мекунанд, қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистонро махсус қайд кардан зарур аст. Ин қарорҳо аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар доираи салоҳияташ бароварда, ба танзими масъалаҳои алоҳида нигаронда шудаанд. Мазмуни қарорҳо бояд ба қонунгузории амалкунандаи замин мутобик бошад. Вазифаи асосии қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон мушаххас гардонидани муқаррароти қонунҳо ё фармонҳои Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад. Бештар асоси ин гуна мушаххасот меёриҳои ҚЗ Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошанд, ки қабули санади дахлдори меъёрии ҳукукии Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистонро талаб мекунанд.

Таҷрибаи қабули қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсади инкишофи мушаххасгардонии санадҳои дахлдори қонунгузорӣ расм шудааст.

Ба ғайр аз ин, дар доираи салоҳиятҳои худ Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон қарорҳои қабул менамояд, ки масоили муносибатҳои бевосита дар қонун зикршударо танзим мекунанд.

БОБИ 3. МУНОСИБАТҲОИ ҲУКУҚӢ ОИД БА ЗАМИН

§1. Мафҳум ва шаклҳои муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин

§2. Субъект ва объекти муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин

§3. Мазмуни муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин

§4. Асосҳои бавучуд омадан ва қатъ гардидани муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин

§5. Ҳимояи давлатии ҳукуқ ба замини заминистиқодабарандагон

§1. Мафҳум ва шаклҳои муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин

Мазмуни «муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин» бевосита ба таърифи предмети ҳукуқи замин, ки муносибатҳо оид ба заминро танзим мекунанд, алоқаманд мебошад. Ҳар як соҳаи ҳукуқ доираи танзими муносибатҳои ҷамъиятии ба худ хосро соҳиб мебошад, ки ҳукуқи замин низ аз ҷумлаи онҳо мебошад.

Муносибатҳо оид ба замин он муносибатҳои ҷамъиятиро фарогир мебошанд, ки бо меъриҳои ҳукуқӣ оид ба замин ба танзим дароварда шудаанд ва дар асоси талабот ва муқаррароти қонунгузории замин ба вучуд меоянд, амал мекунанд ва ё қатъ карда мешаванд.

Муносибатҳо оид ба замин чӣ тавре, ки дар боло қайд намудем, яке аз шаклҳои асосии муносибатҳои истифодабарӣ оид ба замин ба шумор меравад, ки аз тарафи қонунгузории замин ба танзими дароварда шудааст. Махсусияти муносибатҳо оид ба замин низ дар он ифода меёбад, ки предмети асосии ин муносибатҳои замин ва ҳукуқи истифодабарии қитъаи замин ба ҳисоб меравад. Чунин ҳолат ин тарзи муносибатҳои моликиятиро аз дигар шаклҳои муносибатҳои моликиятдорӣ ҷудо мекунанд ва ба он хусусияти танзимкунии оммавино мебахшад. Муносибатҳои вобаста ба замин ба шакли махсуси доираи

муносибатҳои вобаста ба истифодаи қитъаи замин бо ҳукуки бегона кардани он мувофиқат мекунанд.

Муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин вобаста ба мазмуни ҳукук ва уҳдадорихоии иштирокчиёни он, яъне аз рӯи институтҳои ҳукуки замин ва вобаста ба хусусияти моддӣ ва муурофиавии муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин ба гуруҳҳо тасниф карда мешаванд.¹

Ба гуруҳи якум, муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин дар доираи ҳукуки истифодабарии замин ва ҳукуки бегона намудани замин дохил мешаванд. Ин муносибатҳои ҳукуқӣ аҳамияти махсусан муҳимро доро мебошанд. Замин моликияти истисноии давлат мебошад ва давлат истифодабарии самаранокӣ онро ба манфиати халқ кафолат медиҳад.

Соҳибмулкӣ шахсони воқеӣ ва ҳукуқӣ нисбат ба қитъаи замин танҳо дар асоси ҳукуки истифодабарӣ ва ҳукуки бегона намудани он бавучуд омада, дар умум муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба заминро ташкил медиҳанд.

Гуруҳи дуюмро, муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин дар самти ҳукук ба қитъаи замин ва муносибатҳои истехсолӣ аз ҳукуки истифодабарии қитъаи замин ташкил медиҳад. Ин гуруҳи муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин ба ду зергуруҳ тақсим мешавад: муносибатҳои ҳукуқие, ки хусусияти ҳукуки молӣ доранд ва муносибатҳои ҳукуқие, ки хусусияти уҳдадориро доранд.

Ба ҳукуки молӣ дохил мешавад: ҳукуки якумра ба таври меросӣ соҳибӣ намудани қитъаи замин, ҳукуки истифодабарии бемуҳлати қитъаи замин ва сервитут.

Ба қатори муносибатҳои ҳукуқӣ, ки хусусияти уҳдадоркунандаро доранд муносибатҳои ҳукуқие дохил мешаванд, ки дар натиҷаи бастани шартномаи иҷорай замин ва нигоҳдошти таъминоти якумраи замин, истифодабарии муҳлатнокӣ замин, иҷорай замин, истифодабарии бемузд, идоракунии дар асоси боварӣ ва гарави ҳукуки истифодабарии (ипотека) қитъаи замин ба

вучуд омадаанд.

Тибқи муқаррароти моддаи 1-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи гарав», гарав яке аз тарзҳои таъмини иҷрои уҳдадорист. Қарздиҳанда (гаравдор) дар асоси гарав ҳукук дорад, ки ҳангоми уҳдадориашро иҷро накардани қарздор талаботашро аз арзиши амволи ба гаравмондаи гаравгузор қонун гардонад.

Мутобиқи моддаи 1-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека», ипотека – гарави молу мулки ғайриманкулест, ки бо тартиби муқаррарнамудаи қонун аз қайди давлатӣ гузаштааст. Гарави ҳукуки истифодаи замин - ин як навъи таъмини иҷрои уҳдадорӣ мебошад, ки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон қабул ва рушд наёфтааст. Мавқеи муайяни ҳукукии вобаста ба гарави ҳукуки истифодаи заминро мо дар Кодекси заминӣ ҚТ ёфта наметавонем, ба ғайр аз як банди моддаи 19 КЗ ҚТ, ки гуфта шудааст, заминистифодабарандаи аввалиндача ҳукук дорад, ҳукуки истифодаи заминро ба гарав диҳад.¹

Муносибатҳои ҳукуқиро, ки дар алоқамандӣ бо ҳукуки умумии истифодабарии замин ба вучуд меоянд махсус қайд намудан лозим аст. Шахрвандон ҳукук доранд бидуни ягон ҳел иҷозат аз объектҳои табиӣ дар қитъаи заминҳои мутаалиқ ба моликияти давлатӣ ва ҳокимияти маҳаллӣ ҷойгирифта, ки барои истифодабарии умум дастрас мебошанд дар асоси муқаррароти санадҳои ҳукуқӣ истифода намояд. Аз ин рӯ мувофиқи Моддаи 77⁶ КЗ ҚТ дар зери мафҳуми заминҳои истифодаи умумӣ заминҳои рохҳо, роҳравҳо, боғҳои истироҳатӣ, гулгаштҳо, майдонҳо, заминҳои таъиноти мадания маишӣ, қабристонҳо ва дигар заминҳои барои истифодаи умум дастрас дониста мешавад.

Муносибатҳои ҳукуқӣ оид ба замин дар самти идоракунии истифодабарӣ ва ҳифзи замин институи

¹ Ниг.: Экологическое право №5 2010. Издательство Юрист, Москва. Сидякова Н.Н. Проблемы залога права землепользования в Республики Таджикистан.

¹ Ниг.: Общая теория советского земельного права. М., 1983. С.160.

махуси ҳукукиро ташкил медиҳад. Чун замин моликияти истисноии давлат мебошад, танҳо давлат ва мақомоти ваколатдори он вазифаҳои муайяноро бо мақсади ташкили истифодабарии оқилона ва ҳифзи ҳамаи намуҳҳои заминро дар кишвар, ки онҳо аз манфиатҳои ҳалқ бар меоянд, иҷро менамояд.

Ин муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин дар навбати худ ҷудо мешаванд ба муносибатҳои ҳуқуқие, ки иҷро намудани функсияҳои зерини идоракуниро ба монандӣ: кадастри давлатии замин; банақшагирии ҳудудии истифода ва ҳифзи замин; додан ва мусодираи замин; заминсозӣ; мониторинги замин; назорати давлатӣ аз болои истифодабарӣ ва ҳифзи заминро дар бар мегирад.

Гуруҳи мазкури муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба истифодабарии замин дар навбати худ ҷудо мешаванд: ба муносибатҳои ҳуқуқии идоракунии умумӣ дар самти истифодабарӣ ва ҳифзи замин, ки онро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, Мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳо вобаста ба замин ва Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кухистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳрҳо ва ноҳияҳо ба амал мебароранд. Инчунин мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот дар асоси шартнома ваколатҳои мақомоти ҳокимияти давлатиро дар самти ба амал баровардани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин мусоидат менамояд.

Шакли асосии муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба ҳифзи замин ба ҳисоб меравад. Мақсади асосии он таъмин намудани ҳифзи замин ҳангоми истифода, муҳофизати ҳосилнокии ҳок, пешгирии харобшавии онҳо ва беасос аз истифодаи кишоварзӣ хорич намудани заминҳои пурқиммат, инчунин барқарор намудан ва баланд бардоштани ҳосилнокии замин мебошад. Шакли асосии ба амал баровардани ин муносибатҳои ҳуқуқӣ аз танзими низоми истифодабарӣ ва ҳифзи замин бо роҳи мустаҳкам намудани ҳуқуқ ва уҳдадорихои шахс оид ба

истифодабарии замин мувофиқи функсияҳои идоракунии маҳдуд намудани ҳуқуқҳо оид ба замин ва тадбиқи ҷазо барои ҳуқуқвайронкунандагон дар шакли андешидани ҷораҳои маъмурий, граждани ва ҷиноятӣ нигаронида шудааст.

Ҳусусияти муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин аз он вобаста аст, ки замин ба кадом категорияи ҷидаъи замин қарор дорад ё ба таври дигар гӯем замин ба кадом речаи ҳуқуқӣ ва категория мувофиқ карда шудааст. Дар алоқамандӣ ба ин, шаклҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин аз рӯи истифодабарӣ ва ҳифзи замин мувофиқ ба категорияи замин ҷудо мешаванд ба: заминҳои таъиноташон кишоварзӣ; заминҳои маҳалҳои аҳолинишин (шаҳр, шаҳракҳо ва маҳаллаҳои аҳолинишини деҳот); заминҳои таъиноташон барои саноат, нақлиёт, алоқа, радиоташунавоӣ ва телевизион, хати барқ, мудофиа ва дигар таъинот; заминҳои ҳифзи табиат, солимгардонӣ, рекриатсионӣ ва таърихӣ фарҳангӣ; заминҳои фонди давлатии ҷангал; заминҳои фонди давлатии об; заминҳои захираи давлатӣ.

Дар охир муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин ба муносибатҳои ҳуқуқии моддӣ ва мувофиавӣ ҷудо мешаванд. Меъёрҳои пешбинишудаи моддӣ ҳуқуқ ва уҳдадорихои иштирокчиёни муносибатҳои заминро оид ба замин мукаррар мекунанд. Меъёрҳои мувофиавӣ тартиби бавҷуд омадан, тағйир ёфтани ва қатъ гардидани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба заминро мукаррар мекунанд. Ба сифати муносибатҳои мувофиавии замин метавон муносибатҳои ҳуқуқиро мисол овард, ки онҳо ҳангоми додан ва мусодираи ҷидаъи замин, инчунин муносибатҳои ҳуқуқие, ки доир ба бурдани кадастри давлатии замин, қорҳои заминсозӣ ва ғайраҳо ба вҷуд омадаанд.

§2. Субъект ва объекти муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин

Субъектони муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин на

хамаи ашхос буда метавонанд, балки танҳо онҳое шуда метавонанд, ки мувофиқи қонунгузории амалкунанда ҳуқуқ ва уқдадорихо муайнро барои аъзо шудан ба ин ё он намуди муносибатҳои ҳуқуқӣ бар дӯш доранд.

Дараҷаи доштани соҳибҳуқуқӣ дар муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин яке аз меъёрҳои асосии муайянкунандаи мақоми ҳуқуқии иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин ба шумор меравад.

Ҳаҷми соҳибҳуқуқии иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин аз ҳолатҳои зерин вобастааст:

1. *Аз намуди иштирокчиён.* Агар давлат оид ба замин соҳибҳуқуқии мутлақро доро бошад, шахсони ҳуқуқӣ соҳибҳуқуқии махсусро дар асоси муқаррароти низомномашон доро мебошанд, пас шаҳрвандон вобаста ба шакли мансубияташон (шаҳрвандиашон): агар шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон бошанд онҳо соҳибҳуқуқии умумиро нисбат ба ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ва ҳуқуқи бегона намудани онро доро мебошанд. Соҳибҳуқуқии шаҳрвандони хориҷӣ нисбат ба ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин танҳо дар асоси муқаррароти қонун муайян карда мешавад.

2. *Аз рӯи рафторҳои субъектон аҳамияти ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин инъикос мегардад.* Масалан, ғайримаксаднок истифода бурдани қитъаи замин боиси қатъ гардидани соҳибҳуқуқии субъект нисбат ба замин мегардад.

3. *Аз объекти мазкур муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин аҳамияти ҳуқуқӣ пайдо мекунанд.* Чунон чӣ бо таназзул ёфтани қобилияти ҳосилхезии замин, барқарор намудани он танҳо бо роҳи муваққатан хобондани замин рӯи қор меояд ва дар асоси тартиби мавҷуда истифодабарии муваққатии ин замин воқеан аз вақти пайдо шудани ҳуқуқи истифодабарӣ ба қитъаи замин оғоз мешавад, новобаста аз он ки қитъаи замин дар давраи барқарор намудани қобилияти ҳосилхезӣ ба истифода дода нашуда буд.

4. *Аз рӯи шароит, ки дар он субъектони*

муносибатҳои ҳуқуқӣ вазиғаҳои худро мувофиқи муқаррароти қонун амалӣ мегардонанд. Масалан, тартиби истифодабарии хочагидорӣ замин барои партовҳои вазнини металлҳо ва радиактивӣ аз рӯи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад. Яъне доираи озоди соҳибҳуқуқии субъектон аз рӯи санадҳои махсуси меъёрӣ-ҳуқуқӣ ба низом дароварда мешаванд.

Соҳибҳуқуқии субъектони муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба заминро метавон ба умумӣ ва махсус ҷудо намуд.

Мақоми пешбари дорой салоҳияти умумӣ Ҳуқумати Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад, ки роҳбарии муносибатҳои оид ба заминро ба амал мебарорад ва мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳраку дехот (ҷамоатҳо) низ дар якҷоягӣ бо он метавонанд, ба сифати иштирокчии муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин баромад намоянд.

Ҳуқумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба замин ҷунин салоҳиятҳоро доро мебошад:

а) гирифтани ва додани қитъаҳои замин дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсадҳои умумидавлатӣ;

б) ташкили қорҳо ҷихати таҳия ва татбиқи барномаҳои давлатӣ байнидавлатӣ доир ба истифодаи оқилонаи замин, афзудани маҳсулнокии ҳоқ, хифзи заминҳо дар маҷмуъ бо дигар тadbирҳои хифзи табиат;

в) ҳамохангсозии қори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар мавриди татбиқи барномаҳои давлатӣ оид ба истифода ва хифзи замин;

г) таъмини маблағгузории тadbирҳо оид ба истифодаи хифзи замин дар қараёни таҳияи бучети давлатӣ ва пешниҳоди он ба Маҷлиси намоёндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон;

д) бо ризоияти мақомоти дахлдори ҳокимияти иҷроия дар маҳалҳо муқаррар намудани ҳудуди майдонҳои муҳофизати махсуси табиат;

е) тасдики тартиби мукаррар намудани сервитути оммавӣ (мачбурӣ) ба қитъаҳои замин;

ж) идоракунии умумии заминсозӣ, мукаррар намудани тартиби ташкил ва гузаронидани кадастри давлатии замин ва мониторинги замин;

з) тасдики ҳуҷҷатҳои заминсозие, ки ба иҷроӣ қорҳои дорои аҳамияти давлатӣ алоқаманданд;

и) мукаррар намудани тартиби ба заминистифодабарандагон бемузд ё муздноқ додани ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин бо ҳуқуқи бегона намудани онҳо, андозаи қитъаҳои замин, ки бемузд ё муздноқ дода мешаванд, андозаи ҳадди ақалли қитъаи замини тақсимнашаванда, инчунин тартиби додан (ба даст овардан) ва гирифтани қитъаҳои замин;

к) амалӣ намудани дигар салоҳияте, ки Кодекси замин пешбинӣ намудааст (моддаи 5 КЗ ҚТ).

Ба ваколатҳои мақоми давлатии дорои салоҳияти махсус дар танзими муносибатҳо вобаста ба замин дохил мешавад:

а) гузаронидан ва амалӣ гардонидани қорҳои заминсозӣ;

б) гузаронидани кадастри давлатии замин ва мониторинги замин таҳия ва тасдиқ намунаи китобҳо ва дигар ҳуҷҷатҳои кадастри замин;

в) назорати давлатии истифода ва ҳифзи замин, пешниҳод намудани талабот оид ба баргараф намудани вайронкунииҳои ошкоргаштаи қонунгузории замин;

г) дар доираи қонунгузории амалкунанда тақмил додани усулҳои идоракунии захираҳои замин;

д) таҳияи лоиҳаҳои санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ оид ба танзими давлатии муносибатҳои вобаста ба замин;

е) бо тартиби мукарраргардида намоёндагӣ намудани Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар ташилотҳои байналмилалӣ;

ж) назорати истифодабарии мақсадноки маблағҳо, ки барои беҳдошти ҳолати заминҳо равона карда шудаанд;

з) таҳия ва мувофиқи тартиби мукарраргардида ҷиҳати тасдиқ пешниҳод намудани микдори андозаи замин, муайян намудани зиёи иқтисодӣ ва ҷарима барои вайронкунии қонунгузории замин;

и) бо тартиби мукаррарнамудаи қонунгузории бақайдгирии давлатии ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва дигар ҳуқуқҳои ба он алоқаманд, инчунин бо тартиби мукарраргардида ба заминистифодабарандагон додани ҳуҷҷате, ки ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро тасдиқ мекунад;

к) боздоштани ҳама гуна сохтмонҳо, истихроҷи канданиҳои ғоиданок ва торф, истифодаи иншоотҳо, иҷроӣ қорҳои мелиоративии ҷангал, инкишофи геологӣ, ҷустуҷӯӣ, геодезӣ ва манъ кардани ғазолияти заминистифодабарандагоне, ки амалҳои ғазолияти қонунгузории замин мебошад;

л) ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳокимияти маҳаллӣ ва ё суд манзур намудани пешниҳодҳо оид ба бекор намудани санадҳо, ки ҳилофи қонунгузории замин мебошанд;

м) боздоштани иҷроӣ қорҳо оид ба ҷудо намудани қитъаҳои замин, ки муҳолифи қонунгузории замини Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошанд, то қабули қарори мақомоти дахлдор (мақомоти болоии ҳокимияти иҷроия, суд);

н) ҳал ва шарҳи масъалаҳо, ки ҷангоми бақайдгирии давлатии ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва дигар ҳуқуқҳои ба онҳо алоқаманд, инчунин дар ҳолати додани ҳуҷҷатҳои дахлдор пайдо мешаванд;

о) иҷроӣ дигар ваколатҳо, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд (моддаи 6 КЗ ҚТ).

Мувофиқи моддаи 7 КЗ ҚТ мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кухистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳрҳо ва ноҳияҳо дар соҳаи танзими муносибатҳо вобаста ба замин дар ҳудуди маъмуриашон ҷунин салоҳиятҳо доранд:

а) ташкил ва амали гардонидани заминсозӣ, тасдиқ кардани хуччатҳои заминсозии вобаста ба иҷрои қорҳои дорои аҳамияти минтақавӣ ва дар заминҳои дар ихтиёри онҳо буда, гузаронидани кадастри давлатии замин ва мониторинги замин;

б) додани қитъаҳои замин барои истеҳсолоти кишоварзӣ;

в) додану гирифтани ва вобастакунии қитъаҳои замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ;

г) хифзи ҳуқуқи заминистифодабарандагон ва иҷоракорон;

д) қатъ гардонидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин мутобики моддаи 37-и ҚЗ ҚТ;

е) таъмини дастрасии баробари занҳо ва мардҳо ба қитъаҳои замин;

ж) муқаррар намудани ҳадди ақалли иҷорапулӣ барои истифодабарии қитъаи замин, муқаррар намудани сервитутҳои оммавӣ (маҷбурий) ба қитъаҳои замин;

з) ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо тартиби муқаррарнамудаи Хукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бемузд ё муздноқ додани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он (м. 7 ҚЗ ҚТ).

Қитъаҳои заминҳои наздихавлигӣ ва заминҳои иловагии ёрирасони шахсӣ, ки тибқи тартиби муқарраршуда ҷудо карда шудаанд, аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳру ноҳияҳо дода мешаванд.

Мувофиқи моддаи 8 –уми ҚЗ ҚТ ҷамоатҳои шаҳрак ва дехот дар соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба замин дар қаламрави маҳалҳои аҳолинишини дехот ҷунин салоҳиятҳо доранд:

а) ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳрҳо ва ноҳияҳо пешниҳод намудани таклифҳо доир ба ҷудо намудани қитъаҳои замин;

б) муқаррар ва тасдиқ намудани андозаи қитъаи заминҳои наздихавлигӣ дар доираи меъёрҳои

муқаррарнамудаи моддаи 71 Кодекси замин, яъне ба андозаи то 0,12 гектар аз заминҳои обӣ ва ба андозаи то 0,25 гектар аз заминҳои обёринашаванда, дар ноҳияҳои наворам ва кӯҳӣ ба андозаи то 0,15 гектар аз заминҳои обӣ ва ба андозаи то 0,40 гектар аз заминҳои обёринашаванда, ба шумули масоҳати сохтмонҳо ва ҳавлӣ;

в) тартиб додани китобҳои хоҷагидорӣ, бурдани рӯйхати заминистифодабарандагон ва шартномаҳои иҷора, инчунин ба танзим даровардани заминҳои наздихавлигӣ ва заминҳои хоҷагиҳои иловагии ёрирасони шахсӣ;

г) назорати истифода ва хифзи заминҳо.

Дар асоси моддаи 8 ҚЗ ҚТ мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳияҳо (шаҳрҳо), ки дар ҳудуди маъмурии шаҳрҳо (ноҳияҳо) ҷойгиранд, дар соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба замин ҷунин салоҳиятҳо доранд:

а) пешниҳод намудани таклифҳо ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳрҳо ва ноҳияҳо дар бораи ҷудо намудани қитъаҳои замин;

б) вобастакунии қитъаҳои замин мутобики муқаррароти моддаи 26 ҚЗ ҚТ;

в) назорати истифода ва хифзи заминҳо.

Ин мақомотҳо доираи васеи ваколатҳоро дар самти танзим намудани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба заминро бар дӯш дошта, иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин дар самти идоракунии истифодабарӣ ва хифзи замин мебошанд.

Шахсони ҳуқуқӣ метавонанд дорои қобилияти ҳуқуқдорӣ оид ба истифодабарӣ ва бегона намудани қитъаи замин дошта бошанд ва онро бо мақсадҳои дар қонун пешбинишуда истифода наоянд. Қобилияти ҳуқуқдории шахсони ҳуқуқӣ дар доираи муносибатҳо оид ба замин аз лаҳзаи таъсис оғоз ва бо барҳам хурдани он қатъ мегардад. Аз рӯи қоидаҳои умумӣ, шахсони ҳуқуқӣ аз лаҳзае иштирокчиӣ муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин

шуда метавонанд, ки агар барои онҳо воқеан китъаи замин ҷудо карда дода шавад ва танҳо дар ин замина онҳо дорои ҳуқуқи мушахас оид ба китъаи замин шуда метавонанд.

Иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин-ин шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд мебошанд. Шахсе шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад, ки мувофиқи Қонуни Конституционии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи шаҳрвандии Ҷумҳурии Тоҷикистон»¹ шаҳрвандии Тоҷикистонро соҳиб шудаанд. Шаҳрванди хориҷӣ шахсе мебошад, ки шаҳрвандии дигар давлатро дошта, шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошад. Шахси бешаҳрванд шахсе мебошад, ки ба ягон давлат мансубият надорад.

Объектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин. Ба объекти умумии муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин қисми муайяни қабати болоии замин баромад мекунад. Ин ҳудуд- майдони муайянеро ишғол менамояд, ки ашхоси онро истифодакунанда нисбати он дорои ҳуқуқи махсуси истифодабарӣ мебошанд. Дар болои он метавонанд биноҳо ҷойгир шаванд ва сохтумону иншоотҳо бунёд карда шаванд. Инчунин он ҳамчун воситаи истеҳсолкунанда барои сабзонидани дарахтони мевадиханда, буттаву ҷангалзорҳо ва дигар растаниҳо баромад намояд.

Қитъаи замин мувофиқи муқаррароти моддаи 1² ҚЗ ҚТ, қисми замин мебошад, ки ҳуқуқҳои муайяни гуруҳҳои алохидаро нисбати майдон ва сарҳади муайян ифода намуда, ҳуқуқи истифодабарии онро дар шакли иҷозатдиҳӣ соҳиб мешаванд.

Вобаста аз шаклҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба

¹Қонуни конституционии Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи шаҳрвандии Ҷумҳурии Тоҷикистон", тахти № 104, аз 4 ноябри соли 1995//Ахбори Маҷлиси Оли Ҷумҳурии Тоҷикистон, 1995г., № 21, Ст. 243

замин объектҳои он категорияи муайяни замин ва қисматҳои онро дар бар мегиранд. Масалан, заминҳои фонди ҷангал ва заминҳои фонди об метавонанд объектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин бошанд. Қонунгузори ҷангал ва об ҳуқуқи умумиро оиди истифодабарии ҷангал ва об пешбинӣ намудааст. Яъне шаҳрвандон ҳуқуқ доранд озодона ба ҷангалҳо ва ҷойҳои барои ҳама дастрас ворид шаванд. Дар объектҳои обӣ оббозӣ намоянд, моҳӣ шикор намоянд ва бо дигар мақсадҳои дар қонунгузори замин пешбинигардида онро истифода намоянд. Ҳамин тавр аз категорияҳои зерин ҳар шахс метавонад дар ҳар вақт бе ягон мамолият ва иҷозатнома истифода барад.

Қитъаи замин объекти бевоситаи муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин ба шумор меравад. Барои он, ки китъаи замин ҳамчун объекти муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин эътироф карда шавад, вай бояд фардиқунонида шуда бошад. Яъне агар ба таври дигар ғӯем андоза, ҳудуд ва мавқеи ҷойгиршавии он бояд муайян карда шуда бошад.

§3. Мазмуни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин

Мазмуни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин аз ҳуқуқ ва уҳдадорихое иборат мебошанд, ки онҳоро меъёрҳои қонунгузорӣ оид ба замин муқаррар намудаанд. Мувофиқи он иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин истифода ва ҳифзи китъаи заминҳое, ки дар моликият, соҳибият, истифода ва иҷораи онҳо қарор доранд, бояд таъмин намоянд.

Дар қонунгузорӣ воситаҳои асосии муайян намудани мазмуни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин: оммавӣ-ҳуқуқӣ ва ҳуқуқи хусусӣ истифода бурда мешавад. Воситаҳои оммавӣ-ҳуқуқӣ муайянкунандаи таъиноти мақсадноки замин тавасути ба категорияҳо ва минтақаҳо ҷудо намудани он, инчунин муқарар намудани маҳдудиятҳои ҳуқуқи соҳибмулкӣ мебошад. Ба воситаи ҳуқуқи хусусӣ (сервитути бо бовари асосёфта)

мазмуну ҳуқуқ ва уҳдадорихои соҳибмӯлк нисбат ба замин муайян карда мешавад.

Бо муқаррар намудани сервитути хусусӣ (бо боварӣ асосёфта) заминистифодабарандагон метавонанд худ баъзе масъалаҳоро оид ба замин, ки дар муносибатҳои тарафайн бавучуд меоянд созиш намуда, ҳал намоянд.

Мазмуну муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин дар навбати аввал аз асосҳои таъиноти мақсадноки қитаъи замин ё ба таври дигар ғӯем аз рӯи ба кадом категория мансуб будани қитаъи замин вобаста аст.

Ҳамаи заминҳо сифатҳои гуногунро доро мебошанд. Бо хусусиятҳо ва нишондодҳои табиӣ аз ҳамдигар тавофут дошта, дар ҳаёти ҷомеа аҳамияти гуногуну иқтимоӣ ва иқтисодиро касб мекунад. Нисбати баъзе заминҳо дар навбати аввал аҳамияти экологӣ он ба назар гирифта мешавад. Бо назардошти асосҳои дар боло зикргардида барои ташкили истифодаи самаранок ва ҳифзи замин, ҳамаи заминҳо дар кишвари мо ба категорияҳои гуногун ҷудо карда мешаванд. Хусусан вобаста ба таъиноти мақсадноки замин, заминҳоро ба категория ҷудо намудаанд. Барои муайян намудани мақсадҳои асосӣ, ки ба воситаи он истифодабарии оқилонаи замин ба роҳ монда мешавад, пеш аз ҳама зарур аст ба таври воқеӣ равандҳои истифодабарии замин дуруст ташкил карда шаванд.

Мувофиқи қарори мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ дар асоси маълумотҳои кадастри давлатии замин таъиноти мақсадноки замин муайян карда шуда, масъалаҳо оид ба истифодабарии ин ё он замин дар ҳоҷагии кишлоқ ё ҷангал, барои ҷойгир намудани нуқтаи аҳолинишин, саноат, нақлиёт ва дигар сохтумону иншоот ҳал карда мешавад.

Аҳамияти дигари ба категорияҳо ҷудо намудани замин дар он ифода меёбад, ки тавасути он мазмуну ҳуқуқ ва уҳдадорихои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ замин барои қитаъи замин, ки дар таркиби ин ё он категория қарор дорад, бо мазмун ва ҳаҷми ҳуқуқу

уҳдадорихои иштирокчиёни мазкурро барои истифодабарии замин дар асоси қонун муайян карда мешавад. Масалан, ҳуқуқ ва уҳдадорихои молики заминҳои кишоварзӣ аз ҳуқуқ ва уҳдадорихои молики заминҳое, ки ба категорияи заминҳои саноат, нақлиёт ва алоқа дохил шудаанд тавофут доранд. Бинобар ин, омили асосии муайянкунандаи мазмуну муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин асосан таъиноти мақсадноки замин, ки қитаъи замин асоси таркибии онро ташкил медиҳад, ба шумор меравад.

Дар вақтҳои охир асоси таъиноти мақсадноки замин ягона воситаи асосӣ ва амалие буд, ки ба мазмуну ҳуқуқ ва уҳдадорихои субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин таъсир мерасонид. Аммо бо мураккаб шудани талаботҳои воқеӣ ҳаёт аз мо тақозо менамояд, ки барои танзим намудани муносибатҳои заминдорӣ воситаҳои нави ҳуқуқиро истифода намоём. Ба сифати ҷунун восита *минтақабандӣ* намудани замин баромад мекунад.

Минтақабандӣ намудани замин ҳамчун методи танзимнамоии истифодабарии замин, хусусан дар шаҳрҳои калон, бори аввал дар ШМА қабул карда шудааст. Дар аввали солҳои асри XX – ум ҷунун қарор (ордонанс) аз тарафи муниципалитетҳои якҷанд шаҳрҳо қабул карда шуда буд, ки дар асоси он бунёд намудани иншоотҳои баландошёна бо мақсади таъмини беҳатарӣ ва ҳифзи саломатии аҳоли манъ карда шуда буд. Қарор доир ба минтақабандӣ намудани замин одатан барои муайян намудани мақсади истифодабарии заминҳои алоҳида, намуд ва ҳаҷми иншоотҳо, инчунин мавқеи ҷойгиршавии онҳоро, ки мебоист дар ин ноҳияҳо сохта мешуд, муайян мекард. Минтақабандӣ намудан барои танзим намудани истифодабарии заминҳои ҳоҷагии кишлоқ, ҳифзи муҳити зист ва ғайраҳо истифода бурда мешавад.¹

¹ Крассов О.И. Земельное право. – М.: Юристъ, 2007. – с.130.

Усули минтакабандӣ намудани истифодабарии замин дар ШМА ба усули гуруҳбандӣ намудани заминҳо дар кишвари мо аз бисёр ҷиҳат монандӣ дорад. Аммо минтакабандӣ намудани замин аз рӯи қонунгузории Тоҷикистон яқинд хусусиятҳои ба худ хосро доро мебошанд. Минтакабандӣ намудани ҳудуди алоҳидаи кишвар, ҳамчун воситаи иловагӣ дар баробари аз рӯи категория танзим намудани истифодабарии қитъаи замин дар худ қоидаҳои муайяно низ дар бар мегирад.

Мазмуни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин ҳамчунин аз минтакабандии экологӣ низ вобастааст, ки моҳияти он асосан дар моддаи 1-уми Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ҳудудҳои табиӣ махсус муҳофизатшаванда"¹, ки аз 26 декабри соли 2011, тахти № 788 қабул карда шудааст ифода ёфтааст. Мувофиқи моддаи мазкур ба ҳудудҳои табиӣ махсус муҳофизатшаванда қитъаҳои замин, об ва фазои ҳавои онҳоро ихотакардае дохил мешаванд, ки дар онҳо комплексҳо ва объектҳои табиӣ дорои аҳамияти махсуси хифзи муҳити зист, илмӣ, фарҳангӣ, эстетикӣ, рекреатсионӣ ва солимгардонӣ ҷойгир буда, бо тартиби мукаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пурра ва ё қисман аз истифодабарии хочагидорӣ ғирфта шудаанд ва барои онҳо низомии махсуси хифз мукаррар шудааст.

Вобаста ба мақсадҳои ташкил, хусусиятҳои низомии муҳофизат ва истифода ҳудудҳои табиӣ махсус муҳофизатшавандаро ба категорияҳои зерини ҷудо намудаанд:

- мамнӯъгоҳҳои табиӣ давлатӣ;
- паркҳои табиӣ давлатӣ;
- парваришгоҳҳои табиӣ;
- боғҳои давлатии ҳайвонот;

- ёдгориҳои табиӣ давлатӣ;
- минтақаҳои экологӣ этнографӣ;
- паркҳои дендрологӣ ва боғҳои ботаникӣ;
- минтақаҳои табиӣ осоишӣ, табобатию солимгардонӣ ва рекреатсионӣ.

Мувофиқи мазмуни гуфтаҳои боло ҳудуди онҳо метавонад минтақаҳои гуногуни функционалиро, аз он ҷумла: мамнӯъгоҳҳои хифзи табиӣ ва сайёҳӣ, хифзи объектҳои таърихӣ фарҳангӣ, объектҳои қабули меҳмонон ва ғайраҳоро низ фаро гирад.

Бо назардошти арзиши экологӣ ҳудудҳои табиӣ махсус муҳофизатшаванда метавонанд дорои аҳамияти байналмилалӣ, ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ бошанд.

Минтакабандӣ инчунин ҳудудҳои алоҳидаи офати экологиро низ дар бар мегирад, ки он моҳиятан дар моддаи 56 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи хифзи муҳити зист", ки аз 2 августи соли 2011, тахти № 760 қабул карда шудааст, низ ифода ёфтааст.¹

Мувофиқи моддаи мазкур минтақаҳои офати экологӣ маҳалҳои вазъи экологияшон фавқуллодае эълон карда мешаванд, ки дар онҳо дар натиҷаи вазъи номусоиди экологӣ ба муҳити зист, аз ҷумла ба саломатии аҳоли зиёни зиёд расонида шудааст ва (ё) системаҳои табиӣ экологӣ ва муҳити зист хароб гаштаанд.

Дар минтақаҳои офати экологӣ фаъолияти объектҳои хочагидорӣ, ба истиснои объектҳои, ки ба хизматрасонии аҳолии маскунӣ ин минтақа машғуланд, қатъ гашта, сохтмон ва азнавсозии объектҳои хочагидорӣ манъ карда мешавад, ҳама гуна намудҳои истифодаи табиат қатъиян маҳдуд гашта, барои барқарорсозӣ ва таҷдиди захираҳои табиӣ ва солимгардонии муҳити зист чораҳои фаврӣ андешида

¹ Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ҳудудҳои табиӣ махсус муҳофизатшаванда" аз 26 декабри соли 2011, № 788 //Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ соли 2011, № 12.

¹ Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи хифзи муҳити зист" аз 2 августи соли 2011 № 760//Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ соли 2011 № 7-8 мод. 614

мешаванд.

Мазмуни муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин дар натиҷаи минтақабандии экологӣ тағйир ёфта, новобаста аз он ки қитаъи замин дар кадом ҳудуди экологӣ қарор дорад он хусусияти хифзкуниро пайдо мекунад. Аз ин хотир мувофиқи муқаррароти моддаи 62 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи хифзи муҳити зист" бо мақсади хифзи мамнуъгоҳҳои биосферӣ, парваришгоҳҳои табиӣ, паркҳои табиӣ миллий, ёдгориҳои табиӣ, ҳайвоноту растаниҳои нодире, ки ҳавфи аз байн рафтани дошта ба Китоби Сурхи Ҷумҳурии Тоҷикистон дохил карда шудаанд, Фонди мамнуъгоҳҳои табиӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон ташкил дода шудааст. Фонди мамнуъгоҳҳои табиӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон аз тарафи давлат бо назардошти манфиати наслҳои имрӯза ва оянда махсус хифз карда мешаванд.

Фонди мазкур дар тобеъият ва идоракунии мақомоти ваколатдори давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи хифзи муҳити зист қарор дорад. Тартиби ташкил, низоми хифз ва истифодабарӣ, шартҳои фаъолияти мавзёҳои табиӣ махсус муҳофизатшаванда, инчунин шартҳои фаъолияти хочагии аҳолии дар ин мавзёҳо истиқоматкунандаро Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ҳудудҳои табиӣ ва объектҳои махсус муҳофизатшаванда" муқаррар менамояд.

Гирифтани заминҳои фонди мамнуъгоҳҳои табиӣ, ба истиснои ҳолатҳое, ки қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст, манъ мебошад.

Заминҳое, ки дар ҳудуди онҳо объектҳои табиӣ дорон аҳамияти ҳоси хифзи табиат, илмӣ, таърихӣ ва фарҳангӣ, эстетикӣ, рекреатсионӣ, солимгардонӣ ва дорон аҳамияти дигари пурарзиш ҷой гирифтаанд, тахти муҳофизати махсус буда, онҳоро ба иҷора додан манъ

аст.¹ Инчунин мувофиқи моддаи 88 ҚЗ ҚТ дар заминҳои мазкур анҷом додани фаъолиятҳое, ки ҳилофи таъиноти мақсадноки онҳо равона гардидааст, манъ карда шудааст. Барои таъмини режими мамнуъгоҳҳо, боғҳои миллию дендрологӣ, боғҳои ботаникӣ, парваришгоҳҳо (ғайр аз парваришгоҳҳои шикорӣ), ёдгориҳои табиат, минтақаҳои муҳофизатӣ таъсис дода, дар заминҳои ин минтақаҳо машғул шудан бо фаъолият, ки ба риояи режими онҳо таъсири манфӣ мерасонад, манъ карда мешавад.

Минтақабандӣ намудани ҳудудҳои инчунин мувофиқи моддаи 30 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсади таъмин намудани муҳити мусоиди зиндагӣ, хифзи ҳудудҳои таъсири ҳолатҳои фавқуллодаи хусусияти табиӣ ва техногенӣдошта, пешгирии зичии аз ҳад зиёди аҳоли ва истеҳсолот, ифлосшавии муҳити зист, муҳофизат ва истифодаи ҳудудҳои табиӣ махсус муҳофизатшаванда, аз ҷумла манзараҳои табиӣ, инчунин объектҳои мероси фарҳангӣ, ҳудудҳои заминҳои таъиноти кишоварзӣ ва ҷангалзор низ ба роҳ монда шудааст.

Барои амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ дар минтақаҳои зерин ҳуқуқи истифодаи ҳудуд маҳдуд карда шудааст:

- минтақаҳои хифзи объектҳои мероси фарҳангӣ, мамнуъгоҳҳо;
- минтақаҳои ҳудудҳои табиӣ махсус муҳофизатшаванда;
- минтақаҳои беҳдоштӣ;
- минтақаҳои муҳофизатӣ;
- минтақаҳои санитарно муҳофизатӣ;
- минтақаҳои ҳатҳои муҳофизати об ва назди соҳил;
- минтақаҳои хифзи санитарии сарчашмаҳои

¹Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи хифзи муҳити зист" аз 2 августи соли 2011 № 760//Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ соли 2011 № 7-8 мод. 614

таъминоти об;

- кабати сарватҳои зеризаминӣ;
- минтақаҳои ғирифтори таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенӣ дошта;
- минтақаҳои ҳолатҳои фавқулоддаи экологӣ ва фалокатҳои экологӣ;
- минтақаҳои бо шароити табию иқлими ғайриоддӣ.

Барои амалӣ намудани фаъолияти шахрсозӣ маҳдудият дар истифодаи ҳудудҳо метавонад дар дигар минтақаҳо низ мутобиқи қонунгузори Тоҷикистон муқаррар карда шавад.¹

Минтақабандии ҳудудҳои нуқтаҳои аҳолинишин ба воситаи муқаррар намудани иҷозатнома барои истифодабарии китъаи замин ва дигар объектҳои ғайриманқул дар шахрсозӣ ва мутаносибан муайян намудани мазмуни ҳуқуқ ва уҳдадорихои молиқони ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин ва иҷорагирандагони китъаи замин ба роҳ монда мешавад. Минтақабандӣ намудани ҳудудҳои нуқтаҳои аҳолинишин ду аломати асосии фарқунандаро дар бар мегирад. Аввал, он ба фаъолияти шахрсозӣ алоқаманд аст. Дуюм, дар раванди минтақабандӣ сохтмон ва истифодабарии объектҳои ғайриманқул, ҳамчун маҷмуи биноҳо, сохтмонҳо, иншоотҳо ва китъаҳои замин, ки онҳо дар он ҷойгир гардидаанд ба танзим дароварда мешаванд.

Ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он объекти махсуси муносибатҳои ҳуқуқи граждани буда, метавонад предмети хариду фурӯш, тӯҳфа, иваз, иҷора, гарав ва дигар аҳдҳо бошад ва инчунин ба тариқи мерос ва бо тартиби умумии ба даст овардани ҳуқуқ, ки ҚЗ ҚТ ва қонунгузори

¹ Кодекси шахрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, № 933 //Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12

граждани муқаррар намудааст, ба дигар шахс гузарад (моддаи 22 ҚЗ ҚТ).

Маҳдуд намудани ҳуқуқи шахс оид ба истифодабарии китъаи замин. Шақли мазкури минтақаро аз дигар шақлҳои гуногуни минтақа, ки дар қонунгузори замин ва дигар қонунҳо дар бораи хифи муҳити зист, қонунҳо оид ба захираҳои табиӣ (минтақаҳо бо шартҳои махсуси истифодабарии замин, минтақаҳои санитарӣ ва химоявӣ) пешбини шудаанд бояд фарқ намуд. Ташкил намудани чунин минтақа мақсади минтақабандиро надорад. Вазифаи асосии ташкил намудани чунин минтақа мувофиқи муқаррароти қонунгузорӣ бо мақсади маҳдуд намудани ҳуқуқҳои шахс оид ба истифодабарии китъаҳои замин мебошад.

Қонунгузори замин ҳолатҳои гуногуни муқаррар намудани маҳдудиятҳоро оид ба ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин муқаррар намудааст. Маҳдуд намудани ҳуқуқи шахс оид ба истифодабарии китъаи замин дар худ тартиби манъқуноҳои маъмуриро ба шақлҳои алоҳидаи фаъолияти хоҷагидорӣ оид ба истифодабарии замин ё дархост оид ба боздошти содиравии амали муайян ё додани имконияти маҳдуди истифодабарии китъаи замин дигар шахс барои мақсадҳои мушаххас муқаррар карда мешавад.

Бинобар ин, зарур аст, мафҳуми «сервитут» ва «махдудқунии ҳуқуқ»-ро, ки маъноҳои гуногунро ифода менамоянд аз ҳам ҷудо намуд. Сервитут — ин ҳуқуқи шахс ва (ё) шахсон ба истифодаи маҳдуди китъаи замин дар истифодаи дигар шахс қарордошта, ки бо тартиби муқарраргардида ба қайди давлатӣ гирифта шудааст мебошад (моддаи 12 ҚЗ ҚТ). Маҳдудқунии ҳуқуқ — ин муқаррар намудани маҳдудиятҳо ва ё дархости боздошти содиравии амал ё маҳдуд намудани ҳуқуқ оид ба истифодабарии китъаи замин дигар шахс, ки мувофиқи қонунгузорӣ бо тартиби маъмури пешбини карда шудааст.

Муайян намудани ҳуқуқ ва уҳдадорихои

заминистифодабарандагон ба воситаи ҳуқуқи хусусӣ сервитут номида мешавад.

Сервитут дар фехрасти ягонаи давлатии мақомоти махсуси ваколатдори давлатӣ, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад аз қайди давлатӣ мегузарад (қ.1 мод. 143 КГ ҚТ). Сервитути ба қайд гирифтанашуда қувваи ҳуқуқӣ надорад.

Ҳуқуқи маҳдуди истифодабарии қитъаи замин (минбаъд сервитут) дар ҳолатҳои зерин муқаррар карда мешавад:

- *Бо розигии тарафҳо (сервитути хусусӣ (бо боварӣ асосёфта)*

Сервитути хусусӣ (бо боварӣ асосёфта) – и қитъаи замин бо розигии тарафҳо бо роҳи бастани шартнома оид ба сервитути хусусӣ (бо боварӣ асосёфта) ба миён меояд. Масалан, чунин шакли сервитут ба манфиати шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқии мушаххас муқаррар карда мешавад.

Сервитути хусусӣ (бо боварӣ асосёфта) - и қитъаи замин бо созиши тарафҳо ва дар сурати ба вучуд омадани баҳс миёни заминистифодабарандагон бо тартиби судӣ муқаррар карда мешавад (моддаи 10¹ КЗ ҚТ).

- *Дар ҳолатҳои зарурӣ дар асоси қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳр (ноҳия) (сервитути оммавӣ (маҷбурий))*

Масалан, чунин шакли сервитути оммавӣ (маҷбурий) метавонад ба манфиати давлат, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳр (ноҳия) ё ба манфиати қулли аҳолии маҳал муқаррар карда шавад. Дар чунин шакли сервитут доираҳои соҳибҳуқуқии он муайян карда нашудааст. Яъне сервитут ба манфиати ин ё он шахси мушаххас муқаррар карда нашудааст.

Сервитути оммавӣ (маҷбурий) дар мавридҳое, ки он барои таъмини манфиатҳои давлат ва аҳолии маҳал зарур бошад, бе гирифтани қитъаҳои замин муқаррар карда мешавад.

Сервитути оммавӣ (маҷбурий) метавонад дар мавридҳои зайл муқаррар карда шавад:

- барои гузаштан, аз ҷумла бо нақлиёт тариқи қитъаи замин ба объектҳои истифодаи умумӣ, кабристон, мазорҳо ва дигар объектҳои хусусияти мазабидошта;

- барои истифодабарии муваққатии қисми қитъаи замин бо мақсадҳои таъмир ва хизматрасонии шабакаҳои коммуналӣ, муҳандисии техникӣ, барқӣ, инчунин объектҳои инфрасохтори нақлиётӣ;

- барои дар қитъаи замин ҷойгир намудани нишонаҳои марзию геодезӣ ва гузаргоӣ ба онҳо;

- барои обгирӣ ва обдиҳии чорво ва қитъаи замин, аз тариқи қитъаи замин аз як ҷой ба дигар ҷой рондани ҳайвонот;

- барои истифодабарии қитъаи замин бо мақсадҳои шикор, мохигирӣ аз хавзҳои воқеи қитъаи замин, чамъоварии растаниҳои худрӯй дар муҳлатҳои муқарраргардида ва бо тартиби муқарраргардида;

- барои истифодабарии муваққатии қисми қитъаи замин бо мақсадҳои иҷрои корҳои ҷустуҷӯӣ, таҳқиқотӣ ва дигар корҳо;

- барои дастрасии озод ба заминҳои назди соҳил;

- дар ҳолатҳои дигари ба манфиатҳои давлатӣ ва ҷамъиятӣ алоқамандбуда (моддаи 10¹ КЗ ҚТ).

Истифодабарандаи қитъаи замин, ки ба он сервитути хусусӣ (ба розигӣ асосёфта) ё оммавӣ (маҷбурий) муқаррар карда шудааст, ҳуқуқ дорад аз шахсоне, ки сервитут ба манфиатшон муқаррар гардидааст, пардохти мувофиқро талаб намояд.

Дар мавриде, ки агар муқаррар намудани сервитути оммавӣ (маҷбурий) истифодабарии қитъаи заминро номумкин гардонад, заминистифодабаранда ҳуқуқ дорад аз ӯ гирифтани қитъаи замин, аз ҷумла бо роҳи харида гирифтани ҳуқуқи истифодабарии ин қитъаи заминро бо ҷуброни зарар аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳрҳо ва ноҳияҳо, ки сервитути оммавӣ (маҷбурий)-ро муқаррар намудаанд ё додани

китъаи дигари баробарзиши заминро бо чуброни товони зарар талаб намояд.

Агар мукаррар намудани сервитути оммавӣ (маҷбурӣ) истифодабарии китъаи заминро мушкил гардонад, заминистифодабаранда ҳуқуқ дорад аз мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳро ва ноҳияҳо, ки сервитути оммавӣ (маҷбурӣ)-ро мукаррар намудаанд, пардохти музди баробарарзишро талаб намояд.

Масалан, ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин, ки ҳуқуқи истифодабариаиш бо ҳуқуқи бегона намудани он ба заминистифодабаранда А. таълуқ дошт, маҳдуд гардид. Заминистифодабаранда А. қарор мекунад, ки ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани онро ба шаҳрванд Б. фурушад. Баъди бастани шартнома ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин ба шаҳрванд Б. мегузарад, аммо ҳуқуқи маҳдуди истифодабарии китъаи замин (сервитут) нисбати китъаи мазкур амали худро нигоҳ медорад.

Дар мавриди бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин бо сервитут маҳдуд кардашуда ё ба дигар кас ба иҷора ё ба гарав додани ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин сервитут эътибори худро нигоҳ медорад (моддаи 10¹ КЗ ҚТ).

Бояд дар хотир дошт, ки додани ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин ё ба иҷора додани китъаи замин, ки ҳуқуқи истифодабарии он бо сервитут маҳдуд карда шудааст асос барои қатъ ё тағйир ёфтани ҳуқуқи шахси сеюм нисбат ба молиқат шуда наметавонад.

Инчунин бояд қайд намуд, ки ҳангоми бастани шартномаи иҷора оид ба ҳуқуқи истифодабарии китъаи замин иҷорадиханда уҳдадор аст иҷорагирандаро доир ба ҳамаи ҳуқуқҳои шахсони сеюм, ки молиқият (сервитут, ҳаққи гарав ва ғайраҳо) ба он дода шудааст, огоҳ кунад.

Риоя накардани ин қоида ба иҷорагир ҳуқуқ медиҳад, то кам намудани пардохт барои истифодабарии

китъаи заминро талаб намояд ва ё аз шартнома даст кашида чуброни зарарро талаб намояд (моддаи 632 КЗ ҚТ).

Сервитуте, ки тибқи шартнома ба вучуд омадааст, метавонад ба мӯҳлати номуайян ё муайян мукаррар карда шавад. Сервитути оммавӣ (маҷбурӣ) метавонад бинобар аз байн рафтани асосҳое, ки тибқи онҳо сервитут мукаррар шуда буд, бо қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳро ва ноҳияҳо ё суд қатъ карда шавад. (моддаи 10¹ КЗ ҚТ).

Ҳамин тавр, мазмун ва ҳаҷми ҳуқуқи уҳдадорихои субъектони муносибатҳои ҳуқуқ оид ба замин аз асосҳои таъиноти мақсадноки категорияи дахлдори замин ва омилҳои иловагӣ, аз ҷумла, аз шакли худуд, минтақаи функционалӣ ё экологӣ, бо маҳдудияти ташиқилӣ ва сервитут вобастааст.

§4. Асосҳои бавучудӣ ва қатъ гардидани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин

Асосҳои ба вучуд омадани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин бо фактҳои ҳуқуқӣ алоқаманд мебошанд. Одатан ба сифати ҷунин фактҳои ҳуқуқӣ шартномаҳо ва санадҳои маъмурии мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ, иҷунин қарори судӣ баромад мекунаанд.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мувофиқи мукаррароти моддаи 13 Конститутсияи кишвар замин, сарватҳои зеризаминӣ, об, фазои ҳавой, олами набототу ҳайвонот ва дигар боигарии табиӣ молиқияти истисноии давлат мебошанд ва давлат истифодаи самаранокӣ онҳоро ба манфиати халқ кафолат медиҳад. Аз ин ҷо бар меояд, ки меъёри конститутсионӣ мазмуни муносибатҳои ҳуқуқӣ молиқиятдориро оид ба замин ба таври мушаххас мукаррар намуда, заминро танҳо молиқияти истисноии давлатӣ эълон намудааст.

Моддаи 2 КЗ ҚТ мукаррар намудааст, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонанд ҳуқуқи истифодабарии китъаи заминро бо асосҳо,

шартҳо ва андозае, ки Кодекси замин ва қонунгузории граждони мукаррар намудааст, бегона намонд. Мувофиқи қонун даъвои заминҳои авлоди дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон эътибор надорад.

Ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии хориҷӣ қитъаҳои замин бе ҳуқуқи бегона намулдани ҳуқуқи истифодабарии ин қитъаҳои замин дода мешаванд. Дар ҳолати гузаштани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи заминии таъиноти кишоварзӣ бо ҳуқуқи бегона намулдани он ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии хориҷӣ ин ҳуқуқ бояд дар давоми як сол аз лаҳзаи гузаштани ин ҳуқуқ ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бегона карда шавад (моддаи 2 ҚЗ ҚТ).

Ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он объекти махсуси муносибатҳои ҳуқуқи граждони буда, метавонад предмети хариду фурӯш, тухфа, иваз, иҷора, гарав ва дигар аҳдҳо бошад ва инчунин ба тариқи мерос ва бо тартиби умумии ба даст овардани ҳуқуқ, ки Кодекси заминии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қонунгузории граждони мукаррар намудааст, ба дигар шахс гузарад.

Ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба тариқи бемузд ё муздноқ дода мешаванд.

Қитъаҳои замин, ки барои бегона намулдани ҳуқуқи истифодабарии ҳуқуқ пайдо кардаанд, танҳо мувофиқи таъиноти мақсадноки онҳо истифода бурда мешаванд.

Ҳеч кас, ба ғайр аз асосҳои дар Кодекси мазкур пешбинигардида, аз ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин маҳрум карда намешавад. (моддаи 22 ҚЗ ҚТ)

Барои ба даст овардани ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин моддаи 171 ҚЗ ҚТ чунин асосҳои барои пайдо кардани ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани онро мукаррар намудааст:

- додани қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он дар асоси қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ё мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ;

- пайдо кардани ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин дар бозори ҳуқуқи истифодаи замин тибқи қоидаҳои мукаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон;

- пайдо кардани ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он бо тартиби мерос ё бо роҳи ҳуқуққабулкунии умумӣ;

- дар натиҷаи аҳдҳои ҳуқуқии граждони ва дигар асосҳои пешбининомудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пайдо кардани ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он.

Ҳангоми аз шаҳрвандии Ҷумҳурии Тоҷикистон баромадани шахс, ки дорои ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он мебошад, ин ҳуқуқ бояд ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бегона карда шавад.

Дар ҳолате, ки бо ин ё он сабаб бегона намулдани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ғайриимкон аст ва ё бо хоҳиши шахсе, ки шаҳрвандиаш қатъ мегардад, ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бамузд баргardonида мешавад. Ҳангоми баргardonидани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он ба соҳибҳуқуқ арзиши бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он пардохт карда мешавад.

Ҳуқуқи истифодабарии қитъаи заминҳое, ки таҳти объектҳои зерин қарор доранд, бегона карда намешаванд:

- мамнуъгоҳҳои табиӣ ва боғҳои миллиӣ;

- бино, иморат ва иншооте, ки аз ҷониби мақомоти ҳокимият ва идораи давлатӣ истифода бурда мешаванд;

- муассисаҳои давлатӣ;

- агар дар худудашон объектҳои об ҷойгир шуда

бошанд;

- объектҳои осори пурарзиши таърихӣ фарҳангии халқҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, мамнуъгоҳҳои таърихӣ фарҳангӣ ва объектҳои меросии археологӣ;

- барои таъмини эҳтиёҷоти мудофия ва амният, саноати мудофиявӣ, гумрукӣ, ташкилотҳои алоқа ва нақлиёт, аз ҷумла фурудгоҳҳо, ки дар қисми мазкур нишон дода нашудаанд.

Бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои заминҳои худудӣ назди соҳил, ки тибқи Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда шудаанд, инчунин қитъаҳои замин, ки дар онҳо хавз ва кулҳо дар худудӣ мавзеи истифодаи умумӣ ҷойгир шудаанд, бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад (моддаи 17² КЗ ҚТ).

Ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуҷҷатҳои зерин тасдиқ карда мешавад:

- а) ҳуқуқи бемуҳлату муҳлатноки истифодаи замин ва ҳуқуқи истифодаи яқумраи меросии қитъаи замин - бо Сертификати ҳуқуқи истифодаи замин;

- б) ҳуқуқи иҷораи қитъаи замин - бо шартномаи иҷора. Маълумот, ки дар ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқи истифодаи замин сабт гардидаанд, бояд ба маълумоти ба китоби бақайдгирии замин дохилгардида мутобик бошанд;

- в) андозаи саҳми замин бо Шаҳодатномаи саҳми замин муайян карда мешавад;

Шартномаҳои иҷора танҳо дар китоби давлатии бақайдгирии замин ба қайд гирифта мешаванд (моддаи 17 КЗ ҚТ).

То худуди қитъаи заминро муқаррар намудани мақомоти дахлдори танзими замин ва додани ҳуҷҷатҳое, ки ҳуқуқи истифодаи заминро тасдиқ менамоянд, ба истифодаи қитъаи замин шуруъ намудан манъ аст.

Дар байни фактҳои ҳуқуқӣ – барои ба даст овардани ҳуқуқи истифодабарии замин шартнома ва аҳдҳои гражданин, инчунин санадҳои маъмурии мақомоти

иҷроияи ҳокимияти давлатӣ аҳамияти калон доранд. Дар асоси бастани шартномаҳои гуногун оид ба замин ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин аз як шахс ба шахси дигар мегузарад. Дар натиҷаи қабул намудани санадҳои маъмурий (қарор) оиди ҷудо карда додани қитъаи замин аз ҷониби мақомоти ваколатдор шахрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ барои истифодабарии замин ҳуқуқ пайдо менамоянд.

Санадҳои маъмурии (қарорҳо) Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ оид ба додани қитъаи замин низ ба сифати яке аз асосҳои бавҷуд омадани ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин аз тарафи шахсони ҳуқуқӣ ва шахрвандон баромад менамояд.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сифати заминистифодабарандагон шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ шинохта шуда, метавонанд заминистифодабарандагони яқумдараҷа ва дуҷумдараҷа бошанд.

Ба сифати заминистифодабарандагони яқумдараҷа шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие баромад мекунанд, ки нисбат ба замин ҳуқуқи истифодаи бемуҳлат, муҳлатнок ва ё яқумраи меросиро доранд.

Ба сифати заминистифодабарандагони дуҷумдараҷа шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие баромад мекунанд, ки қитъаҳои заминро дар асоси шартномаи иҷора истифода мебаранд. Шахси воқеӣ, ки дар якҷоягӣ бо дигар шахсони воқеӣ ҳуқуқи истифодабарии қитъаи заминро дорад, пас аз татбиқи ҳуқуқи худ ба ҷудо намудани қитъаи замин тибқи саҳми замини худ дар маҳал ҳуқуқи истифодабарандаи заминро соҳиб мешавад.

Ба қитъаи замин, ки ба истифодабарии он аз ҷониби заминистифодабаранда - шахси воқеӣ хангоми дар никоҳ будан бо ҳуқуқи бегона намудани он ҳуқуқ пайдо кардаанд, муқаррароти пешбининамудаи қонунгузори гражданин ва оила дар бораи моликияти умумии ҳамсарон татбиқ мегардад.

Истифодаи қитъаи замини бе муҳлати пешакӣ

муқарраршуда, истифодаи бемуҳлат эътироф карда мешавад. Истифодаи бемуҳлати қитъаи замин ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад. Ҳамчунин хангоми гузаштани қитъаи замин наздиҳавлигии шаҳрвандон ба шахсони ҳуқуқӣ, ин қитъаи замин низ ба истифодабарии бемуҳлат дода мешавад.

Ба сифати асосҳои бавучуд омадани ҳуқуқ ба истифодабарии бемуҳлати замин одатан санади маъмурий-қарор оид ба гирифта додани қитъаи замин баромад мекунад. Ба истифодаи меросии якумра замин ба шахсони воқеӣ ва коллективҳои шаҳрвандон барои ташкили хочагии деҳқони (фермерӣ) ва касбҳои анъанавии мардумӣ, инчунин ба шаҳрвандон ҳамчун қитъаи замин наздиҳавлигӣ дода мешавад.

Қитъаҳои замин, ки бо ҳуқуқи истифодаи якумраи меросӣ дода шудаанд, хангоми маълум гаштани мерос бояд аз нав ба қайд гирифта шаванд.

Ҳуқуқ ба истифодабарии якумра замин ҳамчунин метавонад дар асоси санади маъмурий-қарори Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ оиди маълум гаштани ҳуқуқ ба мероси қитъаи замин ё ки дар асоси қарор оид ба гирифта додани қитъаи замин ба ҳамин унвон ба вучуд биёяд.

Ба истифодаи муҳлатнок қитъаҳои замин ба шахсони воқеӣ ҳуқуқ ба муҳлати муайян дода мешаванд. Истифодаи муҳлатноки замин метавонад кӯтоҳмуддат - то се сол ва дарозмуддат - аз се то бист сол ба истиснои ҳолатҳои пешбиниамудаи қонунгузории замин амал намояд.

Қитъаҳои замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дода мешаванд. Аммо мавқеи ҳуқуқии Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар масъалаҳои ҷудо карда додани қитъаи замин баланд буда, он метавонад аз тамоми гуруҳҳо ва намуҳҳои замин қитъаҳои заминро ба истифодаи бемуҳлат, муҳлатнок ва

ба иҷора бо мувофиқаи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳияҳо, шаҳрҳо, вилоятҳо ва мақоми ваколатдори давлатии бағанимдарории муносибатҳои вобаста ба замин, сарфи назар аз андозаашон диҳад.

Одатан асос барои ҳуқуқи истифодабарии заминҳои хизматӣ бо тақлифоти маъмурияти ташкилот оид ба ҷудо карда додани қитъаи замин барои кормандони худ ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ пешниҳод менамояд ва одатан бо қарори мақомоти маъмур ҳуқуқи истифодабарии муҳлатноки қитъаи замин бавучуд меояд.

Асосҳои ба вучуд омадани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин дар соҳаи идоракунии истифодабарӣ ва ғайри замин чунин муносибатҳои мебошанд, ки онҳо дар асоси қарорҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба вучуд меоянд. Дар асоси санадҳои маъмурий муносибатҳои ҳуқуқӣ дар алоқамандӣ бо гузаронидани ҷарабиниҳо оид ба бурдани кадастри давлатии замин, қайди замин, заминсозӣ ва ғайра бавучуд меояд.

Ба ин монанд метавонанд муносибатҳо оид ба ғайри замин аз ҷумла, қарор оид ба идоракунии обанборҳо ва объектҳои обӣ, ки дар натиҷаи он ҳуқуқҳои шахс оид ба истифодабарии қитъаи замин маҳдуд карда мешавад ҷой дошта бошад. Муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба ғайри замин ҳамчунин дар натиҷаи содиршавии ҳуқуқвайронкунӣ, ки қонунгузории замин пешбинӣ намудааст бавучуд меояд.

Мувофиқи моддаи 37 ҚЗ ҚТ муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба истифодабарии қитъаи замин дар ҳолатҳои зерин қатъ мегарданд:

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

б) қатъ гардидани ғайри заминистифодабарандагон;

в) истифода набурдани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ дар давоми ду сол ва шуруъ

накардан ба сохтмон дар замини барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ додашуда, дар давоми се сол;

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

д) истифодаи қитъаи замин бо усулҳое, 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 муҳлати истифодаи қитъаи замин;

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

з) аз узвияти хочагии деҳқонӣ баровардан бо асосҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ наамояд.

Дар ҳолати қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он бо асосҳое, ки дар қисми якуми ҳамин модда муайян шудаанд, ба заминистифодабаранда нархи бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замини ӯ ҷуброн карда мешавад.

Мунтазам пардохт накардани маблағи иҷора дар муҳлати дар шартномаи иҷора муқаррагардида метавонад яке аз асосҳои қатъ гардидани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба истифодабарии қитъаи замин баромад наамояд.

Бидуни таъиноти мақсаднок ва ғайриоқилона истифода бурдани қитъаи замин, инчунин тағйир додани таркиби киштзори кишоварзӣ бо роҳи интиқоли киштзори кишоварзии пурарзиш ба киштзори кишоварзии камарзиш, истифодаи қитъаи замин бо усулҳое, ки ба пастшавии ҳосилнокии ҳок ва ба бад шудани вазъи экологии қитъаи замин оварда мерасонад ва мунтазам напардохтани андози замин метавонад ба қатъ шудани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин баромад наамоянд.

Инчунин бояд қайд намуд, ки шартномаҳои гуногун

низ метавонанд ҳамчун асос барои қатъ гардидани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин бошанд. Масалан, дар натиҷаи фуруши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ҳуқуқи молики (фурушанда) дорои ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин қатъ мегардад. Муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба қитъаи замин метавонад дар натиҷаи гузаштани муҳлати амали шартнома низ қатъ гардад.

§5. Ҳимояи давлатии ҳуқуқи замини заминистифодабарандагон

Ҳимояи ҳуқуқи замини заминистифодабарандагон ҳамеша нақши муҳимро дар Тоҷикистон, ки қисми аксарияти аҳолии он ба истеҳсолоти кишоварзӣ ва ё қитъаи наздихавлигро бо ҳуқуқи истифодабарии якумра дар ихтиёрдоранд иҷро мекунад.

Аммо солҳои охир дар Тоҷикистон бо қабул шудани қарор дар бораи додани ҳуқуқи истифодабарии замин бо ҳуқуқи бегона намудани он ва дар ин замина ба вучуд омадани ҳуқуқи шахсии молумулкӣ нисбат ба замин масъалаҳо оид ба ҳимояи ҳуқуқи замини заминистифодабарандагон аҳамияти махсусро касб кард.

Кафолати давлатии ҳимояи ҳуқуқи заминистифодабарандагон дар асоси меъёрҳои Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки амали бевосита дорад, таъмин карда шудааст.

Моддаи 19 Конститутсия ба ҳар кас ҳифзи судди ро кафолат медиҳад.

Ҳимоя	давлатии	ҳуқуқи
заминистифодабарандагон	оид ба замин	ҳамчунин бо меъёрҳои муқаррарнамудани КЗ ҚТ, КГ ҚТ ва дигар санадҳои қонунгузорӣ бо роҳҳои зерин амалӣ карда мешавад:

- эътироф кардани ҳуқуқ ба замин;

- манъ кардани мудохила ба фаъолияти субъектони ҳуқуқи замин аз тарафи мақомоти давлатӣ (ба ғайр аз мавридҳои вайрон кардани қонунгузории замин);

- дар қонун муқаррар кардани номгуи мукаммали ҳолатҳои манъ ва ё маҳдуд кардани ҳуқуқ ба замин аз тарафи давлат;

- муқаррар намудани қафолатҳои давлатии хифзи ҳуқуқ оид ба замин ҳангоми вайрон ё маҳдуд гардидани онҳо.

Дар байни принципҳои асосии қонунгузории замин барои таъмини ҳимояи давлатии ҳуқуқи заминистифодабарандагон оид ба замин дар моддаи 1³ КЗ ҚТ чунин муқаррар гардидааст: даҳолат накардани мақомоти давлатӣ ба фаъолияти шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ чихати ба даст овардан, истифода бурдан ва бегона кардани ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин, ба истисноӣ ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон; гуногуншакли хочагидорӣ, таъмини баробарҳуқуқии истифодабарандагони замин, хифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии онҳо; таъмин намудани баробарҳуқуқии иштирокчиёни муносибатҳои вобаста ба замин, хифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии онҳо; дастрас будани иттилоот оид ба қитъаҳои замин.

Дар боби 4 –ум асосҳо ва қоидаҳои ба вучуд омадани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин, рӯйхати асосҳои қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии замин, ҳамаҷунин ҳуқуқ ва уҳдадориҳои заминистифодабарандагон муайян карда шудааст.

Дар заминаи меъёрҳои Конститутсия қонунгузории граждани дар асоси принципҳои даҳолатнопазирии моликият, озодии шартнома, ногузирии даҳолати худсарона ба ин ё он қори шахсӣ, зарурияти беамонии ба амал баровардани ҳуқуқҳои шахрвандӣ, барқарор намудани ҳуқуқҳои вайроншудаи шахрвандӣ ва ҳимояи судии онҳо ҳуқуқҳои заминистифодабарандагонро хифз менамояд. (моддаи 3 КГ ҚТ).

Ҳуқуқ ба замин (ҳуқуқи заминистифодабарӣ) ба ҳуқуқи моддӣ дохил мешавад. Яъне молик (давлат) қитъаи заминро ба шахс барои ҳуқуқи истифодабарӣ бо

тартиб ва шартҳои муайяннамудаи қонунгузории замин медиҳад. Чунин амал қувваи қонуниро баъди ба қайди давлатӣ гузоштани ҳуқуқ ба замин дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он» (моддаи 8 КГ ҚТ) пайдо намуда, ҳуқуқ ба заминистифодабарӣ бо сертификат тасдиқ меёбад.

Бинобар ин, ҳуқуқи заминистифодабарӣ ин таъминоти ҳуқуқии имкониятҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки дар асоси он заминистифодабаранда хусусияти фойданоки заминро мувофиқ ба таъиноти мақсадноки он истифода мебарад. Ҳамаҷунин заминистифодабаранда ҳуқуқи соҳибмулкиро нисбат ба қитъаи замин, ки дар истифодаи ӯ қарор дорад, доро мебошад (моддаи 24¹ КЗ ҚТ).

Моддаи 143 КГ ҚТ муқаррар намудааст, ки ҳамаи шартномаҳо оид ба гузаштани ҳуқуқ ба қитъаи замин дар қайди давлатӣ гузошта мешавад. Дар сурати ба қайди давлатӣ нагирифтани ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманкул ё аҳдҳо бо он ё аз ба қайдгирӣ саркашӣ кардани мақоми марбута ба суд шикоят кардан мумкин аст.

Эътирофи ҳуқуқ ба замин аз тарафи судҳои умумӣ ё судҳои иқтисодӣ бо роҳи баровардани қарори судӣ, ки ҳуқуқ ба заминро муқаррар мекунад ба амал бароварда мешавад. Қарори суд асоси ҳуқуқӣ дошта, дар сурати ҷой доштани он мақоми заминсоз дар доираи салоҳияти худ уҳдадор аст ҳуҷжатҳои тасдиқунандаи ҳуқуқ ба заминро диҳад.

Ҳуқуқи вайроншуда дар сурате барқарор карда мешавад, ки агар суд безътибор будани санадҳои меъёрии вайронкунандаи ҳуқуқи заминистифодабарандагон; ишғоли худсаронаи қитъаи замин ва дигар ҳолатҳоеро, ки қонунгузорӣ пешбинӣ намудааст эътироф наояд.

Баррасӣ намудани бахсҳои судӣ яке аз роҳҳои хифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии заминистифодабарандагон

ба шумор меравад.

Бахсҳои замин – ин муҳокима ва исботи ҳуқуқи худ ба замин бо риояи тартиботи муқаррагарида ва баробарии ҳамаи иштирокчиёни муносибатҳо оид ба замин дар назди қонун мебошад. Предмети бахси судиро метавонад, ҳама гуна ҳолатҳои ихтилоф вобаста ба истифодабарии қитъаи замин, ҳаҷм ва андозаи он ташикл диҳад.

Тарафҳои бахсро ба ғайр аз заминистифодабарандагон ҳамчунин шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки манфиатҳои қонунии онҳо вайрон шудаанд, инчунин мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва идорақуний, ки вобаста ба қарори қабулнамудашон оид ба масъалаҳои замин боиси ихтилофи тарафҳои даъвогар гардидааст, ташикл намояд.

Баррасӣ намудани бахсҳои судӣ, дар худ муносибатҳои ҳуқуқиеро ифода менамояд, ки аз тарафи меъёрҳои ҳуқуқи замин, ҳуқуқи граждани, ҳуқуқи муқофиаи граждани ва ҳуқуқи муқофиаи иқтисодӣ танзим карда мешаванд.

Бахсҳои замин вобаста аз тартиби баррасӣ дар муқофиаи маъмури ва судӣ, ҳамчунин аз рӯи объекту субъекти бахс ва аз рӯи дигар асосҳои махсус тасниф карда мешаванд¹:

1) Бахсҳое, ки оид ба додани қитъаи замин ва вайрон намудани қоидаҳои додани қитъаи замин; вайрон намудани ҳудуди заминистифодабарӣ хангоми ҷудо карда додани қитъаи замин; ба қашлақорӣ роҳ додан хангоми додани сертификат барои ҳуқуқи заминистифодабарӣ ва ғайраҳо ба вучуд меоянд;

2) Бахсҳое, ки хангоми ба амалбаровардани ҳуқуқ оид ба истифодабарии замин вобаста ба даҳолати ин ё он шахс дар фаъолияти хоҷагидорӣ заминистифодабарандагон; даҳолат намудан хангоми ба

амал баровардани вақолатҳо оид ба истифодабарии қитъаи замин, махсусан эҷод намудани маҳдудиятҳо барои дастрасии об барои замин ва ғайраҳо бавучуд меоянд;

3) Бахсҳое, ки хангоми мусодираи қитъаи замин вобаста ба қабули ғайриқонунии қарор оид ба мусодираи замин ва дархости пеш аз муҳлат қатъ намудани шартномаи иҷораи замин ба вучуд меоянд;

4) Бахсҳое, ки вобаста ба ғайриқонунӣ истифода шудани қитъаи замин аз тарафи дигар шахс бавучуд меоянд, ки мувофиқи он заминистифодабаранда ҳақ дорад ба суд оид ба қатъ намудани ҳаракатҳои зидиҳуқуқӣ ва ҷаброни зарари расонидашуда муқочият намояд;

5) Бахсҳо оид ба ҷаброн намудани зарар, ки дар рафти ба амал баровардани муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба замин расонида шудааст.

Сабабҳои асосии бавучуд омадани бахсҳои судӣ инҳоянд:

- Норасоӣ дар қонунгузори амалқунанда вобаста ба: батартибдорории қоидаҳои муқаррагарида оид ба додани замин барои таъиноти гуногуни хоҷагидорӣ, ҷаброни зарари заминистифодабарандагон, иҷораи замин ва ғайраҳо;

- Норасоӣ дар ташкили қорҳои мақомоти давлатӣ, паस्त будани сатҳи иқтисодии кадрӣ, моддӣ ва техникӣ онҳо;

- Ба таври дахлдор амалӣ нагардидани қонунгузори оид ба бақайдгирии давлатии молиқияти ғайриманқул ва ҳуқуқ ба онҳо;

- Иттилооти нокифоя оид ба қитъаҳои замин, ки дар истифодаи хоҷагидорӣ қарор надоранд ва ғ.

¹ Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – с.399-410.

БОБИ 4. ТАНЗИМИ ХУҚУҚИИ МУНОСИБАТҲОИ ШАРТНОМАВИИ ИҶОРАИ КИТӢАИ ЗАМИН

§1. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба иҷораи замин

§2. Тавсифи умумии шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ

§1. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба иҷораи замин

Яке аз роҳҳои самаранок истифода бурдани китъаи замин ин дар асоси иҷора истифода бурдани он мебошад.

Иҷора яке аз падидаи муҳим дар муносибатҳои ҳуқуқӣ ба шумор рафта, дар соҳаҳои муҳталифи хоҷагии халқ аз ҷумла дар соҳаи ҳуқуқи замин васеъ мавриди истифода қарор дода мешавад. Мувофиқи талаботи моддаи 1 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 6 декабри соли 1990, №184¹ иҷора ба мақсади зӣёд намудани истеҳсоли маҳсулот, баланд бардоштани ҳосилнокии меҳнат ва дар ин асос бехтар намудани зиндагии мардум таъшиқ меёбад.

Иҷора дар асоси шартнома ба муҳлати муайян бо подош ихтиёрдорӣ ва истифода кардани замин, дигар захираҳои табиӣ, корхонаҳо (иттиҳодияҳо) ва комплексҳои дигари молу мулк, инчунин дигар ҳел амволе мебошад, ки ба иҷорадиханда барои мустақилона пеш бурдани фаъолияти хоҷагӣ ва ё дигар фаъолиятҳои зарур аст.

Асосҳои ҳуқуқи иҷораи китъаҳои замин, аз ҷумла заминҳои таъиноти кишоварзӣ дар асоси КГ ҚТ қисми 2, боби 33 ва бевосита дар банди 6 масъалаи шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ пешбинӣ шудааст.

КГ ҚТ дар муносибатҳои иҷора ва иҷораи китъаи замин ҳамчун санади асосӣ буда, муқаррароти умумӣ доир ба иҷораро дар моддаҳои 624-698 танзим намуда, мушаххасан шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзиро дар моддаҳои 686-692 муқаррар намудааст.

Шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ ва дигар захираҳои табиӣ, ки ба замин намуд шартнома мутаалиқанд яке аз хусусиятҳои КГ ҚТ буда (боби 33 КГ ҚТ), бояд қайд намуд, ки чунин шартнома дар КГ Федератсияи Россия пешбинӣ карда нашудааст.¹ Аммо ин маънои онро надорад, ки ин масъала аз доираи танзими ҳуқуқӣ дур мондааст, балки он дар Кодекси заминии Федератсияи Россия аз ҷиҳати ҳуқуқӣ танзим ёфта, моддаи 22 кодекси мазкур ба иҷора додани ҳамаи гуруҳи китъаи заминҳоро мушаххасан муқаррар намудааст.

Инчунин Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», ки аз 6 декабри 1990, №184 қабул гардидааст, қисман масъалаҳои иҷораи китъаи заминро танзим менамояд. Мувофиқи моддаи 3 қонуни мазкур иҷора дар ҳамаи соҳаҳои халқ иҷозат дода мешавад ва нисбати молу мулки тамоми шаклу намудҳои моликият истифодаи шуда метавонад.

Ба иҷора объектҳои зерин дохил мешаванд:

а) замин ва дигар захираҳои табиӣ;

б) корхонаҳо (иттиҳодияҳо), ташиқлотҳо, воҳидҳои таркиби иттиҳодияҳо, истеҳсолот ва дигар соҳаҳои корхонаю ташиқлотҳо, ҳамчунин комплексҳои, ягонаи молу мулки фондҳои истеҳсоли ва дигар сарватҳо; в) биноҳои алоҳида, иншоот, таҷхизот, воситаҳои нақлиёт, асбобу анҷом, дигар сарватҳои моддӣ.

Бояд таъakkур дод, ки қонуни номбаргардида соли 1990 қабул шуда, бо он вобаста ба тағйирёбии муносибатҳои ҷаъмиятӣ, пайдо шудан ва ё қатъ

¹Ведомостҳои СО РССТ соли 1990, №24, мод.415; соли 1991, №18, мод.226; Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 1995, №22, мод.268; соли 2004, қ-1, №12, мод. 692.

гардидани ин муносибатҳо 3 маротиба - солҳои 1991, 1995 ва 2004 тағйиру иловаҳо ворид карда шудааст. Вале мутаасифона имрӯз қонуни мазкур боз ба тақмилу илова зарурият дорад. Зеро он ба муносибатҳои ҷаъмияти мувофиқат накарда, дар навбати дигар бо баъзе қонунҳои амалкунанда муҳолифат дорад.¹

Санади дигари асосӣ ва марказӣ дар муносибатҳои иҷораи қитъаи замин ин КЗ ҚТ мебошад. Танзимкунандаи муносибатҳои иҷораи қитъаи замин ҳамчун меъёри асосӣ моддаи 14 Кодекси мазкур баромад мекунад,² зеро тибқи талаботи ин модда заминистифодабарандагон метавонанд қитъаҳои заминро дар асоси шартнома ба иҷора диҳанд. Шартномаи иҷораи замин бе тағйир додани таъиноти мақсадноки қитъаи замин баста мешавад. Қитъаҳои замин ба муҳлати то 20 сол ба иҷора дода мешаванд. Муносибатҳои заминистифодабарандагон оид ба иҷораи қитъаҳои замин тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегиранд. Зери мафҳуми заминистифодабаранда дар ин муносибатҳо пеш аз ҳама шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ, ки қитъаи замин ба ӯ бо ҳуқуқи бегона намудани ҳуқуқи истифодабарӣ ё бе ҳуқуқи бегона намудани ҳуқуқи истифодабарӣ дода шудааст (ба даст оварда шудааст) фаҳмида мешавад.²

¹Ниг.: Фарҳудинов Ҷ. Масоили қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба иҷораи замин. Жур. «Қонунгузорӣ», №2(10), 2013, С.89.
²Ниг.: Исмоилов Ш.М., Латипова Л.Б., Сиддиқова Н.Н. /Коментарии к закону Республики Таджикистан о внесении изменений и дополнений в земельный кодекс Республики Таджикистан. От августа 2012 года №891. Душанбе-2012. Проект USAID по Земельной реформе в Таджикистан. С.7-8.

§2. Тавсифи умумии шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ

Мафҳуми шартнома, шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ. Шартномаи мазкур ҳамчун шартномаи иҷораи молу мулки алоҳида ба шумор меравад. Зарурияти ба намуди алоҳидаи шартномаи иҷора ҷудо намудани он вобаста ба хусусияти хоси ин объект дар назар дошта шудааст.¹ Ҳуқуқи иҷораи қитъаи замин тавассути шартнома ба расмӣ дароварда мешавад. Тибқи талаботи моддаи 686 КГ ҚТ иҷорадеҳ дар шартномаи иҷораи замин ухдадор мешавад, ки ба иҷорагир барои ихтиёрдории муваққатӣ ва истифодабарӣ заминро ба иҷора диҳад, иҷорагир бошад, ухдадор мешавад, ки онҳоро мувофиқи таъинот истифода бурда, маблағи иҷораро пардозад.

Табиати ҳуқуқи шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ чунин аст:

- реалӣ;
- музднок;
- дутарафа.

Агар қонун ё шартнома тартиби дигарро муқаррар накарда бошад, қоидаҳои шартномаи иҷора нисбати иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тағбиқ карда мешаванд.

Шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ на танҳо бо меъёрҳои Кодекси граждании ҚТ, балки бо меъёрҳои дигар санадҳои ҳуқуқии соҳавӣ (Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», Кодекси замини ҚТ ва ғайра) низ танзим мегардад. Бо вучуди ин, меъёрҳои Кодекси граждании мавқеи назаррасро ишғол менамоянд.

Тарафҳои шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ. Ба сифати тарафҳои шартнома, яъне

¹Ниг.: Исмоилов Ш.М., шонасридинов Н.Ш., Нодиров Ф.М., Гафуров А.Д. Ҳуқуқи кишоварзии Ҷумҳурии Тоҷикистон: Китоби дарсӣ. - Душанбе, «Бухоро», 2013, С.248.

субъекти шартномаи мазкур *ичорадиҳанда* – ин соҳиби мулк, ки барои истифода амволро медиҳад ва ё шахсе, ки аз тарафи қонун ва соҳиби мулк барои додани ичораи амвол салоҳият дорад. Мувофиқи моддаи 687 КГ ба сифати ичорадиҳанда мақомоти дахлдори ҳокимияти ичроя баромад мекунад. Ба сифати ичорадиҳандаи қитъаҳои замин давлат, ки соҳибмулки замин мебошад, дар симои мақомоти дахлдори ҳокимияти ичроия баромад менамояд. Ҳукуки ба ичора додани қитъаҳои замин, ҳамчунин ба шахсони ҳуқуқие, ки ба онҳо замин барои истифобарӣ чудо карда шуда, онҳо ба сифати заминистиғодабарандагон баромад мекунад, дода шудааст. Ин чунин маъно дорад, ки ташкилотҳои кишоварзӣ, қатъи назар аз шакли ташкилӣ-ҳуқуқияшон, ки дар истифодаи худ қитъаҳои заминдоранд, дар навбати худ ҳамчун заминистиғодабарандагони аввалиндарача замин, қитъаҳои заминро ба заминистиғодабарандагони дуюмдараҷа ба ичора дода метавонанд.

Тарафи дигар *ичорагиранда* – ин шахсест, ки гирифтани амволро барои истифода манфиатдор аст. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии хориҷӣ, корхонаҳои муштарак, ташкилотҳои байналхалқӣ ва давлатҳои хориҷӣ ичорагир буда метавонанд (м. 687 КГ ҚТ).

Шакл ва муҳлати шартномаи ичораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ. Шартномаи ичораи замин бояд дар шакли хаттӣ баста шуда, тибқи моддаи 8 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375¹ ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

Чи тавре, ки О.И. Крассов ишора мекунад, муҳлати ичораи замин низ метавонад аз категорияи замин

вобастагӣ дошта бошад.¹ Масалан, заминҳои таъиноти кишоварзие, ки бо мақсади гирифтани ҳосил ба ичора гирифта шудаанд, аз як муҳлати муайяни шартномаи ичораи замин, аз як навбати майдони киштардон камтар буда наметавонад, ки ин меъёр ба таври пурратар дар қисми 2 моддаи 688 Кодекси граждании ҚТ пешбини шуда аст. Дар қисми 2 моддаи 14 Кодекси замин меъёри императивӣ пешбинӣ шудааст, яъне қитъаи замин ба муҳлати то 20 сол ба ичора дода мешаванд.

Мазмуни шартномаи ичораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ. Мазмуни шартномаи мазкурро ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо ичорагир ва ичорадеҳ ташкил медиҳад.

Ичорагир уҳдадор аст:

- заминро аз рӯи таъиноташ истифода барад;
- заминро бе истифода нагузорад;
- барои бехтар намудани ҳолати замин чораҳо андешад;
- музди ичораро сари вақт пардохт намояд;
- баъди ба охир расидани муҳлати шартномаи ичора заминро дар ҳолати даркорӣ баргардонад.

Ичорадеҳ уҳдадор аст:

- ичорадеҳ уҳдадор аст замини таъиноти кишоварзиро ба ичорагир дар ҳолате супорад, ки барои таъиноти дар шартнома пешбинишуда мутобиқ бошад;
- ичорадеҳ уҳдадор аст чорабиниҳоро барои фароҳам овардани шароити зарурӣ бо мақсади истифодаи самарабахши замини ба ичора дода шуда (обрасонӣ, чораҳои ҳосилхез кардани хок, роҳсозӣ ва таъмири он ва ғайра) амалӣ гардонад;
- ичорадеҳ уҳдадор аст хароҷоти заруриро, ки дар замини ичоравӣ сарф кардааст, инчунин дигар хароҷоти зарурии бо розигии ичорагир сарфшударо ҷуброн кунад;
- ичорадеҳ уҳдадор аст ба ичорагир хароҷоти

¹Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 2008, № 3, мод.194, ҚҚТ 22/07/2013с. №997.

¹Ниг.: Крассов О.И. Земельное право: учебник- 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2013. С.191-198.

заруриро, аз ҷумла арзиши ҳосили ханӯз ғундоштанашуда, ки ба он бо талаби иҷорагир қатъ кардани шартномаи иҷораи замин сабаб шудааст, ҷуброн намояд.

Иҷорагир ҳуқуқ дорад:

- заминро мувофиқи шартҳои муайяншуда истифода барад;

бо розигии иҷорагир замини ба иҷора гирифташударо ба иҷораи фаръӣ (субаренда) диҳад;

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

- дар мавриди пеш аз муҳлат қатъ гардидани шартномаи иҷора ҷуброни хароҷотеро, ки барои бехтар намудани ҳолати замин аз ҷисоби худ сарф кардаанд, гирад.

Пардохти иҷора. Иҷоралули вобаста ба сифату ҷойгиршавии қитъаи замин бо дарназардошти арзиши кадастриаш муайян карда мешавад. Вобаста ба пардохти иҷораи замин талаботҳои Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 6 декабри 1990, №184 татбиқ карда мешавад.

Мувофиқи моддаи 8 қонуни мазкур иҷоралулӣ аз ҳиссачудоқунии амортизатсионии арзиши молу мулки ба иҷора гирифташуда ташкил меёбад. Ҳангоми ба иҷора додани замин ва дигар сарватҳои табиӣ ҳаққи амортизатсия гирифта намешавад.

Андозаи иҷоралулӣ бо маслиҳати тарафайн бинобар дигар шудани шароити хоҷагидорӣ ва бинобар тағйир ёфтани нарх, тариф ва ҳаҷми фоизи бонк тағйир ёфта метавонад.

Ду намуди меъёрҳои пардохти яквакта аз заминхоро муайян кардан мумкин аст:

а) меъёри пардохти яквактаи заминҳо дар шаҳру шаҳракҳо. Барои муайян кардани меъёри пардохти яквакта заминҳо дар шаҳру шаҳракҳо, ҳамчун асоси

эътимоднок (заминавӣ), фоизи муайян аз арзиши сохтмонҳои шаҳр ва шаҳракҳо дар як га замин истифода кардан мумкин аст;

б) меъёри пардохти яквактаи заминҳо дар шаҳру ноҳияҳои кишоварзӣ. Меъёри пардохти яквактаи заминҳои шаҳру ноҳияҳои кишоварзӣ як фоизи муайян аз арзиши як гектар гуруҳи дахлдори замин муайян кардан мумкин аст.¹

Асосҳои қатъшавии *шартномаи иҷораи заминҳои таъиноти кишоварзӣ*. Дар маҷмуъ тибқи қонунгузори амалкунанда оиди замин асосҳои қатъшавии шартномаи иҷораи заминро дар шаклҳои зерин муқаррар намудааст:

а) изҳори ризоияти дучонибаи тарафҳои шартнома;

б) ба охир расидани муҳлати шартнома;

в) фавти иҷорагир қитъаи замин, ба шarti набудани меросхури ӯ;

г) азнавшавӣ ва барҳам хурдани заминистифодабарандаи ибтидоӣ;

д) вайрон намудани шартҳои шартномаи иҷора, аз ҷумла хангоми мунтазам напардохтани маблағи иҷоралулӣ;

е) истифодаи ғайрисамараноки қитъаи замин;

з) истифодаи замин бо тарзҳои, ки боиси паст рафтани ҳосилхезии замин, ифлосшавии кимиёвӣ, радиоактивӣ ва бад шудани вазъи экологӣ он гаштаанд; и) таи як сол мавриди истифода қарор надовдани қитъаи замин кишоварзӣ;

к) барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ гирифтани қитъаи замин ва ғайра.

Қоидаҳои танзимнамоии муносибатҳои иҷоравӣ оиди истифодаи замини таъиноти кишоварзӣ як қатор тарафҳои мусбӣ ва манфии ин институти ҳуқуқиро рушан месозанд. Тарафи мусбии ин институти ҳуқуқӣ қабл аз

¹ Ниг.: Ғафуров А.Д., Тураев А.А., Соҳибов М.М. Тафсири Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи баҳои замин» Душанбе: - 2014. «Ирфон», С.14.

хама дар он зохир мегардад, ки ичора ба соҳибкорони соҳаи кишоварзӣ ва дигар соҳибкорон имконият медиҳад, ки фаъолияти худро бо микдори қитъаи заминии зарурӣ таъмин намоянд.

Қиҳати манфии ичора аз он иборат аст, ки ташиқлотҳои кишоварзӣ бо роҳи пешниҳод намудани қитъаи замин ба ичора, бе захираи зарурӣ аз ҳисоби иҷорагирони қитъаҳои замин, даромад ба каф меоранд.

БОБИ 5. ИДОРАКУНИИ ДАВЛАТӢ ДАР СОҲАИ МУНОСИБАТҲО ОИД БА ЗАМИН

§1. Мафҳуми идоракунии давлатӣ дар соҳаи муносибатҳо оид ба замин

§2. Мақомоти ваколатдори давлатии идоракунӣ муносибатҳо оид ба замин

§3. Назорати давлатӣ аз болои истифода ва ҳифзи замин

§1. Мафҳуми идоракунии давлатӣ дар соҳаи муносибатҳо оид ба замин

Муносибатҳои ҷаъмиятӣ ва ғукуқӣ, ки дар доираи танзимнамои меъёрҳои ҳукуқӣ қарор доранд, набояд аз мадди назари мақомоти давлатӣ дур қарор дошта бошанд. Идоракунӣ муносибатҳои заминистифодабарӣ дар шароити рушди муносибатҳои иқтисодӣ мишӣ яке аз самтҳои асосии фаъолияти мақомоти давлатӣ мебошад.

Масоили вобаста ба идоракунӣ давлатӣ дар соҳаи муносибатҳо оид ба замин дар асоси як қатор санадҳои меъёрӣ ҳукуқӣ ба танзим дароварда мешаванд. Ба монанди КЗ ҚТ (м. 4-8), Қонуни ҚТ «Дар бораи танзими давлатии ҳосилхезгардонии заминҳои таъиноти кишоварзӣ» аз 15 июли соли 2004 (м. 7-17) ва Қонуни ҚТ «Дар бораи заминсозӣ» аз 5 январи соли 2008, №356 (м. 8-14).

Пеш аз муайян кардани масъалаҳои идоракунӣ давлатии муносибатҳо оид ба замин мафҳумҳои «идоракунӣ», «идоракунӣ давлатӣ» ва «идоракунӣ давлатии муносибатҳо оид ба замин»-ро шарҳ додан лозим аст.

Тахти мафҳуми «идоракунӣ» ин қобилияти идора намудани чизе, ба маънои васеаш, фаъолияти ҷо ба ҷо гузори чараён, ки дар табиат, техника, ҷамъият вучуд дорад, баргараф кардани бетартибӣ, паст кардани номаълумӣ ва овардани онҳо ба ҳолати лозимӣ бо дарназардошти таррақӣи анъанавии онҳо ва тағйироти муҳит фаҳмида мешавад.

Тахти мафхуми «идоракунии давлатӣ» - ин таъсирасонии мақсадноки ташкилию танзимнамоии давлат (ба воситаи системаи мақомоти он ва шахсони мансабдор) ба раванди иҷтимоӣ, муносибатҳо ва фаъолияти одамон мебошад.¹

Дар зери мафхуми «идоракунии давлатии муносибатҳо оид ба замин» фаъолияти мақомоти ҳокимияти оммавӣ ва дигар субъекти ваколати давлатиро меноманд, ки барои гузaronидани ин фаъолият истифодаи оқилонаи муҳофизати дурустии замин дар ҷамият таъмин карда мешавад.

Бояд, қайд кард, ки мақсаду вазифаи идоракунии давлатии заминистифодабарӣ дар он мавриде таъмин карда мешавад, ки агар асоси онро принципҳое, ки таҷрибаи заминистифодабариву муҳофизати заминро муайян кардааст ва қарорҳои онҳоро мустақам намудаанд ташкил намоянд:

- хусусияти мунтазам доштани идоракуний;
- қонуният асоси фаъолияти идоракуний;
- идоракуний бояд илман асоснок бошад;
- идоракуний бояд мақсаднокон бошад.

§2. Мақомоти ваколатдори идоракунии давлатӣ дар соҳаи муносибатҳо оид ба замин

Мақомоти идоракунии давлатӣ дар соҳаи муносибатҳо оид ба замин вобаста ба низомии тақсимшавиашон ба ду ғуруҳ ҷудо карда мешаванд:

- мақомоти идоракунии умумӣ;
- мақомоти идоракунии махсус.

1. Мақомоти идоракунии умумӣ дар соҳаи замин:

Ба ҷумлаи мақомоти идоракунии умумӣ он мақомоте фаҳмида мешавад, ки фаъолияти идоракунии

доир ба ҳамаи соҳаҳои хоҷагии халқ, яъне маданият, саноат, маишӣ, моддӣ ва аз он ҷумла заминистифодабарӣ ва хифзи заминро иҷро мекунанд.

а) *Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон.*

Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба замин ҷунин салоҳият дорад:

1. гирифтани ва додани қитъаҳои замин дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсадҳои умумидавлатӣ;

2. тасдиқи тартиби муқаррар намудани сервитути оммавӣ (маҷбурий) ба қитъаҳои замин;

3. идоракунии умумии заминсозӣ, муқаррар намудани тартиби ташкил ва гузаронидани кадастри давлатии замин ва мониторинги замин;

4. муқаррар намудани тартиби ба заминистифодабарандагон, бемузд ё музднок додани ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин бо ҳуқуқи бегона намудани онҳо, андозаи қитъаҳои замин, ки бемузд ё музднок дода мешаванд, андозаи ҳадди ақалли қитъаи замин тақсимнашаванда, инчунин тартиби додан (ба даст овардан) ва гирифтани қитъаҳои замин ва ғайра.

б) *Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон*

Салоҳияти Маҷлиси миллӣ – ва Маҷлиси намоёндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба замин:

1. ба салоҳияти Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба замин таъсис, барҳам ва тағйир додани ҳудуди воҳидҳои марзиву маъмурӣ (Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳрҳо, ноҳияҳо, шаҳракҳо ва деҳот) дохил мешаванд;

2. ба салоҳияти Маҷлиси намоёндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими муносибатҳои вобаста ба замин таъсис додани минтақаҳои дорои низомии махсуси ҳуқуқӣ, муқаррар намудани ва тағйир додани ҳудуди онҳо дохил мешаванд.

¹Ниг.: Чиркин В.Е. Государственное управление. Элементарный курс. - М.: юрист, 2003.

2. Мақомоти идоракунии махсус дар соҳаи замин:

Ба ҷумлаи мақомоти идоракунии махсус он мақомоте фаҳмида мешавад, ки фаъолияти идоракуниро доир ба соҳаи алоҳида аз он ҷумла соҳаи замин иҷро мекунад.

Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Ин Кумита фаъолияти худро дар асоси низомнома, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 майи соли 2010, №225 тасдиқ шудааст, ба амал мебарорад. Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд - Кумита) мақомоти марказии ҳокимияти иҷроия буда, барои дар доираи салоҳияти худ таҳия ва татбиқи сиёсати ягонаи давлатӣ дар соҳаи муносибатҳои марбут ба қорҳои давлатии заминсозӣ, кадастри замин, топографӣ-геодезӣ, аэроқайҳонӣ, харитасозӣ, бақайдгирии давлатии молу мулкӣ ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он, назорати давлатии истифода ва хифзи замин, назорати давлатии қорҳои топографӣ-геодезӣ ва харитасозӣ масъул аст.

Кумита тибқи Низомномаи худ дар соҳаи замин ваколатҳои зерин дорад:

1. таҳияи лоиҳаҳои қонунҳо, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба масъалаҳои марбути соҳаи фаъолияти Кумита;
2. мустақилона қабул намудани санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва қарорҳо вобаста ба соҳаи муқарраргардидаи фаъолият;
3. амалӣ намудани назорати давлатии истифода ва хифзи замин, назорати давлатии геодезӣ;
4. тибқи тартиби қонунгузорӣ амалӣ намудани фаъолияти бақайдгирии давлатии молу мулкӣ ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он;
5. пешбурди қорҳои заминсозӣ, кадастри давлатии замин, гузаронидани мониторинги замин;
6. иҷрои қорҳо оид ба бахисобгирии тамоми гуруҳҳои заминҳо, ошкор намудани заминҳои

истифоданашаванда ва пешниҳод намудан оид ба ташкили фонди махсуси замин барои азнавтаксимкунии минбаъдаи он;

7. иштирок дар таҳия ва татбиқи барномаҳои давлатӣ, ки бо танзими муносибатҳои марбут ба замин, гузаронидани ислохоти замин, истифода ва хифзи замин, қорҳои давлатии топографӣ - геодезӣ, аэроқайҳонӣ, харитасозӣ ва бақайдгирии давлатии молу мулкӣ ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он алоқаманданд;

8. тақмил ва тараққӣ додани усулҳои иқтисодии идоракунии захираҳои замин, фароҳам овардани шароит барои тараққиёти баробари шаклҳои нави хоҷагидорӣ;

9. пешбурди бақайдгирии давлатии ҳуқуқӣ истифодаи замин;

10. иҷро кардани уҳдадорихои байналмилалӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими муносибатҳои марбут ба заминсозӣ, кадастри замин, қорҳои топографӣ-геодезӣ, харитасозӣ, кадастри ва бақайдгирии давлатии молу мулкӣ ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он, ки тибқи тартиби муқарраршуда эътироф шудаанд;

11. тадқиқоти захираҳои табиӣ бо роҳи мушоҳидаи фосилавии Замин, иштирок дар барномаҳои қайҳонии Иттиҳоди Давлатҳои Мустақил оид ба мушоҳидаи фосилавии Замин;

12. тибқи қонунгузорию қорӣ анҷом додани бақайдгирии давлатии шартномаҳои гарави амволи ғайриманкул ва ғайра.¹

Кумитаро Раис роҳбарӣ менамояд, ки ӯро Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба вазифа таъин ва аз вазифа озод менамояд. Раис дар як вақт Сарнозири давлатӣ оид ба истифода ва хифзи заминҳои Ҷумҳурии

¹Низомномаи «Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон», бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 майи соли 2010, №225 тасдиқ шудааст.//Централизованный Банк правовой информации Республики Таджикистан. Акция версия 6.0. www. adlia@yandex. ru.

Тоҷикистон мебошад.

§3. Назорати давлатӣ аз болои истифода ва ҳифзи замин

Назорати давлатӣ – яке аз шаклҳои амалӣ гардонидани ҳокимияти давлатӣ мебошад, ки риояи қонунҳо ва санадҳои дигари ҳуқуқии мақомоти давлатӣ баровардари таъмин мекунанд. Назорати давлатиро мақомоти гуногун амалӣ менамоянд (мисол, дар соҳаи молия Вазорати молия, дар соҳаи кишоварзӣ, дар соҳаи кишоварзӣ, дар соҳаи замин Кумитаи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон идораи ҳифзи муҳити зисти назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон).

Назорати давлатӣ дар соҳаи истифода ва ҳифзи замин дар асоси боби 9 ва моддаҳои 55-56 КЗ ҚТ ва Низомномаи назорати давлатӣ оид ба истифода ва ҳифзи замин, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 15 июли соли 1997, №294¹ тасдиқ шудааст, тартиби амалӣ гардонидани назорати давлатиро оид ба истифода ва ҳифзи замин муқаррар менамояд, ки иҷрои он барои ҳамаи ашхоси ҳуқуқӣ, сарфи назар аз тобеияти идорӣ ва шакли молиякӣ, ҳамчунин ашхоси ҳуқуқӣ ва воқеӣ дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳатмӣ мебошад.

Мувофиқи моддаи 56 Кодекси замин Ҷумҳурии Тоҷикистон вазифаи асосии назорати давлатии истифода ва ҳифзи замин риояи қонунгузории замин, истифода ва ҳифзи замин аз тарафи тамоми заминистиғодабарандагон, мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, сарфи назар аз тобеият ва шакли молиякӣ ташон, шахсони мансабдор аз таъмини иҷрои қонунгузории замин, риояи талаботи (қоидаи меъёрҳои) махсус ва иҷрои чорабиниҳои оид ба истифодаи ҳифзи замин иборат мебошад.

¹Маҷмӯи қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ оид ба замин соли 2014.

Тибқи моддаи 55 Кодекси замин ва банди 1.3. низомномаи мазкур назорати давлатии риояи истифода ва ҳифзи замин, ин пеш аз ҳама аз тарафи мақомоти ваколатдори батанзимдарории муносибатҳо вобаста ба замин ва сохторҳои маҳаллии он (яъне Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон) ва мақоми ваколатдори давлатӣ оид ба ҳифзи муҳити зисти Ҷумҳурии Тоҷикистон (яъне Кумитаи ҳифзи муҳити зисти назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон) анҷом дода мешавад.

Дар якҷоягӣ Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Кумитаи ҳифзи муҳити зисти назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон вазифаҳои зеринро ба анҷом мерасонанд:

- назорати давлатии истифода ва ҳифзи заминро амалӣ менамоянд;
- санҷиш ва муоинаи тағйирёбии сифати заминҳоро ташкил мекунанд;
- барои аз байн бурдани вайронкунҳои қонунгузории замин тадбирҳо меандешанд;
- дар таҳияи намунаҳои санадҳои меъёрӣ ва қонунгузорӣ оид ба истифодаи замин ва ҳифзи он иштирок менамоянд;
- гузаронидани экспертиза ба номаҳои маблағгузорӣ ва лоиҳаҳои истифодабарӣ ва ҳифзи замин инчунин лоиҳаҳои танзими замин;
- тибқи тартиби муқарраршуда доир ба манъи истифодаи заминҳои вайроншуда ва ифлос, ки истифодаи ҷунин заминҳо барои ҳаёт ва саломатии инсон хатарнок аст, ба ҳолатҳои фавқуллодда, фалокатҳо, вайроншавии мавзӯҳои мероси таърихӣ фарҳангӣ ва шароити табиӣ, муҳит ё ҳамчунин ба оқибатҳои манфии экологӣ ва ифлос шудани сифати маҳсулоти кишоварзӣ ва манбаъҳои об сабаб мешаванд, тақлифҳо пешниҳод мекунанд;
- ба аҳоли доир ба ҳолати захираҳои замин, самаранокии истифодаи он ва тадбирҳои, ки оид ба

хифзи замин андешида мешаванд, иттилоъ медиҳанд;

- дар кори комиссия оид ба қабули заминҳои обӣ, барқароркардашуда ва ғайра, ки дар онҳо тадбирҳои бехтаркунии вазъи сифати онҳо гузаронида шудаанд, ҳамчунин қабули иншооте, ки бо мақсади хифзи замин бунёд шудаанд;

- назорати давлатиро аз болои низоми муқарраршудаи истифодаи заминҳо, ки аҳамияти хифзи табиат ва барқароркунии доранд, анҷом медиҳанд.

Мақомоти ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳо вобаста ба замин ва сохторҳои маҳаллии он (яъне Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон) назорати давлатиро аз болои:

- риояи талаботи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон, санадҳои дигари қонунгузории замин, қарорҳои мақоми дахлдори ҳокимияти иҷроия, қарорҳо, дастурамалҳо ва супоришҳои мақомоти ваколатдори давлатӣ дар самти замин дар мавриди истифодаи оқилонаи замин аз тарафи шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва мансабдор сарфи назар аз тобеияти идорӣ ва шакли моликияти онҳо, инчунин қарорҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатиро оид ба замин;

- аз тарафи заминистифодабарандагон риоя шудани қоидаҳои истифодабарии китъаҳои замин тибқи мақсади муайяншуда;

- риояи баррасии муҳлати муқарраршудаи аризаҳои (дархостҳо) шаҳрвандонро оид ба ошкор намудани китъаҳои замин;

- саривақт пардохтани андози замин аз тарафи заминистифодабарандагон;

- пешгирии ҳодисаҳои худсарона азхудкунии замин;

- пешниҳоди маълумоти саҳеҳ дар бораи мавҷудият, ҳолат ва истифодаи захираҳои замин;

- сари вақт барқарор кардани заминҳои вайроншуда, барқарор намудани ҳосилнокии замин ва дигар хусусиятҳои муфиди замин, ҳамчунин истифодаи оқилонаи қабати ҳосилхези хок;

- татбиқи лоиҳаҳои заминсозӣ ба дигар лоиҳаҳо оид ба истифода ва хифзи замин;

- лоиҳакашӣ, ҷобачогузорӣ ва сохтмони иншооте, ки ба ҳолати замин таъсири манфӣ мерасонанд;

- сари вақт ва хушсифат анҷом додани тадбирҳое, ки ҳолати заминро бехтар мекунанд, пешгирӣ кардан ва аз байн бурдани эрозияи хок, шӯршавӣ, ботлоқшавӣ, бекормонии замин, ифлосшавӣ ва дигар равандҳое, ки сабаби вайрон шудани замин мешаванд;

- насб ва ниғахдории аломатҳои марзҷудокунии;

- сари вақт бозгардонидани заминҳое, ки барои истифодаи муҳлатнок дода шудаанд, назорат мекунанд.

Мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи хифзи муҳити зист ва мақомоти маҳаллии он (яъне Кумитаи хифзи муҳити зисти назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон) назорати давлатиро аз болои:

- иҷрои талаботи муҳофизати табиат дар вақти ҷудо кардани замин барои ҳама гуна намудҳои хочагидорӣ;

- риояи меъёри хифзи муҳити зист хангоми истифодаи техника ва технологияи нави коркарди хок, ҳамчунин ҷобачокунӣ, лоиҳакашӣ, сохтмон ва истифодабарии қорхонаҳо ва дигар иншоот;

- пешгирии ифлосшавии заминҳо, аз ҷумла олудашавии қабати ҳосилхези хок бо обҳои партов, заҳрҳо ва нуриҳои химиявӣ, моддаҳои заҳролуд ва радиоактивӣ;

- иҷрои чорабиниҳое, ки дар лоиҳаҳои заминсозӣ ва дигар лоиҳаҳо дар мавриди хифзи хок пешбинӣ шудаанд;
- риояи қонунгузории замин дар масъалаи хифзи замин;

- иҷрои қорҳо оид ба барқарор сохтани заминҳои вайроншуда;

- пешгирии азхудкунии худсаронаи замин, ки бо мақсади хифзи табиат ва мамнуъгоҳҳо ва барқароркунии таъин шудаанд.

- иҷрои тадбирҳо ҷиҳати беҳдошти замин, пешгирии вайроншавии замин, риояи киштгардон,

барқароркунии заминҳо, консерватсияи заминҳои аз гардиши кишоварзӣ хориҷшуда ва ифлосшуда назорат мекунад.

Мақомоти ваколатдори давлатӣ дар ин самт тибқи салоҳияташон ба таври маъмури барои вайронкунии қонунгузории замин ба муҳлати то 1 моҳ аз рӯзи муайян кардани қонуншиканӣ ва дар ҳолатҳои ҷудогона - на дертар аз як моҳ аз рӯзи содир шудани қонуншиканӣ ҷарима мебаранд.

БОБИ 6. ТАНЗИМИ ХУҚУҚИИ ҲИФЗИ ЗАМИН

§1. Мафҳум ва вазифаҳои ҳифзи замин

§2. Чорабиниҳо оид ба ҳифзи замин ва ҳавасмандгардонии иқтисодии истифода ва ҳифзи замин

§1. Мафҳум ва вазифаҳои ҳифзи замин

Масъалаи ҳифзи замин ин падидаи байни соҳавии ҳукуки замин ва ҳукуки экологӣ ба ҳисоб меравад. Мувофиқи моддаи 51 КЗ ҚТ тахти мафҳуми ҳифзи замин низоми чорабиниҳои ҳукуқӣ, иқтисодӣ ва дигар чорабиниҳое, ки мақсад аз онҳо ҳифзи замин хангоми истифода, муҳофизати ҳосилнокии ҳок, пешгирии харобшавии онҳо ва беасос аз истифодаи кишоварзӣ хориҷ намудани заминҳои пурқимат, инчунин барқарор намудан ва баланд бардоштани ҳосилнокии замин мебошад, фаҳмида мешавад.

Асосҳои ҳукукии ҳифзи заминро боби 9, моддаҳои 51-54 КЗ ҚТ, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳок» аз 16 октябри соли 2009 №555¹ ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи муҳити зист» аз августи соли 2011² ва ғайра, ташкил медиҳанд.

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳок» аз 16 октябри соли 2009 №555 қисман масъалаҳои ҳифзи заминро дар бар гирифта қонуни мазкур принсипҳои асосии сиёсати давлатӣ, асосҳои ҳукукии фаъолияти мақомоти ҳокимияти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳукукиро бо мақсади оқилона ва эҳтиёткорона истифода бурдани ҳок, нигоҳ доштани сифат, ҳосилхезӣ ва ҳифзи онро аз падидаҳои манфӣ муайян карда, маҷмӯи муносибатҳои бо ҳифзи ҳок алоқамандро танзим менамояд.

Тибқи моддаи 1 қонуни мазкур ҳифзи ҳок - маҷмӯи чораҳои ҳукуқӣ, ташкилӣ, иқтисодӣ ва тадбирҳои дигари

¹Ахбори Маҷлиси олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №9-10, мод.548.

²Ахбори Маҷлиси олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2011, №35.

окилона истифода бурдани хок, инчунин аз харобшавӣ, таъсири манфии табиӣ ва техногенӣ пешгирӣ ва хифз кардани он мебошад.

Принсипҳои асосии сиёсати давлатӣ дар соҳаи хифзи замин аз инҳо иборатанд:

- таъмини истифодаи оқилона ва нигохдории замин ҳамчун муҳимтарин чӯзӣ муҳити табиӣ;

- таъмини татбиқи технологияҳои хифзи замин ва чораҳои дигари пешгирӣ аз олудашавӣ ва харобшавии замин дар рафти фаъолияти хоҷагидорӣ ва фаъолиятҳои дигар;

- сари вақт гузаронидани таҳқиқот ва ошкор намудани тағйироти ҳолати замин;

- андешидани тадбирҳо барои ҳосилхез гардонидани замин ва барқарор кардани заминҳои харобгардида;

- илман асоснок кардани чорабиниҳо дар соҳаи хифзи замин;

- ошкор, пурра ва саҳеҳ будани маълумоти ҳолати замин ва тадбирҳое, ки барои хифзи замин андешида мешаванд;

- иштироки мутахассисон дар мавриди қабули қарорҳо дар соҳаи хифзи замин;

- ногузир будани ҷавобгарӣ барои зарари ба замин расонидашуда.

Аз ин ҳолатҳо бар меояд, ки хифзи замин ба истифодаи оқилонаи замин ва истифодаи самараноки замин вобастагӣ дорад. Ба ақидаи Б.В. Ерофеев истифодаи оқилонаи замин гуфта, ин истифодаи қитъаи замин, ки дар натиҷаи он маҳсулнокии қабати ҳосилхезии хок паст намегардад, фаҳмида мешавад.¹ Дар ин замина А.Г. Нецветаев мафҳуми истифодаи самараноки заминро чунин иброз намудааст, ки истифодаи қитъаи замин бо мақсади ба даст овардани

¹ Ниг.: Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учеб. / Отв. ред. Н.И. Краснов. — 9-е изд., перераб. — М.: Юрайт-Издат, 2004. С.56.

натиҷаи ғойдаовари иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва экологӣ.¹ Ин мафҳумҳо дар қонунгузории кишвар низ истифода шудааст. Аз ҷумла Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи заминсозӣ» аз январи соли 2008, №356 ба ҳамин мафҳумҳо така мекунад.

Хифзи замин дар асоси муносибати комплексӣ ба замин чун ба воҳидҳои мураккаби табиӣ (системаҳои экологӣ) бо дарназардошти хусусиятҳои минтақавию ноҳиявӣ 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 вучуд овардани механизми баҳисобгирӣ ва санҷиши вазъи экологии замин, инчунин бо меъёрҳои экологӣ таъмин намудани заминистифодабарандагон, ки бо тартиби муқарраркардаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ мешаванд.

§2. Чорабиниҳо оид ба хифзи замин ва ҳавасмандгардонии иқтисодии истифода ва хифзи замин

Мувофиқи моддаи 52 КЗ ҶТ заминистифодабарандагон оид ба хифзи замин чорабиниҳои зеринро амалӣ менамоянд:

- таъсиси ташкили дурусти қаламрав;
- барқарор намудан ва баланд бардоштани ҳосилнокии хок, ҳамчунин хусусиятҳои дигари замин;

- хифзи замин аз бодлешавии (эрозия) обу шамол, сел, обзёрунӣ, ботлоқшавӣ, сахту шӯршавӣ ва олудашавӣ бо партовҳои истеҳсолот, моддаҳои кимиёвӣ радиоактивӣ ва аз дигар ҷараёнҳои харобшавӣ;

- хифзи заминҳои кишоварзӣ аз табиӣ ба

¹ Ниг.: Нецветаев А.Г. Земельное право: учебно-Методический комплекс. — М.: изд. Центр еаои, 2008. С.86.

буттазор, чакалокзор ва дигар равандҳои бадшавии ҳолати техникии киштукори замин;

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

- ҳангоми иҷрои корҳои вобаста ба харобшавии замин гирифтани, истифода бурдани 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 ҷоизи захролудшавӣ олудашуда, ғайриимкон бошад, ба тартиби муқарраргардидаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон истифодаи онҳо муваққатан манъ карда мешавад.

Ҷобачогузорӣ, лоиҳакашӣ, сохтмон ва ба истифода додани иншоотҳои нав ва таъмиркардашуда, сохтмонҳо ва иморатҳо, инчунин ҷорӣ намудани технологияи навро, ки ба ҳолати замин таъсири манфӣ мерасонад, бояд ҷорабиниҳоро доир ба хифзи замин, риояи талаботи экологӣ, санитарии гигиенӣ ва вобаста ба дигар талаботҳои махсуси муқаррарнамудаи қонунгузорӣ пешбинӣ намуда, бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда шаванд (м. 53 КЗ ҶТ).

Мувофиқи моддаи 54 КЗ ҶТ ҳавасмандгардонии иқтисодии истифода ва хифзи замин ба афзоиши ҳавасмандии заминистифодабарандагон барои нигоҳдорӣ ва барқарор кардани ҳосилнокии қабати хок, ҳамчунин ба хифзи он аз оқибатҳои манфии ғайролияти истеҳсоли нигаронида шуда, инҳоро дар бар мегирад:

- ҷудо кардани маблағҳои бучети давлатӣ ва маҳаллӣ, ҳамчунин истифодаи маблағҳои ба тариқи ҷарима ба суратҳисоби махсус дохилшаванда барои барқарорсозии заминҳое, ки ба вайроншавии онҳо шахсони истифодабарандаи ин заминҳо гунаҳкор

нестанд, инчунин барои анҷом додани корҳои агротехникӣ, мелиоратсияи ҷангал ва дигар тадбирҳои хифзи қабати хок;

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

- додани қарзҳои имтиёзнок барои ҷорабиниҳои бехбуди ҳолат ва ташкили истифодаи замин;

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

- ҳавасмандгардонӣ барои бехтар намудани сифати замин, баланд бардоштани ҳосилнокии заминии фонди ҷангал, истеҳсоли маҳсулоти аз ҷиҳати экологӣ тоза.¹

¹Ниг.: Ғафуров А.Д., Соҳибов М.М. Ҳукуки замин (воситаи таълимӣ), Душанбе: 2014. С.22.

БОБИ 7. ЧАВОБГАРӢ БАРОИ ҲУҚУҚВАЙРОНКУНӢ ДАР СОҲАИ ҲИФЗ ВА ИСТИФОДАИ ЗАМИН

§1. Мафҳуми ҷавобгарӣ барои ҳуқуқвайронкунии замин
§2. Намудҳои ҷавобгарӣ барои вайрон намудани қонунгузории замин

- 2.1. Ҷавобгарии интизомӣ
- 2.2. Ҷавобгарии ҳуқуқӣ-граждани (молумулкӣ)
- 2.3. Ҷавобгарии маъмурий
- 2.4. Ҷавобгарии ҷиноятӣ
- 2.5. Ба таври маҷбурий гирифтани қитъаи замин ҳамчун ҷавобгарии ҳуқуқӣ барои вайрон намудани муносибатҳои ҳуқуқии замин

1. Мафҳуми ҷавобгарӣ барои ҳуқуқвайронкунии замин.

Ҷавобгарии ҳуқуқӣ ҳамчун низоми ҷораҳои маҷбурий нисбати шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳамчун субъекти заминистифодабаранда дар ҳолати рафтори ғайриҳуқуқшоян татбиқ карда мешавад. Ҷораҳои маҷбурий метавонанд, ки хусусияти огоҳкунанда ва пешгирикунандаи амалҳои ғайриҳуқуқии субъектон ё ба муҷозот кашидани онҳо барои содир намудани ҷунин амалҳои доништа шаванд. Асос барои ба ҷавобгарӣ кашидан дар ҳар сурат ҳуқуқвайронкунии мебошад, яъне ҳаракат ё беҳаракатие, ки бар ҳилофи талаботҳои қонунгузории замин мебошад.

Шахсе, ки ба содир намудани ҳуқуқвайронкунии дар соҳаи замин даст задааст, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории амалкунанда ба ҷавобгарии маъмурий ё ҷиноятӣ кашида мешавад.

Вобаста аз объекти ҳуқуқвайронкунии ва дараҷаи зарари расонидашуда ҳуқуқвайронкунии ба намудҳои зерин ҷудо мешавад: граждани, маъмурий, интизомӣ ва ҷиноятӣ.

2. Намудҳои ҷавобгарӣ барои вайрон намудани қонунгузории замин.

2.1. Ҷавобгарии интизомӣ

Вайрон намудани қонунгузории замин метавонад, ки аз ҷониби кормандони қорхона дар вақти иҷроии муносибатҳои меҳнатӣ содир карда шавад. Бояд қайд намуд, ки дар доираи меъёрҳои интизомии меҳнатӣ, инчунин меъёрҳои қонунгузории замин низ дохил мегарданд, ки вайрон намудани онҳо вайрон намудани интизомии меҳнат доништа мешаванд. Дар ҷунин ҳолат ҷораҳои интизомӣ татбиқ карда мешаванд. Ҷавобгарии интизомӣ тибқи меъёрҳои Кодекси меҳнати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 15.05.1995с. (минбаъд - КМ ҚТ) танзим карда мешавад.

Рӯйхати ҳуқуқвайронкунии интизомӣ дар қонунгузорӣ мавҷуд намебошад. Дар ҳар як ҳолат маъмурияти қорхона қарор қабул менамояд, ки қорғарро барои ин ё он кирдораш ба ҷавобгарӣ кашад. Номгуи ҳуқуқвайронкунии метавонад, ки дар оинномаи қорхона, қоидаҳои тартиботи дохила ва дигар меъёрҳои корпоративӣ муайян карда шаванд.

Намудҳои ҷавобгарии интизомӣ дар моддаи 123 КМ ҚТ муқаррар шуданд. Қорғармоҳақ дорад барои вайрон кардани интизомии меҳнат, яъне бо гуноҳи қорғар иҷро нашудан ё ба таври лозима иҷро нашудани уҳдадорихояш муҷозоти зерини интизомиро истифода намояд.

- 1) сарзаниш;
- 2) танбех;
- 3) аз вазифа озод кардан.

Пеш аз татбиқ кардани ҷавобгарии интизомӣ қорғармо бояд аз қорғар баёноти ўро дар шакли хаттӣ гирад. Дар сурати саркашӣ намудан аз додани баёнот, нисбати ҳодисаи ба вучуд омада санад тартиб дода мешавад.

Муҷозоти интизомӣ бевосита баъди ошкор шудани кирдори қорғар, аммо на дертар аз як моҳи содир он,

бағайр аз вақти беморӣ ё дар руҳсагӣ будани ӯ татбиқ мегардад. Мучозот баъди шаш мохи содири кирдори корманд ва аз рӯи натиҷаҳои тафтиш ё санҷиши фаёлияти молиявӣ хоҷагӣ на дертар аз ду соли баъди содири ҷунин кирдор татбиқ шуда наметавонад. Ба муҳлатҳои зикршуда вақти тафтиши парвандаи ҷиноӣ дохил намешавад. Ҳангоми татбиқи мучозоти интизомӣ вазнинии кирдор, ҳолати содиршавии он, қору амали пешина ва рафтори корманд ба эътибор гирифта мешаванд.

Аз мучозоти интизомӣ бо тартибе, ки барои баррасии баҳсҳои меҳнатии фардӣ муқаррар гардидааст, арз кардан мумкин аст.

Бояд қайд намуд, ки ҷуброни зарари раоснидашуда дар доираи ҷавобгарии моддӣ руёнида мешавад. Тарафи шартномаи (қарордоди) меҳнатӣ барои зиёне, ки ба тарафи дигари ин шартнома дар натиҷаи рафтори гунаҳхоронаи зидтхукуқии худ (амал ё беамалӣ) ва ба алоқаи байни рафтори гунаҳхоронаи зиддӣ хукуқӣ ва зиёни расонидашуда ба тарафи дигар расонидааст, аз ҷиҳати моддӣ ҷавобгар мешавад. Корфармо ба корманд ҳама гуна зиёнро, ки расонида бошад, пурра ҷуброн мекунад. Микдори зарари расонидашуда, аз рӯи нархҳои бозор дар маҳалле, ки дар лаҳзаи расонидани зарар, мавҷуд мебошанд, ҳисоб карда мешавад. Бо мувофиқаи коргар зиён метавонад бо мол ҷуброн карда шавад. Коргар барои зарари расонидаш ҷавобгарии моддиро дар доираи музди миёнаи меҳнатии худ дорад. Ҷавобгарии пурраи моддии коргар дар уҳдадорихои ӯ дохил мегардад, ки бояд ба таври пурра ҷуброн намояд.

Хусусияти асосии фарқкунандаи ҷуброни зарар аз рӯи қонунгузории меҳнатӣ аз ҷавобгарии хукуқии граждани бо он фарқ менамояд, ки маблағи зарари расонидаи коргар аз музди миёнаи меҳнатгаш зиёд набошад, бо фармони корфармо руёнида мешавад, на бо қарори суд. Фармон дар бораи руёнидани зиёни

расонидашуда аз коргар бояд дар муддати на дертар аз як моҳ бароварда шавад. Агар маблағи зиёне, ки бояд аз корманд ситонида шавад, аз мохонаи миёнаи ӯ зиёд бошад ё аз рӯзи ошкор шудани зиён ду ҳафта гузашта бошад, инчунин дар сурати розӣ набудани корманд аз маблағи ситонидашудаи зиён он ба тариқи судӣ ситонида мешавад.

2.2. Ҷавобгарии хукуқӣ – граждани (молумулқӣ)

Барои вайрон намудани қонунгузории замин, ки дар натиҷаи он ба замин зарар расонида мешавад ва инчунин барои хифзи хукуқ ва маффиатҳои заминистифодабарандагон, иҷоракорон, ҷавобгарии хукуқии граждани низ муқаррар карда шудааст.

Аз назарияи хукуқии граждани бар меояд, ки ҷавобгарии хукуқии граждани барои вайрон намудани уҳдадорихое, ки дар соҳаи заминистифодабарӣ ба вучуд меоянд, дар шакли санқсияҳои муайян муқаррар гардидааст.

Ҳамин тавр, аз рӯи қоидаҳои умумӣ уҳдадорӣ тибқи шартҳои уҳдадорӣ ва талаботҳои қонунгузорӣ, дигар санқҳои хукуқӣ, дар сурати мавҷуд набудани ҷунин шарт ва талаботҳо, дар асоси одатҳо ё дигар талаботҳо анҷом дода мешавад.

Қонунгузории граждани ҷунин намудҳои ҷавобгарии хукуқии гражданиро (молумулқиро) муқаррар намудааст:

1). Шартномавӣ (асоси он вайрон намудани созиши байни тарафҳо мебошад);

2). Ғайришартномавӣ (метавонад танҳо тибқи муқаррароти қонунгузорӣ ва дар ҳаҷми муайяншуда амалӣ карда шавад).

Ҷавобгарӣ ҷи шартномавӣ ва ҷи ғайришартномавӣ вобаста аз шумораи шахсони уҳдадор метавонад, ки меҳнатӣ, солидарӣ ва субсидиарӣ шавад. Ҷавобгарии меҳнатӣ метавонад, ки дар ҳолати вайрон намудани шартҳои шартномаи иҷорай китаъаи замин бо шахсони

зиёди ичорақор ба вучуд ояд. Метавонад дар чунин сурат ҷавобгарии солидарӣ низ ба вучуд ояд. Аз ин рӯ вақте, ки ҳамаи ҷамъияткорони қитаъи замин биное, ки дар ин қитъа ҷойгир аст, бо дигар мақсад истифода мебаранд, уҳдадорӣи ҳамаи ҷамъияткорон аз рӯи шартномаи ичора характери қориро мегирад.

Ба сифати шакли асосии ҷавобгарии ҳукукии граждани дар соҳаи хифз ва истифодаи замин бояд қайд намуд, ки зарари расонидашуда аз ҳукуквайронкун руёнида мешавад. Мувофиқи ин шахси ҳукуқӣ ӯ шаҳрванд зараре, ки корманди он хангоми иҷрои уҳдадорихои меҳнати (хизматӣ, вазиравӣ)-и худ расонидааст, ҷуброн менамояд. Тибқи моддаи 1084 КГ ҚТ зарари дар натиҷаи аз ҷониби мақомоти давлатӣ баровардани санади ба қонунҳо номувофиқ расонидашуда сарфи назар аз гуноҳи мақомот ӯ ашхоси мансабдоре, ки санадро баровардааст, бо қарори суд ҷуброн карда мешавад. Зарар аз ҳисоби ҳазинаи давлат ҷуброн карда мешавад. Зараре, ки тавассути амал (беамалӣ)-и ғайриқонунии ашхоси мансабдори мақомоти давлатӣ дар соҳаи идораи маъмури расонида шудааст, тибқи асосҳои умумӣ, аз ҳисоби маблағҳои пулии дар ихтиёри ин мақомот қарордошта, ҷуброн карда мешавад. Ҳангоми нокифоя будани онҳо зарар ба таври субсидиарӣ аз ҳисоби бучети давлат ҷуброн карда мешавад.

Тибқи моддаи 1079 КГ ҚТ шартҳои умумӣ (асосӣ), ки дар якҷоягӣ бо далели расонидани зарар уҳдадориро барои руёнидани он ба вучуд меоранд чунин мебошанд: амали (беамалии) зиддиҳукуқӣ, алоқаи сабабии байни амал (беамалӣ) ва натиҷаи ба вучудомада (зарари расонидашуда) ва гуноҳи шахси зараррасон.

Зарари расонидашуда руёнида мешавад, ба шарт, ки он натиҷаи вайрон намудани ҳукуқҳои ғайримолумулкӣ шаҳрванд, инчунин ҳукуқҳои молумулкӣ шаҳрванд ва шахси ҳукуқӣ бошанд.

Принсипи асосии руёнидани зарар ба пуррагӣ руёнидани зиёни расонидашуда мебошад, ки метавонад дар шакли асли мому мулк бо роҳи пешниҳод намудани мому ҳамон намуд ва бо ҳамон сифат, таъмири мому мулки зарардида ӯ инчунин бо роҳи ҷуброни зарар ситонида шавад. Дар зери мафҳуми зиён ҳароҷоте фаҳмида мешавад, ки шахси ҳукуқаш вайронгардида масраф намудааст ӯ бояд барои барқарор намудани ҳукуқи вайронгардида масраф намояд, аз даст рафтаи ӯ хароб гардидани мому мулки ӯ (зиёни воқеӣ), инчунин даромади ба даст наомадае, ки ин шахс, агар ҳукуқаш вайрон намегардид, дар шароити муқаррарии аҳдҳои граждани метавонист ба даст оварад (фоидаи аз дастрафта).

Дар ҷавобгарии ҳукукии граждани шахсияти зараррасон, шакл ва дараҷаи гуноҳи он аҳамият надорад. Зараррасон дар ҳолатҳои қасдан расонидани зарар ва инчунин дар вақти аз беэҳтиётӣ расонидани зарар барорбар ҷавоб мегуянд.

Дигар шартҳои зарурии ба вучуд омадани ҷавобгарӣ барои расонидани зарар, ин амалҳои зиддиҳукукии зараровар мебошанд.

2.3. Ҷавобгарии маъмури

Ҳукуквайронкунии маъмури қирдори (ҳаракат ӯ беҳаракатӣ) зиддиҳукуқӣ ва гунаҳкоронаи шахси воқеӣ, мансабдор ӯ ҳукуқӣ мебошад, ки содир намудани он тибқи тартиби муқаррарнамудаи Кодекси ҳукуквайронкунии маъмурии Ҷумҳурии Тоҷикистон боиси ҷавобгарии маъмури мегардад. Ҳусусияти ҷавобгарии маъмури дар он мебошад, ки нисбати ҳукуквайронкунии татбиқ мегардад, ки чунин қирдор дар қонун зикр шуда бошад.

Кодекси ҳукуквайронкунии маъмурии ҚТ, ки аз 1 апрели соли 2009 мавриди амал қарор дода шудааст, сарчашмаи асосии муайян намудани таркиби ҳукуквайронкунии маъмури мебошад.

Дар айни замон чунин таркиби хукуквайронкунонҳои замин мукаррар шудаанд:

1. Худсарона истифода бурдан ва ё аз они худ кардани қитъаҳои замин, ки аз ин хукуки давлат ба замин ҳалалдор мешавад, ҳангоми набудани аломати ҷиноят (м.141 Кодекси хукуквайронкунии маъмурии ҚТ).

Ба худсарона истифода бурдан инчунин ҳолатҳое ҳам аз қабيلي истифодаи қитъаи замини додашуда то бозхондани он ва додани хуччати мукарраркунандаи хукук, инчунин истифодаи қитъаи замин бо қарори мақоме, ки хукуки ҳалли масъалаҳои додани заминро надорад, ё мақоме ки зери таъсири амалҳои бадқасдонаи шахсони манфиатдор қарори ғайриқонунӣ баровардааст, дохил мешаванд. Ҳамзамон дар назар бояд дошт, ки истифодаи худсарона танҳо дар сурате хукуквайронкунӣ мегардад, ки қасдона содир шуда бошад. Ҳамчунин соҳибияту истифодаи замини бегона (яъне бидуни асоси қонунӣ) метавонад натиҷаи ҳаракатҳои ғайриқасдона бошад (надониستاني худуди қитъа, ишитбох дар аломатҳои ҷойгиршавии замин, тасодуф, нодуруст нишон дода шудани замин ва диг.). Ғайриқонунӣ соҳибӣ кардани заминро дар ин ҳолатҳо хукуквайронкунӣ ҳисобидан мумкин нест.

2. Риоя накардани тартиби ҳифз ва истифодаи замин (м.142 КҲМ ҚТ).

Риоя накардани тартиби ҳифз ва истифодаи замин, яъне иҷро накардани чорабиниҳои ҳатмӣ вобаста ба беҳдошти замин ва ҳифзи он аз боддешшавию обшустагӣ, хароб намудани замини кишт, nobуд кардани қабати ҳосилхези хок ё пешгирӣ намудани дигар омилҳое, ки таркиби хокро бод мекунанд, инчунин истифода намудани замин бо усуле, ки боиси вайроншавии хок ва ҳолати экологии замин мегардад, дар назар дошта мешавад.

3. Ғайримаксаднок истифода бурдани замин (м.143 КҲМ ҚТ).

Моддаи мазкур ҷавобгари ро барои истифодаи ғайримаксадноки қитъаи замин тибқи мансубияташ ба ин ё он гуруҳ ва истифода бурдан ё набурдани қитъаи замини барои сохтмони манзил ва иншоот таъиншуда бо мақсади муайян дар муҳлати таъингардида, мукаррар мекунад.

Таъминоти мақсадноки истифодаи қитъаи замин ба субъектони истифодабарандаи қитъаи замин дар асоси ҳуҷҷатҳои ҳукуқдиханда дода мешавад. Қитъаи заминро субъектони истифодабаранда танҳо дар асоси таъиноташон истифода мебаранд. Нишонаҳои истифодаи мақсадноки қитъаи замин дар худӣ мафҳуми он нишон дода шудааст. Масалан: барои истифодабарии хоҷагии кишлоқ (барои пешбурди ғазолияти хоҷагии деҳқонӣ, хоҷагии ғирасони шахсӣ, боғдорӣ, чорводорӣ ва дигар ғазолиятҳо); барои истифодабарии ғайри хоҷагии кишлоқ (сохтмон, сохтмони манзил, сохтмони объектҳои граждонӣ ва дигар иншоотҳо) истифода набурдани ин хусусиятҳо дар истифодабарии замин содир намудани хукуквайронкунӣ доништа мешавад.

4. Ифлос намудани замин (м. 147 КҲМ ҚТ)

Тибқи қонунгузории маъмури дар зери мафҳуми ифлос намудани замин бо моддаҳои кимийёву радиактивӣ, партовҳои истеҳсолӣ ва обҳои партов, организмҳои бактериологӣ паразитӣ ва зараррасон ифлос кардани замин, ки барои саломатии одамон ва муҳити атроф хатар ба вучуд меорад, ғаммида мешавад.

5. Худсарона иваз кардани қитъаи замин (м.151 КҲМ ҚТ).

Таркиби чунин кирдорро қонунгузории маъмури муайян менамояд. Иваз намудани қитъаи замин ҳанон вақт худсарона эътироф мешавад, ки нисбат ба субъектони заминистифодабарӣ талаботҳои махсус

мукаррар шуда бошад, ки дар рафти иваз намудан рия нагардидаанд.

6. Бе сабабҳои узрнок истифода набурдани қитъаи замин (м.156 КХМ ҚТ).

Бе сабабҳои узрнок давоми ду сол истифода набурдани қитъаи замин, ки барои истифодаи кишоварзӣ ё ҳоҷагии ҷангал дода шудааст. Бе сабабҳои узрнок дар давоми се сол истифода набурдани қитъаи замин, ки барои истифодаи ғайрикишоварзӣ ва ғайри ҳоҷагии ҷангал дода шудааст. Дар давоми як сол истифода набурдани қитъаҳои замини наздихавлиғӣ, боғдорӣ ва полезии коллективӣ.

7. Нобуд кардани ишораҳои мукарраршудаи марзӣ ва дигар аломатҳои маълумотӣ ё расонидани зарар ба онҳо (м. 159 КХМ ҚТ).

Аломатҳои ишоравӣ дар намуди симчӯб, кубур, деворҳо (бештар симчӯбҳо, ихота кардан бо деворҳо) дар нуқтаҳои гардиши қитъаи замин гузошта мешавад. Нест кардани ин ишораҳо (бештар дар вақти шудгор ва дигар корҳо хангоми коркард) аз безҳиётӣ ё аз руи ғараз ҳамчун ҳуқуқвайронкунӣ дониста мешавад, ки асоси ба вучуд омадани баҳсҳои замин дар байни субъектони истифодабарандаи он дониста мешавад.

2.4. Ҷавобгарии ҷиноятӣ.

Кодекси ҷиноятӣи Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд ҚЧ ҚТ) ҷавобгарии ҷиноятиро ба шахс барои содир намудани ҷиноят, яъне барои содир намудани кирдорҳои ба ҷамъият хавфнок, ки ҚЧҚТ бо татбиқ намудани ҷазо манъ намудааст муқаррар кардааст. Ҳамин тавр, амал (беамалӣ) ҷиноят дониста намешавад, агар расман он кирдорҳое мавҷуд бошанд, ки ҚЧҚТ барои онҳо ҷавобгарию мукаррар намуда бошад, лекин бинобар қамаҳамиятиятишон ба ҷамъият хавф надошта бошанд. Аз моддаи 11 ҚЧҚТ бар меояд, ки асоси ҷавобгарии

ҷиноятӣ содир намудани кирдоре мебошад, ки дорои тамоми аломатҳои таркиби ҷиноятӣ дар ҚЧҚТ пешбини гардида бошад. Бинобар ин ҷиноят ва кирдори ҷинояткоронаро қонунгузориҳои ҷиноятӣ муайян менамояд.

Бояд ба он диққат намуд, ки ҷиноят дар соҳаи ҳифз ва истифодаи замин ба таркиби категорияи ҷиноятҳои экологӣ дохил мегардад.

Дар вақти баррасӣ намудани парвандаҳои ҷиноятӣ оид ба ҷиноятҳое, ки дар соҳаи ҳифз ва истифодаи замин содир мешаванд, ҷиноятҳоро аз рафтори ношоям, яъне аз амали гунаҳкорунаи зиддиҳуқуқӣ, ки ба муҳити табиат ва саломатии одамон зарар мерасонаду барои он навъи дигари ҷавобгарӣ мукаррар шудааст, ҷудо намудан зарур аст. Дар сурати ба миён омадани мушкилӣ ва духурағӣ дар ҷудокунии кирдорҳои ҷинояткорона аз рафтори ҳуқуқвайронкунии маъмурий бояд тавзеҳи ҳамаи ҳолатҳое, ки таркиби ҳуқуқвайронкунии экологиро тавсиф медиҳанд, инчунин ба оқибатҳои кирдори зиддиҳуқуқӣ, ҳаҷми зарару осеби расонидашуда диққати махсус дода шавад.

1. Дидаю дониста ба қайд гирифтани аҳди ғайриқонунӣ оид ба замин, таҳриф намудани маълумотҳои баҳисобгирии кадастри давлатии замин, ҳамчунин қасдан кам кардани андозаи пардохтҳо барои замин, агар инкирдорҳо бо ғараз ё дигар муносибатҳои шахсӣ аз ҷониби шахси мансабдор бо истифода аз мақоми хизматӣ анҷом дода шуда бошад (м. 261 ҚЧ ҚТ).

Аҳдҳои ғайриқонунӣ ба замин дар он ҳолат дониста мешаванд, ки бо вайрон намудани талаботҳои ҚЧ ҚТ ва қонунгузориҳои замин баста шудаанд. Пеш аз ҳама аҳдҳои бо замин, ки дар асоси қонун аз гардиш мондаанд ё гардишашон маҳдуд шудааст, агар дар натиҷаи аҳд талаботҳои маҳдудкунӣ вайрон карда шуда бошанд. Кадастри давлатии замин аз тарафи мақоми ваколатдори давлатии танзими муносибатҳои вобаста ба замин ва сохторҳои маҳаллии он аз руи низоми барои

Ҷумхурии Тоҷикистон ягона аз ҳисоби маблағҳои аз пардохти замин воридшуда пеш бурда мешавад.

Ба ҳисобгирии маълумоти кадастри давлатии замин, амалҳои мақомоти ваколатдор оид ба ворид намудани маълумот дар бораи замин ва кадастри замин барои ташкили истифодаи оқилона ва ҳифзи он, танзими муносибатҳои вобаста ба замин, асоснок намудани ҳаҷми пардохти замин, заминсозӣ, баҳодиҳии ғаёлияти хоҷагидорӣ эътироф карда мешавад.

Таҳрифи маълумот дар бораи қитъаи замин, ки дар кадастри давлатии замин дарҷ шудааст, боиси ҷавобгариҳои ҷиноятӣ тибқи моддаи баррасишандаи ҚЧ ҚТ мешавад.

Истифодаи замин дар Ҷумхурии Тоҷикистон муздноқ аст. Шақлҳои музд барои истифодаи замин (намудҳои пардохти замин) андозаи замин ва иҷропулӣ мебошад.

2. Вайрон кардани қоидаҳои ҳифзи муҳити атроф хангоми лоиҳакашӣ, ҷойгирсозӣ, сохтмон, ба истифода додан ё истифодаи иншоотҳои сансаатӣ, кишоварзӣ, илмӣ ё дигар объектҳои барои риояи он масъул бошанд, агар ҷунин кирдор аз беэҳтиётӣ боиси тағйироти муҳими манзараи (фони) радиоактивӣ, марги якҷанд шахсон, бемориҳои оилавии одамон ё саросар мурдани хайвонот ё дигар оқибатҳои вазнин шуда бошад (м. 220 ҚЧ ҚТ).

Дар зери оқибатҳои вазнини вайрон намудани қоидаҳои ҳифзи муҳити атроф дар рафти истеҳсолот – вайронкунии асосии сифати муҳити атроф ё ҳолати объектҳои он, ки баргараф намудани он вақти зиёд, хароҷотҳои бисёри молиявӣ ва моддиро талаб менамояд; нест намудани объектҳои алоҳида; вайрон намудани замин ва тағйиротҳои зараровар ба муҳити атроф, ки барои ниғаҳдории истифодабарии дуруст монеа ба вуҷуд меоранд, фаҳмида мешавад.

3. Заҳролуд ё ифлос кардани замин бо маҳсулоти зиёновари хоҷагӣ ё бо дигар навиҳои ғаёлият дар натиҷаи вайрон кардани қоидаҳои муносибат бо доруҳои

заҳрдори химиявӣ, пору, ангезандаҳои нашъу нумуи растанӣ ё дигар моддаҳои хавфноки химиявӣ ё биологӣ хангоми ниғаҳдорӣ, истифода ё интиқоли онҳо, ҷамчунин ба тарзи дигар хароб кардани замин, ки ба саломатиҳои инсон ё ба муҳити табиати атроф зарари ҷиддӣ ворид кардааст (м. 228 ҚЧ ҚТ).

Хавфнокии ҷунин ҷиноятҳои ба ҷамъият дар он ифода меёбад, ки дар ин сурат ба замин ҷамчун асоси зиндагӣ ва ғаёлияти инсон, ҷамчун объектҳои табиат, ки ба сифати қисми муҳими таркиби табиат ҳифз карда мешавад, захираҳои табиат, ки ба сифати воситаи истеҳсолот дар хоҷагии кишлоқ ва ҷангал истифода бурда мешавад, инчунин асоси мавҷудияти дигар хоҷагидорӣ ва ғаёлиятҳои дар ҳудуди ҚТ доништа мешавад, зарар мерасад.

Шарти ҳатмии ҷавобгариҳои ҷиноятӣ вайрон намудани замин мебошад. Кирдор бояд қоидаҳои муносибат бо нуриҳо, ангезандаҳои нашъу намои растанӣ, доруҳои заҳрдор, дигар моддаҳои хавфноки химиявӣ ё биологиро хангоми ниғаҳдошт, истифода ва интиқоли онҳо вайрон намояд.

Таркиби бандубастшуда (қ. 2 м. 228 ҚЧ ҚТ) ҷавобгариҳои барои вайрон намудани замин муқаррар менамояд, ки дар минтақаи офати экологӣ ё вазъияти ғаҷқуллодаи экологӣ содир шудааст ё аз беэҳтиётӣ ба саломатиҳои одамон зарар расонидааст.

Дар қисми 3 моддаи 228 ҚЧ ҚТ таркиби бандубастшудаи маҳсули ҷиноят омадааст, ки аз беэҳтиётӣ боиси марги инсон гардидааст.

2.5. Ба таври маҷбурӣ гирифтани қитъаи замин ҷамчун ҷавобгариҳои ҳуқуқӣ барои вайрон намудани муносибатҳои ҳуқуқии замин

Дар рӯйхати асосҳои барои қатъ намудани ҳуқуқ ба замин қонунгузор ба таври маҷбурӣ гирифтани қитъаи заминро аз заминистифодабарандагон барои вайрон намудани қонунгузориҳои замин муайян намунааст (м. 39

ФАСЛИ 2. ҚИСМИ МАХСУС

БОБИ 8. НИЗОМИ ХУҚУҚИИ ЗАМИНҲОИ ТАЪИНОТИ КИШОВАРЗӢ

- §1. Мафҳум ва тавсифи умумии заминҳои таъиноти кишоварзӣ ҳамчун объекти муносибатҳои замин
- §2. Дорандагони ҳуқуқ ба қитъаҳои замини таъиноти кишоварзӣ
- §3. Ҳуқуқи заминистифодабарии шаҳрвандон аз заминҳои таъиноти кишоварзӣ
- 3.1. Низоми ҳуқуқи заминҳое, ки барои пешбурди хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) дода мешаванд
- 3.2. Низоми ҳуқуқи заминҳое, ки барои хоҷагии ёрирасони шахсӣ пешбинӣ гардидаанд
- §4. Қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ
- §5. Хусусиятҳои таъйир додани низоми ҳуқуқи заминҳои таъиноти кишоварзӣ

1. Мафҳум ва тавсифи умумии заминҳои таъиноти кишоварзӣ ҳамчун объекти муносибатҳои замин

Тибқи моддаи 64 ҚЗ ҚТ заминҳои таъиноти кишоварзӣ тамоми заминҳое ба ҳисоб мераванд, ки барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ истифода мешаванд. Заминҳои таъиноти кишоварзӣ аз заминҳои қорам, дарахтони бисёрсола, заминҳои партов, заминҳои алафдарав ва чарогоҳҳо, заминҳое, ки дар онҳо роҳҳои дохилихоҷағӣ, коммуникасияҳо, обанборҳо, иншоотҳои гидротехникӣ ва бинои иморатҳо воқеъ буда, барои истехсол, нигоҳдории ва коркарди аввали маҳсулоти кишоварзӣ истифода мешаванд, ҳамчунин дигар заминҳои ғайрикишоварзии дар дохили гуруҳи мазури заминҳо ҷойгиршуда иборат мебошанд.

Қонун ду нишонаи асосии заминҳои таъиноти кишоварзиро ҳамчун категорияи мустақили мақсадноки фонди замин муайян намудааст: ба расмиятдорории он

ҚЗ ҚТ). Қатъ намудани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ба субъектони истифодабарандаи он барои иҷро накардани талаботҳои қонунгузории замин, барои ҳуқуқвайронкунии замин, ҳамчун ҷавобгарии ҳуқуқӣ дар соҳаи ҳуқуқи замин мебошад. Қонунгузорӣ муқаррар намудааст, ки ба таври мачбурӣ гирифтани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин танҳо бо қарори суд амалӣ карда мешавад.

Яке аз ҳолатҳои қатъ намудани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ин вайрон намудани қонунгузорӣ мебошад. Чунин ҷавобгарӣ дар ҳолатҳои зерин амалӣ карда мешавад:

- истифода набурдани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ дар давоми ду сол ва шуруъ накардан ба сохтмон дар замини барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ додашуда, дар давоми се сол;
- ғайри таъиноти мақсаднок истифода бурдани қитъаи замин, ки дар ҳуққати тасдиқунандаи ҳуқуқи истифодаи замин нишон дода шудааст;
- истифодаи қитъаи замин бо усулҳое, ки боиси паст шудани ҳосилхезии замин, захролудшавии он бо маводи химиявӣ, радиоактивӣ ва дигар мавод ва боиси бад шудани вазъи экологӣ мегардад.

ва таъинот барои бо мақсадҳои кишоварзӣ истифода бурдан. Он заминҳое ба категорияи заминҳои таъиноти кишоварзӣ дохил мегарданд, ки дар ҳудуди маҳалли аҳолинишин набошанд. Заминҳое, ки ба ҳудуди маҳалаҳои аҳолинишин дохил мегарданд, аз таъиноти кишоварзӣ бароварда мешаванд. Аз лаҳзаи дохил намудан ба маҳаллаи аҳолинишинин статуси заминҳои маҳалли аҳолинишинро пайдо мекунам. Чунин заминҳо то вақти зарур шудан барои шахрсозӣ метавонанд, ки бо мақсади истеҳсоли маҳсулотҳои хоҷагии қишлоқ истифода карда шаванд. Дар фарқият аз заминҳои таъиноти кишоварзӣ чунин заминҳо ҳамчун заминҳо барои истифодаи хоҷагии қишлоқ доништа мешаванд.

Заминҳои таъиноти хоҷагии қишлоқ дар хоҷагии халқ моҳияти махсус доранд, чунки воситаи асосии истеҳсоли маҳсулоти кишоварзӣ мебошанд. Маҳз хамин ҳолат зарурати таъин намудани низоми махсусро барои Ҳифзи заминҳои таъиноти кишоварзӣ, ба вучуд овардааст.

Заминҳои категорияи зерин аз рӯи таъиноти функционалӣ ва ҳолати табиии худ ба ду гуруҳ ҷудо мешаванд: қитъаҳои замини пастсифати кишоварзӣ (чарогоҳ, заминҳои алафдаравӣ, заминҳои қорам, дарахтони бисёрсола) ва заминҳои барои истифодаи ғайрикишоварзӣ (обанборҳо, роҳҳо, сохтмонҳо, иншоотҳо ва ғ.). Заминҳои истифодаи кишоварзӣ қисмати муҳими категорияи заминҳоро ташкил дода ва Ҳифз карда мешаванд. Заминҳои гуруҳи дуюм барои хизматрасонии таъиноти истеҳсоли маҳсулоти кишоварзӣ таъин гардидаанд.

То ислохоти замин заминистиқодабарандагони кишоварзӣ кооперативҳои бузурги аграрӣ ва хоҷагиҳои давлатӣ (қолхоз, совхоз ва ғ.) буданд, ки асосашон моликияти далаӣ ба заминро ташкил медод. Онҳо истеҳсоолкунандагони асосии маҳсулоти хоҷагии қишлоқ дар мамлакат ба ҳисоб мерафтанд. Ислохоти замин сохтори ташкили хоҷагидориро дар сектори

аграрӣ тағйир дод. Дар заминаи қолхоз ва совхозҳо дар раванди азнавташкилдиҳии онҳо низоми ташкилотҳои тичоратии кишоварзӣ (хоҷагиҳои деҳқонӣ (фермерӣ), кооперативҳои истеҳсолӣ, ҷамъиятҳои саҳомӣ ва ғ.) ташкил дода шуд. Қисме аз заминҳои кишоварзӣ ба дасти соҳибкорони хурди инфиродӣ (аз ҷумла хоҷагиҳои деҳқонӣ, хоҷагиҳои ғирасони шахсӣ ва ғ.) гузаштанд.

§2. Дорандагони ҳуқуқ ба қитъаҳои заминии таъиноти кишоварзӣ

Аз рӯи қоидаҳои умумӣ субъекти муносибатҳои ҳуқуқии замин, аз ҷумла дар муносибат ба заминҳои таъиноти кишоварзӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо як шартӣ хатмӣ ҳуқуқ доранд: қитъаи замин танҳо аз рӯи таъиноти худ барои истеҳсоли маҳсулоти хоҷагии қишлоқ истифода гардад.

Тибқи моддаи 65 КЗ ҚТ заминҳои таъиноти кишоварзӣ ба чунин шахсон дода мешаванд: ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои ба роҳ мондани истеҳсолоти кишоварзӣ; ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои боғдорӣю поллезкорӣ; ба муассисаҳои таҳқиқоти илмӣ, таълимӣ ва дигар муассисаҳои қорҳонаҳои кишоварзӣ, омузишгоҳҳои истеҳсолию техникии деҳот ва мактабҳои таълимоти умумӣ барои мақсадҳои тадқиқотӣ, таълимӣ, тарғиби таҷрибаҳои пешқадам ва барои ба роҳ мондани истеҳсолоти кишоварзӣ; ба қорҳона, ташкилоту муассисаҳои ғайрикишоварзӣ, ташкилотҳои динӣ барои бароҳмонии хоҷагии ғирасони кишоварзӣ.

Ба шахрвандон қитъаи заминии таъиноти кишоварзӣ барои пешбурди фаъолияти хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ), хоҷагии шахсии ғирасон, боғдорӣ, поллезкорӣ ва қорводорӣ дода мешавад. Аз ин рӯ шахрвандон метавонанд, ки иттиҳодияҳои гуногуни ғайритичорати (боғдорӣ, поллезкорӣ ва ғ.)-ро бо мақсади фароҳам овардани шароити мусоид барои истеҳсол ва фуруши маҳсулоти хоҷагии қишлоқ, таъсис диҳанд.

Заминҳои таъиноти кишоварзӣ ва худуди махсуси муҳофизатшаванда ба шахрвандони хориҷӣ ва шахсони ҳукукии хориҷӣ дода намешаванд.

Дар вақти гузаштани ҳукуки истифодаи қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ бо ҳукуки бегона кардан ба шахрванди хориҷӣ ё шахси ҳукукии хориҷӣ, чунин ҳукук танҳо ба шахрвандон ё шахсони ҳукукии Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад.

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

Дар сурати иҷро нагардидани талаботҳои қайдшуда гирифтани қитъаи замин, ки ҳукуки истифодабарии он ба шахси воқеӣ ё ҳукукии хориҷӣ гузаштааст, бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад.

§3. Ҳукуки заминистифодабарии шахрвандон аз заминҳои таъиноти кишоварзӣ

3.1. Низоми ҳукукии заминҳое, ки барои пешбурди ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) дода мешаванд

Асосҳои ҳукукии ташкил намудани ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) ҳамчун субъекти истифодабарандаи замин дар Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ)» аз 19 майи соли 2009 ва инчунин моддаи 66 КЗ ҚТ ва моддаҳои 305, 306 ва 307 КГ ҚТ гузошта шудааст.

Тибқи моддаи 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ)» ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) субъекти ҳоҷагидорӣи мустақилест, ки фаъолияти он ҳамчун соҳибкор ба меҳнати шахсии як нафар, аъзои як оила ё гуруҳи шахсон асос ёфта, заминаи онро қитъаи замин ва

дигар молу мулки ба аъзои он тааллуқдошта ташкил медиҳанд.

Ҳоҷагии деҳқонӣ метавонад, ки аз ҷониби гуруҳи шахсон ва ҳамчунин шахси алоҳида ташкил карда шавад. Фаъолияти худро бе таъсис додани шахси ҳукуки амалӣ менамояд. Ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) ҳукуки истифода бурдани меҳнати кироиро дорад.

Ҳоҷагии деҳқонӣ метавонад, ки оилавӣ буда, аз ҷониби як оила ё ин ки ҳешовандони наздик, инчунин метавонад, ки ғайриоилавӣ, яъне дар якҷоягӣ бо дигар шахсон, ки аъзои як оила намебошанд, ташкил карда шавад.

Амалия нишон медиҳад, ки аксарияти ҳоҷагиҳои деҳқонӣ оилавӣ буда, яке аз аъзоёни он (чун қоида, сарвари оила) сарвари ҳоҷагӣ мебошад. Сарвари ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) метавонад, ки шахси дорои қобилият амал, ки ба сини балоғат расидааст, бошад.

Аъзоёни ҳоҷагии деҳқонӣ метавонанд, ки инҳо бошанд:

- падару модарон, ҳамсар, фарзандон ва дигар шахсони қобили меҳнат, ки якҷоя дар ҳоҷагии деҳқонӣ фаъолият доранд;

- шахрвандоне, ки аъзои оила намебошанд.

Моликияти ҳоҷагии деҳқонӣ ба аъзоёни он тааллуқ дошта, бо ҳукуки моликияти умумӣ, агар шартнома ё оиннома дигар уҳдадорихоро муқаррар накарда бошад. Сарвари ҳоҷагӣ ҳамчун соҳибкор ба қайд гирифта шуда, масъулияти иловагӣ дорад, агар моликияти ҳоҷагӣ барои пардохти қарзҳо қифоя набошад.

Ташкил додани ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) бо роҳи бастани шартнома ба расмият дароварда мешавад, ки бояд чунин маълумотхоро дошта бошад, аз ҷумла: микдор, ному насаби аъзоёни он, салоҳияте, ки ба аъзоёни ҳоҷагии деҳқонӣ аз тарафи сарвари ҳоҷагӣ дода мешавад, ҳукуки аъзоёни ҳоҷагӣ, уҳдадорихои аъзоёни ҳоҷагӣ, тартиби озодона баромадан ва хориҷ намудан аз

аъзоӣ, тартиби қабул намудан ба аъзогии ҳоҷагӣ дигар шахсонро, тартиби тақсими маҳсулоти истеҳсолшуда, тақсими фоида дар байни аъзоён ва дигар иттилооте, ки қонун манъ накардааст.

Ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) метавонад, ки барои иҷрои ғайридеҳқонӣ якҷоя дар самти истеҳсолот ба аъзогии ассотсиатсияҳо дохил гардад. Ассотсиатсияҳо бо роҳи иттиҳоди ихтиёрии ҳоҷагҳои деҳқонии мустақил ташкил карда мешаванд. Ассотсиатсия дар асоси шартнома таъсис дода мешавад. Ассотсиатсия дар асоси оиннома ғайридеҳқонӣ карда, шахси ҳуқуқӣ мебошад ва тибқи муқаррароти қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд гирифта мешавад. Ҳоҷагии деҳқоние, ки ба ҳаёти асосиятсия дохил мегардад, мустақилияти худро ва ҳуқуқи заминистифодабарияшро нигоҳ медорад.

Ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) метавонад, ки ғайридеҳқонӣ худро бо сабабҳои зерин қатъ кунад: бо тартибе, ки қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намулдааст; қабули қарор аз тарафи аъзоёни ҳоҷагии деҳқонӣ дар бораи қатъ кардани ғайридеҳқонӣ он; агар ягон аъзои ҳоҷагӣ намонда бошад ё меросхур, ки ғайридеҳқонӣ ҳоҷагиро пеш барад; муфлисшавӣ; аз навташкилшавии ҳоҷагии деҳқонӣ ба дигар шакли ташкилӣ-ҳуқуқӣ.

Қитъаи замин ба шахрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсади ташкили ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) ба истифодаи меросии яқумра дода мешавад (м. 66 ҚЗ ҚТ).

Қитъаи замин ба шахрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои ташкили ҳоҷагии деҳқонӣ ба андозаи зерин дода мешавад:

- аз заминҳои ташкилотҳои кишоварзӣ - ба андозаи саҳми миёнаи замини дар ҳамин ташкилот барои ҳар як узв муайяншуда;
- аз заминҳои фонди махсус ба ҳар як узв қобили амал, ки хоҳиши ташкил кардани ҳоҷагии деҳқониро

дорад - ба андозаи саҳми миёнаи замин, ки дар маҳалли қойғишавии қитъаи замин муайян карда шудааст.

Тартиби идора намудани моликияти ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) тибқи созишномаи муассисон амалӣ карда мешавад. Чун қоида он аз тарафи сарвари ҳоҷагии амалӣ карда мешавад. Аз рӯи аҳдҳое, ки сарвари ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) бастааст, ҳоҷагии деҳқонӣ бо тамоми молу мулкаш ҷавобгар мебошад. Аҳде, ки сарвари ҳоҷагӣ ба манфиати ҳоҷагӣ бастааст, ба манфиати ҳоҷагӣ доништа мешавад, ба шарт, ки ба манфиати шахсияш бастанаш иббот нашуда бошад.

Бояд қайд намуд, ки Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 19 майи соли 2009, №526 «Дар бораи ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ)»¹ шаклҳои таъсис ва ғайридеҳқонӣ мустақили ҳоҷагидорӣ – истеҳсолкунандаи маҳсулоти кишоварзӣ (ҳоҷагии деҳқонӣ)-ро, ки ба таъсиси шахси ҳуқуқӣ ғайридеҳқонӣ менамояд, муайян кардааст.

Чунин ҳоҷагӣ дар шаклҳои зерин ғайридеҳқонӣ карда метавонад:

- ҳоҷагии деҳқонии фардӣ - ҳоҷагии деҳқоние, ки дар он ғайридеҳқонӣ меҳнатӣ ба соҳибқорӣ як шахс асос ёфтааст;

- ҳоҷагии деҳқонии оилавӣ - ҳоҷагии деҳқоние, ки дар он ғайридеҳқонӣ меҳнатӣ дар шакли соҳибқорӣ оилавӣ дар заминаи моликияти якҷоя асос ёфтааст;

- ҳоҷагии деҳқонии шарикӣ – ҳоҷагии деҳқоние, ки дар заминаи моликияти умумии ҳиссагӣ ташкил шуда, ғайридеҳқонӣ ҳоҷагидорӣ онро шартнома дар бораи ғайридеҳқонӣ якҷоя муайян мекунад.

Қонуни мазкур хусусиятҳои таъсиси шахси ҳуқуқиро дар ин соҳа муайян кардааст. Мутобиқи ҚТ ҚТ узви ҳоҷагии деҳқонии фардӣ ва аъзои ҳоҷагии деҳқонии оилавӣ метавонанд дар заминаи амволи ҳоҷагӣ ширкати ҳоҷагидорӣ ё кооперативи тижоратии дорои мақоми шахси ҳуқуқиро таъсис диҳанд. Таъсиси ширкати

¹ Ахбори Маджлиси Оли Ҷумҳурии Тоҷикистон 2009г., №5, ст.333.

хоҷагидорӣ ё кооперативи тичоратии дорои мақоми шахси ҳуқуқӣ аз тарафи хоҷагии деҳқонии шарикӣ бо розигии ҳатти аъзои хоҷагӣ сурат мегирад. Ҳамин тарик, мутобики қонун ба таври бевосита таъсис додани хоҷагии деҳқонӣ дар шакли шахси ҳуқуқӣ иҷозат дода намешавад, ки ин имконияти соҳибқоронро дар ин соҳаи иқтисодӣ маҳдуд намоёнд.

Ба ғайр аз ин, дар байни қонунгузорӣ дар бораи хоҷагии деҳқонӣ ва қонунгузорӣ дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибқорони инфиродӣ ихтилофоти муайян вучуд доранд. Мувофиқи қонунгузорӣ аввал аъзои хоҷагии деҳқонӣ бе таъсиси шахси ҳуқуқӣ соҳибқор эътироф мешаванд, вале зимни бақайдгирии давлатии хоҷагии деҳқонӣ бе таъсиси шахси ҳуқуқӣ ба ҳайси соҳибқори инфиродие, дар асоси шаходатнома амал мекунад, бояд ба қайд гирифта шавад, ҳуқуқу уҳдадориҳо танҳо ба роҳбари хоҷагии мазкур дода шуда, аъзои хоҷагии деҳқонӣ дар ҳуҷҷатҳои бақайдгирӣ танҳо ҳамчун муассисон (ширкаткунандагон) сабти ном карда мешаванд. Бақайдгирии давлатии хоҷагии деҳқонӣ дар шакли шахси ҳуқуқӣ иҷозат дода шудааст. Дар КГ ҚТ инчунин фаъолияти субъектони соҳибқорӣ танҳо дар шакли соҳибқории инфиродӣ ё шахси ҳуқуқӣ пешбинӣ карда шудааст.

Ихтилофҳои мазкур ягона нестанд. Дар хоҷагии деҳқонии оилавӣ моликият муштарак, дар шарикӣ бошад – умумии ҳиссаҳои аст. моддаи 305 КГ ҚТ муқаррар кардааст, ки молу мулки хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) дар доираи ҳуқуқи моликияти якҷояи аъзоёни он мебошад. Ба чунин моликияти якҷояи ниҳолзори қитъаи замин, иморатҳои хоҷагӣ ва дигар иморат, иншоотҳои мелиоративӣ ва дигар иншоотҳо, ҳайвоноти маҳсулдиҳанда ва қорӣ, парранда, техникаи кишоварзӣ ва дигар техникаю таҷҳизот, воситаҳои нақлиёт, асбобу анҷом ва дигар молу мулкҳои мансуб аст, ки аз маблағи умумии аъзоёни он ба даст оварда шудааст. Ҳамзамон

самара, маҳсулот ва даромаде, ки дар натиҷаи фаъолияти хоҷагии деҳқонӣ ба даст омадааст, ба молу мулки умумии аъзоёни хоҷагии деҳқонӣ мансуб доништа шудаанд.

Ҳангоми қатъи фаъолияти хоҷагии деҳқонӣ молу мулки умумӣ бояд дар байни аъзоёни хоҷагӣ тақсим карда шавад.

Дар натиҷа бораи танзими муносибатҳои амволии (молумулкий) хоҷагии деҳқонӣ дар қонунгузорӣ мафҳумҳои гуногун истифода мешаванд, вале мафҳумҳои ба монанди «моликияти муштарак», «моликияти умумии ҳиссагӣ», «воситаҳои умумӣ», «молу мулки умумӣ» тавзеҳ дода нашудаанд.

Таҳқиқи фаъолияти хоҷагиҳои деҳқонӣ дар Тоҷикистон аз он шаходат медиҳад, ки шакли субъекти фаъолияти соҳибқории бораи онҳо интихобшуда, инчунин фарқият дар андозбандии хоҷагидориашон дар шакли соҳибқории инфиродӣ ё шахси ҳуқуқӣ ба натиҷаи фаъолияти хоҷагидорӣ онҳо таъсири гуногун мерасонад, ки ин нораво мебошад.

Дар натиҷа хоҷагиҳои қалон ҷӣ тавре, ки дар шакли шахси ҳуқуқӣ таъсис дода мешаванд, ҳамчунин дар шакли соҳибқории инфиродӣ таъсис ёфта ба хоҷагиҳои деҳқонии хурди инфиродӣ тақсим пешаванд, ки ин ба мақсадҳои стратегӣ давлат дар соҳаи заминдорӣ мутобикат намекунад.

3.2. Низомии ҳуқуқи заминҳои, ки бораи хоҷагии ёрирасони шахсӣ пешбинӣ гардидаанд

Муносибатҳои истифодаи замин оид ба пешбурди хоҷагии ёрирасони шахсӣ тибқи меъёрҳои КЗ ҚТ (м. 71²), инчунин меъёрҳои ҚҚТ «Дар бораи хоҷагии ёрирасони шахсӣ» аз 8 декабри соли 2003 ба танзим дароварда мешавад.

Хоҷагии ёрирасони шахсӣ хоҷагист, ки бо меҳнати шахсии шахрванд ва аъзои оилаи ӯ бо мақсади истеҳсоли

маҳсулоти кишоварзӣ ва қонеъ гардонидани талаботи худ бо озуқаворӣ ва эҳтиёҷоти дигар пеш бурда мешавад.

Муқаррар гардидааст, ки фаъолияти шаҳрвандон дар бобати пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ фаъолияти соҳибкорӣ эътироф карда намешавад.

Пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ бар дӯши шаҳрванд ё аъзои оилаи ӯ мебошад.

Аъзои ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ ҳамсарон, фарзандон, фарзандхондагон, падару модар ва ҳешовандони дигаре, ки яққоя зиндагӣ мекунанд, шуда метавонанд.

Шаҳрвандони қобили амали Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ташкил ва пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ дар сурати бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ дар бораи замин ба истифодаи меросии якумра ё бемӯҳлат гирифтани қитъаҳои замин ҳуқуқ пайдо мекунанд.

Шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки дар деҳот муқимӣ зиндагӣ менамоянд, ҳуқуқ доранд мутобиқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон аз фонди яғонаи замини давлатӣ бо мақсади ташкил ва пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ қитъаи замин гиранд.

Шаҳрвандони сокини шаҳр ва шаҳракҳо дар замини барои истифодаи меросии якумра ё бемӯҳлат гирифташон барои ташкилу пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқ доранд. Шартҳои ба шаҳрвандони ин категорияҳо ҷудо кардани қитъаҳои замин барои пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд дар асоси тартибу шартҳои муайянкардаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дар сурати мавҷуд будани захираи озоди замин ба ташкил ва пешбурди ҳоҷагии

ёрирасони шахсӣ ҳуқуқ пайдо мекунанд.

Қитъаи замини ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ ба шаҳрванд барои истифодаи меросии якумра ё бемӯҳлат аз ҳисоби фонди яғонаи давлатии замин бо пешниҳоди мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ва дар асоси қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии дахлдор мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи замин ҷудо карда мешавад.

Шаҳрвандони дорои ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ ҳуқуқ доранд дар моликияти худ молу мулк дошта бошанд, молу мулкро мерос гузоранд ва васият намоянд, ҳамроҳи дигар шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ шахси ҳуқуқӣ таъсис намоянд, ҳар гуна аҳди хилофи қонун набударо анҷом диҳанд ва уқдадорию ҳуқуқҳои дигари молу мулкӣ ва шахсии ғайримолу мулкӣ дошта бошанд. Ҳамзамон ҳақ доранд дар қитъаҳои замини наздиҳавлӣ бо шартҳои риоя намудани меъёрҳои шахрсозӣ, бинокорӣ ва ҳамчунин талабҳои таъиноти мақсадноки қитъаи замин хонаҳои истиқоматӣ, биноҳои истеҳсолӣ, иморату иншооти барои пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ зарурро бунёд намоянд, онҳоро аз нав созанд ё вайрон кунанд.

Қитъаҳои замини наздиҳавлигии барои ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ ҷудошудаи шаҳрвандон барои эҳтиёҷоти давлатӣ танҳо баъди ба онҳо барои пешбурди ҳоҷагии ёрирасони шахсӣ бо шартҳои пешакӣ ҷудо намудани қитъаҳои баробарзиши замини дорои хонаҳои ободии истиқоматӣ, биноҳои истеҳсолӣ, иморату иншооти таъиноташон монанди иншооти гирифташаванда ва пурра ҷуброн намудани тамоми хароҷоти вобаста ба ободонӣ ва дар ҷои нав, агар дар созишномаи тарафҳо тартиби дигар муқаррар нашта бошад ё бо салоҳиди молики молу мулк баъди пурра ба он ҷуброн кардани арзиши молу мулки гирифташаванда ва молу мулки дигар, аз ҷумла манфиати аз дастрафтаи онҳо гирифта мешаванд.

Истифодабарандаи қитъаи замини барои хоҷагии ёрирасони шахсӣ ҷудо шуда, ҳақ дорад ба ин қитъаи замин ворид шуданро манъ карда ва бо тарзи дигар аломату нишон гузорад, ки бе иҷозати ӯ ба ин қитъаи замин шахсони дигар имкони даромадан надошта бошанд.

Рӯёнидани маблағ аз молу мулки хоҷагии ёрирасони шахсӣ аз рӯи ухдадорӣ аъзоён дар асоси ҳалномаи суд сураг мегирад.

Шахрвандони дорои хоҷагии ёрирасони шахсӣ ухдадоранд, ки нигоҳубини қитъаҳои заминро таъмин намоянд; қитъаҳои заминро мақсаднок истифода намуда, дар рафти истифодаи онҳо ба замин чун объекти табию хоҷагӣ ва муҳити зист муносибат карда, зарар нарасонанд; андози истифодаи қитъаҳои заминро сари вақт супоранд; хонаҳои истиқоматӣ, биноҳои истеҳсолӣ, иморату иншоотро аз рӯи талаботи меъморӣ нақшавӣ, бинокорӣ, экологӣ, бехдошти санитарӣ гигиенӣ, зиддисўхторӣ ва талабҳои дигари меъёру қоидаҳои муқарраргардида бунёд кунанд, атрофи онҳоро обод созанд; қоидаҳои бехдошти санитарӣ гигиенӣ ва байтории нигоҳубини ҳайвонот, талаботи мелиоративӣ ва агротехникии парвариши зироатҳои кишоварзӣ, тартибу маҳдудиятҳо ва ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро риоя намоянд; қитъаи заминро дар давоми мўҳлати муқарраркардаи қонунгузории замин ба кор дароранд; дар ҷамъбасти нимсолаи якум ва дар ҷамъбасти сол ба мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот оид ба фаъолияти меҳнатӣ маълумот пешниҳод намоянд.

Тибқи моддаи 7 Қонуни ҚТ «Дар бораи хоҷагии ёрирасони шахсӣ» мақомоти дахлдори ҳокимияти давлатӣ хоҷагии ёрирасони шахсиро дар соҳаҳои зерин: дар ташкили кооперативҳои кишоварзӣ, оид ба истифодаи техникаи кишоварзӣ, коркарди замин, истеҳсоли коркард, нигоҳдорӣ маҳсулоти кишоварзӣ;

дар густариш додани хизматрасонии муҳандисно техникаӣ, мелиоративӣ, байторӣ, зоотехникӣ, агрономӣ ва иттилоотӣ машваратӣ; дар истеҳсол ва фуруши маҳсулоти зиёдагии кишоварзӣ; барҳам додани оқибати ҳолатҳои фавқуллода; ҷудо кардани ҷароғҳо ва алафзор; додани қарз бо ғарав барои харидани техникаю таҷҳизот, ҷорҳои зотӣ бо тартиби нисбати хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) муқарраргардида, дастгирӣ мекунанд.

§4. Қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ

Қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ, тибқи муқаррароти қоидаҳои умумии қонунгузории замин муайян намуда, амалӣ карда мешавад.

Асосҳо барои қатъ намудани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ аз инҳо иборат мебошанд:

- даст кашидан аз қитъаи замин ба таври ҳаттӣ, ки аз тарафи заминистифодабарандагон имзо шудааст;
- қатъ гардидани фаъолияти заминистифодабарандагон;
- истифода набурдани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ дар давоми ду сол ва шуруъ накардан ба сохтмон дар замини барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ додашуда, дар давоми се сол;
- ғайри таъиноти мақсаднок истифода бурдани қитъаи замин, ки дар ҳуҷҷати тасдиқкунандаи ҳуқуқи истифодаи замин нишон дода шудааст;
- истифодаи қитъаи замин бо усулҳои, ки боиси паст шудани ҳосилхезии замин, захролудшавии он бо маводи химиявӣ, радиоактивӣ ва дигар мавод ва боиси бад шудани вазъи экологӣ мегардад;
- ба охир расидани муҳлати истифодаи қитъаи замин;
- гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё

чамъиятӣ

Ҳамаи асосҳо ва тартиби қатъ кардани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини таъиноти кишоварзӣ дар моддаҳои 37-40 ҚЗ ҚТ пешбинӣ гардидаанд.

§5. Хусусияти тағйир додани низоми ҳуқуқии заминҳои таъиноти кишоварзӣ

Аз як гуруҳ ба гуруҳи дигар гузаронидани заминҳои таъиноти кишоварзӣ ё қитъаҳои аз таркиби заминҳои таъиноти кишоварзӣ ба дигар категория танҳо дар ҳолатҳое мумкин аст, ки замин аз истифода боз мемонад, таъсис додани ҳудуди муҳофизатии табиат ё гузаронидани замин ба заминҳои таъиноти ҳифзи табиат, заминҳои таъиноти таърихӣ фарҳангӣ; муқаррар намудани ҳудуди маҳалли аҳолинишин; заминҳое, ки барои таъиноти кишоварзӣ номувофиқ буда ба ҳайати заминҳои фонди ҷангал, заминҳои фонди об ё заминҳои эҳтиётӣ дохил мешаванд; сохтмони роҳ, хатти интиқоли қувваи барқ, хати алоқа (аз ҷумла иншоотҳои хати сим), қубурҳои нефт, қубурҳои газ ва дигар қубурҳо, хаги роҳи оҳан ва дигар иншоотҳо, дар вақти муқаррар ва тасдиқ кардани лоиҳаҳо қисми маҳсулотҳои хоҷагии қишлоқ ба ҳисоб гирифта мешаванд.

Аз як гуруҳ ба гуруҳи дигар гузаронидани онҳо мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро мешаванд.

Риоя накардани қоидаҳои аз як гуруҳ ба гуруҳи дигар гузаронидани қитъаҳои замини пешбининамудаи Кодекси замин ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ барои инҳо асос шуда метавонад:

- а) безътибор дониستاني қарорҳои ҳокимияти иҷроия оиди муносибатҳои вобаста ба замин;
- б) надодани ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқи истифодаи замин ва ба қайд нагирифтани ҳуқуқи истифодаи қитъаҳои замин.

Ба намуди ғайриқишоварзии заминҳои таъиноти қишоварзӣ гузаронидани заминҳои қорам, дарахтони бисёрсола, заминҳои алафдарав, ҷарогоҳҳо ва ба намуди заминҳои алафзор ва ҷарогоҳҳо гузаронидани заминҳои қорам, дарахтони бисёрсола ва инчунин гузаронидани тамоми намуди заминҳои обӣ ба заминҳои лалмӣ бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.

Ба намуди заминҳои қорам ва заминҳои дарахтони бисёрсола гузаронидани заминҳои алафзор, ҷарогоҳҳо, дигар намуди заминҳо, сарфи назар аз масоҳати заминҳо, аз заминҳои қорам ба заминҳои дарахтони бисёрсола ва аз заминҳои дарахтони бисёрсола ба заминҳои қорам, инчунин гузаронидани тамоми намуди заминҳои лалмӣ ба заминҳои обӣ бо қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии ноҳия (шаҳр) сурат мегирад.

БОБИ 9. НИЗОМИ ХУҚУҚИИ ЗАМИНҲОИ МАҲАЛҲОИ АҲОЛИНИШИН

§1. Тавсифи умумии заминҳои маҳалҳои аҳолинишин ва низоми ҳуқуқи онҳо

§2. Таркиби ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ

§3. Низоми ҳуқуқи заминҳои назди шаҳр

§4. Хусусияти тағйир додани низоми ҳуқуқи заминҳои маҳалҳои аҳолинишин

§1. Тавсифи умумии заминҳои маҳалҳои аҳолинишин ва низоми ҳуқуқи онҳо

Заминҳои маҳалҳои аҳолинишин заминҳои дониста мешаванд, ки таъйиноташон барои сохтмон ва инкишоф додани маҳалҳои аҳолинишин мебошад.

Дар қонунгузориҳои даврони шӯравӣ танҳо ба масъалаҳои кишоварзӣ диққат дода, нисбати инкишофи қонунгузорӣ дар бораи истифодаи заминҳо барои маҳалҳои аҳолинишин аҳамият дода намешуд. Дар қонунгузориҳои Тоҷикистон заминаи инкишофи қонунгузориҳои шаҳрсозӣ бо қабули Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сохтмони манзили инфиродӣ» («Садои мардум» аз 27 августи соли 1994, №70 (693), Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи масъулияти иқтисодии корхонаҳо, ташкилоту муассисаҳо барои қонуншиканӣ дар соҳаи сохтмон ва саноати масолеҳ, конструксия ва маснуоти бинокорӣ» (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон 1997, №10, м. 150), Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи архитектура, шаҳрсозӣ ва фаъолияти сохтмонӣ» (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон 2008, №3, м. 199), гузошта шуда, бо қабули Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамаи ин қонунҳои зикршуда аз эътибор соқит дониста шудаанд.

Дар аини замон Кодекси шаҳрсозӣ амал менамояд, ки 28 декабри соли 2012 қабул гардидааст.

Дар вақтҳои охир таъсири қонунгузориҳои шаҳрсозӣ ба ҳуқуқи замин зиёд гардидааст. Бисёр меъёрҳои Кодекси шаҳрсозӣ на танҳо ба заминҳои маҳалҳои аҳолинишин, балки ба дигар категорияҳои замин низ паҳн мегарданд. Ҳамзамон риояи талаботҳои шаҳрсозӣ уҳдадории заминистифодабарандагон мебошад.

Мафҳуми калидие, ки замини маҳалли аҳолинишинро муайян менамояд, мафҳуми ҳудуди муҳалли аҳолинишин мебошад. Ҳудуди маҳалли аҳолинишини шаҳр, деҳот замини маҳалли аҳолинишинро аз дигар категорияҳои замин ҷудо менамояд. Ҳудуди маҳалли аҳолинишини шаҳр, деҳот наметавонад, ки аз ҳудуди китъаҳои замини дигар вилоятҳо, шаҳрҳо ва ҳамчунин аз ҳудуди китъаҳои замини ба шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ тааллуқдошта гузарад.

§2. Таркиби ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ

Ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ аз тарафи таҳиқунандагони ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ дар асоси шартнома ва супориши фармоишгар дар мувофиқа бо мақомоти салоҳиятдори давлатӣ дар соҳаи шаҳрсозӣ, омода карда мешаванд.

Ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ бояд аз ташхиси давлатӣ гузарад ва тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ тасдиқ карда шаванд, ба истиснои ҳуҷҷатҳои, ки нисбати онҳо барои сохтмон, реконструксия, таъмири капиталии объектҳо таҳия намудани лоиҳаҳои ҳуҷҷатҳои сохтмонӣ ва иҷозатнома талаб карда намешаванд.

Ба ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ инҳо дохил мегарданд:

1) Ҳуҷҷатҳо дар бораи банақшагирии рушди тамоми ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла: тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон; тарҳи банақшагирии рушди қисмҳои ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ҳудуди ду ва ё зиёда минтақаҳо ва дигар ҳудудҳои дар бар мегирад (минбаъд - тарҳи муттаҳидгардонии банақшагирии шаҳрсозӣ); тарҳи

банақшагирии худуди Ҷумҳурии Тоҷикистон; тарҳи соҳавии рушди худуди Ҷумҳурии Тоҷикистон.

2) Хуччатҳо дар бораи банақшагирии худуди Вилояти Мухтори Кухистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳро ва ноҳияҳо: тарҳи банақшагирии худуди Вилояти Мухтори Кухистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳро ноҳияҳо; лоиҳаи банақшагирии ноҳия (гуруҳи ноҳияҳо).

3) Хуччатҳо дар бораи рушди худуди маҳалҳои аҳолинишин: нақшаҳои генералии маҳалҳои аҳолинишин; лоиҳаи хатҳои сарҳади шаҳрӣ ва шаҳрак; тарҳи соҳавии рушди худуди маҳалҳои аҳолинишин.

4) Хуччатҳо дар бораи иморатсозӣ дар худудҳои маҳалҳои аҳолинишин: нақшаи муфассали тарҳрезии шаҳрсозӣ; лоиҳаи иморатсозӣ; хуччатҳои лоиҳавӣ барои сохтмони иншоот.

Мутобики қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонанд дигар намудҳои хуччатҳои шаҳрсозӣ муқаррар карда шаванд.

Тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар худуди Ҷумҳурии Тоҷикистон инҳоро муайян менамояд: муқаррароти асосии рушди низоми ҷойгиркунонӣ, истифодабарии табиат ва қувваҳои истеҳсоли мутобики дурнамоҳои рушди иҷтимоию иқтисодии худуди Ҷумҳурии Тоҷикистон; тадбирҳо оид ба беҳтар намудани вазъи экологӣ дар минтақаҳои истифодаи оқилона ва ҳифзи замин, нигоҳ доштани худуди объектҳои мероси фарҳангӣ, рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиёт ва иҷтимоии аҳамияти умумидавлатидошта; худудҳои барои рушди низоми ҷойгиркунонӣ мусоид; худудҳои табиии маҳсус муҳофизатшаванда; минтақаҳои муҳофизати иншооти обӣ; худудҳои истироҳатӣ; худудҳои таъиноти кишоварзӣ ва хочагии қангал; худудҳои дорои шароити табиату иқлими ғайриоддӣ; худудҳои дучори таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи дорои хусусиятҳои табиӣ ва техногенӣ

гардида; худудҳои дорои сарватҳои зеризаминӣ; худудҳои ки барои онҳо мутобики қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон дигар намудҳои истифодаи шаҳрсозӣ ва маҳдудсозии истифодаи худуди муқаррар барои амалӣ намудани фаъолияти шаҳрсозӣ муқаррар карда мешаванд; дигар қарорҳо оид ба рушди худуд.

Тартиби таҳияи тарҳи генералии ҷойгиркунонӣ дар худуди Ҷумҳурии Тоҷикистон Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад.

Бо тарҳи муттаҳидгардонидаи банақшагирии шаҳрсозӣ инҳо муайян карда мешаванд: минтақабандии худуд; тадбирҳо ҷиҳати рушди низоми ҷойгиркунонӣ минтақаҳо; тадбирҳо ҷиҳати рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиёт ва иҷтимоии аҳамияти байниминтақавӣ ва минтақавидошта; тадбирҳо ҷиҳати истифодаи оқилонаи табиат; таъмини захираҳо бо мақсади рушди маҷмӯи худудҳо; дигар қарорҳо оид ба рушди худуд.

Тартиби таҳияи тарҳи муттаҳидгардонидаи банақшагирии шаҳрсозии қисмҳои алоҳидаи Ҷумҳурии Тоҷикистонро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад.

Бо тарҳи соҳавии рушди худуди Ҷумҳурии Тоҷикистон андозаҳои асосӣ ва қарорҳои банақшагирӣ оид ба инҳо муайян карда мешаванд: рушди таъминоти барқ, газ, соҳаи алоқа, обёрӣ, таъминоти об ва қорез; рушди нақлиёти ҳавоӣ, роҳи оҳан, автомобилӣ, дарёӣ, кубургузар ва намудҳои дигари нақлиёт; ҳифзи худуд аз равандҳои хатарноки геологӣ ва гидрогеологӣ; ҳифзи муҳити зист; ҷойгиронии қувваҳои истеҳсолии соҳаи иқтисодӣ; дигар масоили рушди худуд.

Бо лоиҳаҳои банақшагирии ноҳия (гуруҳи ноҳияҳо) инҳо муайян карда мешаванд: самтҳои асосии рушди худуди ноҳия (гуруҳи ноҳияҳо) бо назардошти хусусиятҳои рушди иҷтимоию иқтисодӣ, шароитҳои табию иқлимӣ ва дурнамои шумораи аҳоли;

минтакабандии худуд ва сохтори банақшагирии он; табдирҳо ҷиҳати хифзи худудҳои ноҳия (гуруҳи ноҳияҳо) аз таъсири ҳолатҳои фавқулоддаи хусусияти табиӣ ва техногенидошта; самтҳои рушди инфрасохторҳои муҳандисӣ, нақлиётӣ ва иҷтимоии дорои аҳамияти байни маҳалҳои аҳолинишин; худудҳои эҳтиётӣ барои рушди маҳалҳои аҳолинишин; худудҳо барои сохтмони манзили инфиродӣ, ҷойгиркунии ҷамъиятҳои боғу тоқпарварӣ ва сабзавоткорӣ; худудҳо барои ташкили ҷойҳои истироҳати аҳоли; сарҳадҳои маҳалҳои аҳолинишин ва минтақаҳои наздишаҳрии шаҳрҳо.

§3. Низоми ҳукуқии заминҳои назди шаҳрӣ

Заминҳои наздишаҳрӣ худуди воқеъ дар атрофи марзи маҳалли аҳолинишин мебошад, ки барои инкишофи маҳалли аҳолинишин ва ҷойгир намудани инфрасохтори ҳоҷагӣ иҷтимоӣ таъин шудааст.

Худуди заминҳои наздишаҳрӣ зимни таҳияи тарҳи генералӣ ё лоиҳаи банақшагирӣ ва сохтмони маҳалли аҳолинишин муайян карда мешавад.

Ба ҳайати заминҳои наздишаҳрӣ мумкин аст заминҳои дохил карда шаванд, ки берун аз худуди маҳалли аҳолинишин ҷойгир буда, дар якҷоягӣ бо шаҳр худуди ягонаи иҷтимоӣ, табиӣ ва ҳоҷагиро ташкил дода, ба ҳайати заминҳои маҳалҳои дигари маскун шомил нестанд.

Дар заминҳои назди шаҳрӣ худуди истеҳсолоти ҳоҷагии кишлоқ, ҷойҳои истироҳати аҳоли, заминҳои эҳтиётӣ барои инкишофи шаҳр ҷудо карда мешаванд.

Дар минтақаҳои наздишаҳрӣ минтақаҳои сабз ҷудо карда мешаванд, ки вазифаҳои санитарӣ ва истироҳатиро иҷро мекунанд. Ҳамзамон дар минтақаҳои сабз амалӣ намудани фазолияти ҳоҷагӣ ва фазолияти дигаре, ки ба муҳити зист таъсири бад мерасонад, манъ аст. Минтақаҳои наздишаҳрию кабудизорҳо бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бо муайян кардани

андозаю худуди минтақа, инчунин тартиби заминистифодабарӣ дар онҳо ҷудо карда мешаванд.

Ба минтақаҳои наздишаҳрию кабудизорҳо дохил намудани китъаҳои замин боиси гирифтани китъаҳои замин намегардад ва заминистифодабарандагон ҳукуки худро ба ин китъаҳо нигоҳ медоранд.

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

§4. Хусусияти тағйир додани низоми ҳукуқии заминҳои маҳалҳои аҳолинишин

Мафҳуми калидис, ки хусусияти тағйир додани мақсади таъиноти категорияи заминҳоро муайян менамояд, худуди маҳалли аҳолинишин мебошад. Дар худуди маҳалли аҳолинишин наметавонад, ки заминҳои дигар категория бошанд, ба ғайр аз заминҳои маҳалли аҳолинишин.

Муқаррар намудан ё тағйир додани маҳалли аҳолинишин, инчунин дохил намудани китъаҳои заминро ба худуди маҳалли аҳолинишин ё хориҷ намудани китъаи заминро аз таркиби заминҳои аҳолинишин, ин гузаронидани заминҳо аз як категорияи замин ба дигар категория мебошад.

Дар айни замон ду намууди амалҳо нисбат ба худуди маҳалли аҳолинишин вучуд доранд:

1. Дохил намудани заминҳо ба худуди маҳалли аҳолинишин ва тағйир додани худуди маҳалли аҳолинишин

2. Ҳамрохкунӣ ба худуд дар доираи банақшагирии худудӣ, зимни муайян ва муқаррар намудани худуди қаламрави шаҳр ё маҳалли шаҳрӣ ё деҳотӣ анҷом дода мешавад. Дар ин ҳолат ҳама гуна гуруҳҳои дигари замин

БОБИ 10. НИЗОМИ ҲУҚУҚИИ ЗАМИНҲОИ САНОАТ, НАҚЛИЁТ, АЛОҚА, МУДОФИА ВА ТАЪИНОТИ ДИГАР

§1. Тавсифи умумии низоми ҳуқуқии заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудофия ва дигар таъинот

§2. Низоми ҳуқуқии заминҳои коркарди саноатӣ

§3. Ҳуқуқи истифодаи сарватҳои зеризаминӣ ва низоми ҳуқуқии заминҳои коркарди саноатӣ

§4. Низоми ҳуқуқии заминҳои нақлиёт

4.1. Низоми ҳуқуқии заминҳои нақлиёти автомобилӣ

4.2. Низоми ҳуқуқии заминҳои нақлиёти роҳи оҳан

4.3. Низоми ҳуқуқии заминҳои нақлиёти обӣ

4.4. Низоми ҳуқуқии заминҳои нақлиёти ҳавоӣ

§5. Низоми ҳуқуқии заминҳои нақлиёти кубурҳо

§6. Низоми ҳуқуқии заминҳое, ки барои алоқа, радио ва барқ ҷудо гардидаанд

§7. Низоми ҳуқуқии заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиавӣ ҷудо карда мешаванд

§1. Тавсифи умумии низоми ҳуқуқии заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудофия ва дигар таъинот

Ба заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудофия ва дигар таъинот заминҳое дохил мешаванд, ки ба корхонаҳо, ташкилоту муассисаҳои санъатӣ барои сохтмон, истеҳсолоти саноатӣ, ҳамчунин барои эҳтиёҷоти хоҷагидорӣ ва дигар эҳтиёҷоти махсус дода шудаанд.

Ба заминҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудофия ва дигар намуди ҳамин гуруҳ заминҳое дохил мешаванд, ки тибқи тартиби муқарраршуда ба корхона, ташкилот, муассиса ва шахрвандон барои истифодабарӣ ё иҷора барои таъмини фаъолияти ташкилот ва объектҳои саноат, нақлиёт, алоқа, мудофия ва ғайра дода мешаванд.

Хусусияти асосии низоми ҳукукии заминҳои категорияи мазкур дар он мебошад, ки мақсади таъиноти онҳо воситаи ҷойгир намудани объектҳо ва иншоотҳои таъиноти гуногуни хоҷагидорӣ ва маҳсус мебошад. Аз ин ҷо талаботҳо ба ин намуди заминҳо аз доираи андозаи онҳо, инчунин аз нуқтаи назари хусусияти ҳолати сифат ва истифодабарии хоҷагидорӣ бармеояд.

Дигар хусусияти низоми ҳукукии ин заминҳо бо хосияти зарарноки фаъолияти истехсолии корхонаҳои дар он воқеъбуда иртибот дорад, ки ин дар аксари ҳолатҳо сохтани иншооти маҳсуси хифзкунандаро металабад. Ба сифати ҷунин иншоот бештар минтақаҳои хифозатӣ бо растаниҳои бисёрсола истифода шуда, дар ҳудуди онҳо речаи маҳсуси истифодаи замин муқаррар карда мешавад, ки барои бартараф ё суғуст кардани таъсири зараровари ин корхонаҳо ба муҳити атроф имкон медиҳад.

Ҳамзамон бисёре аз объектҳои саноатӣ, маҳсусан рохҳо, хатҳои интиқоли барқ, хатҳои алоқа ва ғайра худ ба хифзу ҳимоя аз таъсири зараровари муҳити атроф (аз бориши барф, фаромадани ярҷ, сустии замин, ҷараёнҳои эрозия ва ҳоказо) ниёз доранд. Бо ин мақсад минтақаҳои маҳсуси хифзшаванда сохта мешаванд, ки мазмун ва хусусияти истифодаашон вобаста ба хусусияту талаботи объектҳои мавриди хифз муайян карда мешавад.

Тартиби истифодабарии заминҳои ин категория бо санадҳои маҳсуси меъёрий танзим карда мешаванд: оинномаҳои соҳавӣ, низомномаҳо, инчунин қарорҳои маҳсуси Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон. Қисми зиёди онҳо дар раванди ислоҳоти замин тақмил дода намешаванд ва мисли пештара дар қисмате амал менамоянд, ки ба қонунгузории амалкунанда муҳолифат надошта бошад.

§2. Низоми ҳукукии заминҳои коркарди саноатӣ

Вобаста ба фарқиятҳои ҷиддӣ дар низоми ҳукукии истифодаи заминҳои коркарди саноат онҳо аз заминҳои истихроҷи саноатӣ фарқ карда мешаванд.

Заминҳо ба мақсадҳои коркарди саноатӣ барои ҷойгир намудан ва истифодабарии корхонаҳо (заводҳо, фабрика ва ғ.) дода мешаванд. Субъектҳои ҳуқуқ ба замин корхонаҳои саноатии давлатӣ ва хусусӣ, инчунин шаҳрвандони алоҳидае, ки соҳибқори инфиродӣ мебошанд, доништа мешаванд.

Қитъаҳои замин бо ҳуқуқи истифодабарии бемуҳлат ва иҷора дода мешаванд.

Андозаи қитъае, ки ба корхонаҳо дода мешавад дар асоси ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ-техникӣ дода мешавад.

Идораи хоҷагидории заминҳои коркарди саноатӣ аз тарафи вазорат ва идораҳои амалӣ карда мешавад, ки корхонаҳои саноатӣ тобеи онҳо мебошанд.

Дар баробари ҷудо намудани қитъаи замин ҳамчун объекти саноатӣ, инчунин масъалаи ҷудо намудани ҳудуди муҳофизатӣ низ ҳал карда мешавад. Зарурат ва андозаи онҳо бо санадҳои лоиҳавӣ ё маҳсуси маъмури муайян карда мешавад. Бо ин санад низоми ҳукукии истифодаи заминҳои ҳудуди муҳофизатӣ низ ҷудо ва маълум карда мешавад. Ин аз он вобаста мебошад, ки онҳо метавонанд бо мақсадҳои пештара истифода баранд ё муқаррар намудани маҳдудият ҷунин инқониятро бартараф менамояд. Дар мадди аввал (маҳдуд намудани ҳуқуқи заминистифодабарӣ) корхонаҳои саноатӣ, ки ба манфиати онҳо минтақаҳои муҳофизатӣ муқаррар карда шудаанд, уҳдадоранд, ки ба корхонаҳои хоҷагии қишлоқ таъмони зарар, фоидаи аз дастрафта ва ба давлат арзиши талафи маҳсулооти хоҷагии қишлоқро пардохт намоянд.

§3. Ҳуқуқи истифодаи сарватҳои зеризаминӣ ва низоми ҳуқукии заминҳои коркарди саноатӣ

Саноати коркард аз маҷмуи корхонаҳои саноатие иборат мебошад, ки аз коркарди ҷинсҳои ғайӣ, аз ҷумла

корҳои иктишофӣ, истихроч ва коркарди аввалияи канданиҳои фойданок, иборат мебошад. Муносибатҳоро дар ғаёлияти ин корхонаҳо гуруҳи муносибатҳои коркарди кӯҳӣ ташкил медиҳанд.

Муносибатҳои оиди истифодаи сарватҳои зерзаминӣ бо муносибатҳои истифодаи замин, ки дар ин ҳолат гуруҳи махсуси муносибатҳоро ташкил дода, хусусияти махсуси танзимнамоии худро доранд, саҳт алоқаманд мебошад.

Сарватҳои зерзаминӣ бо замин, обҳо ва ҷангалу растаниҳои объекти махсуси муҳити табиат буда, дар ҳамбастагӣ бо низомии умумии истифодабарии табиат қарор доранд. Дар навбати худ сарватҳои зерзаминӣ қисми таркибии замин буда, аз қисми кишти он поён ҷойгир мебошанд. Бо ин мақсад сарватҳои зерзаминиро бояд аз канданиҳои фойданок фарқ намуд, ки натаанҳо дар қисми болоии он буда (ба монанди рғ, гил, шагал ва ғ.), балки бо ин мазмун худуди васеъи пахншуда доранд. Маҳз ин нишона дар маҷмӯъ бо моҳияти хоҷагии қишлоқ асоси таснифи сарватҳои зерзаминӣ мебошад. Ҳамаи сарватҳои зерзаминӣ ба ду намуд ҷудо мешаванд: умумипахншуда (рғ, гил, санг, оҳак ва ғ.) ва умумипахнағашта (маъдан ва ғайримаъданӣ, саҳт, моеъ, газшакл). Ҷунин ҷудонамоии канданиҳои фойданок асоси ҳуқуқӣ барои амалӣ намудани тағйирот дар низомии ҳуқуқии қитъаҳои сарватҳои зерзаминӣ бо тартиби пешниҳод намудани қитъаи замин ба ҳуқуқи истифодаи он бо тартиби танзими ин муносибатҳо оид ба истифодаи сарватҳои зерзаминӣ мебошад.

Коркарди канданиҳои фойданок умумипахнағашта метавонанд, ба саноатӣ ва ғайрисаноатӣ (масалан, барои талаботҳои дохили хоҷагии субъект, дар ҳудуде, ки онҳо ҷойгир мебошанд) ҷудо карда шаванд.

Субъектҳои ҳуқуқи истифодаи қитъа дар саноати коркарди кӯҳ корхонаҳои алоҳида ва шахрвандон буда, объект ин қитъае, ки барои коркарди кӯҳ, ҳамчунин барои қандан ва баровардани канданиҳои фойданок,

ҷамъоварӣ ва нигоҳдории онҳо, ки барои анҷом додани ин корҳо сохтмони иншоотҳо лозим аст, инчунин барои дигар корҳо, ки барои корҳои кӯҳӣ лозим мебошад.

Тибқи моддаи 7 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сарватҳои зерзаминӣ» сарватҳои зерзаминӣ барои мақсадҳои зайл мавриди истифода қарор мегиранд: омӯзиши геологӣ; истихроҷи маъданҳои фойданок, аз ҷумла истифодаи партови корхонаҳои истихроҷи маъдан ва коркарди он; сохтмон ва истифодаи иншоотҳои зерзаминие, ки ба истихроҷи маъданҳои фойданок алоқаманд нестанд, аз ҷумла иншоотҳои барои дар зери замин нигоҳ доштани нафт, газ ва дигар моддаҳои масолах, инчунин барои гуронидани моддаҳои зарарнок, партови саноат ва обҳои ифлос; ташкили объектҳои бахусус хифзшавандаи геологӣ, ки дорой аҳамияти илмӣ, фарҳангӣ, эстетикӣ, санитариро таъбагӣ ва ғайра мебошанд (омӯзишгоҳҳои илмӣ таълимӣ, мамнуъгоҳҳои геологӣ, ёдгориҳои табиӣ, ғорҳо ва дигар ҳолигиҳои зерзаминӣ); ҷамъ кардани маводи минералогӣ, палеонтологӣ ва маводи дигари коллексионии геологӣ.

Додани иҷозатномаи (иҷозатномадихӣ) ҳуқуқи истифодаи сарватҳои зерзаминӣ тибқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷозатномадихӣ ба баъзе намууди ғаёлият» аз 17 майи соли 2004, № 37¹ амалӣ карда мешавад.

Мувофиқи иҷозатнома барои истихроҷи канданиҳо, сохтмон ва истифодаи иншоотҳои зерзаминӣ, ки истихроҷи канданиҳои фойданок алоқаманд намебошанд, ташкил додани объектҳои махсуси

¹ Аҳбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2004, №5, мод. 348; соли 2005, №3, мод. 120; соли 2006, № 7, мод. 343; соли 2007, № 6, мод. 433; соли 2008, №1, қ-2, мод.14, №6, мод. 457, №10, мод.816; соли 2009, № 3, мод. 78, № 5, мод.326, №9-10, мод.544; соли 2010, №12, қ-1, мод. 821

мухофизатшавандаи геологӣ, китъа ба истифодабаранда дар намуди китъаи куҳӣ чӯдо карда мешавад.

Китъаи замини куҳсор бо тартиби муқарраркардаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дода ва қайд карда шуда, барои истихроҷи маъданҳои ғоиданоки маъмулӣ танҳо аз ҷониби мақоми назорати истихроҷи маъдан ба қайд гирифта мешавад.

Соҳаҳои сарватҳои зеризаминӣ барои омӯзиши геологӣ ба тариқи китъаи ҷудокардашудаи геологӣ дода мешаванд.

Истифодабарандаи сарватҳои зеризаминӣ, ки қисми замини куҳсорро ё геологӣ соҳиб шудааст, мувофиқи литсензияи гирифтааш дар ҳудуди он ба истифодаи сарватҳои зеризаминӣ ҳуқуқи комил дорад. Ҳама гуна қорҳои истифодаи сарватҳои зеризаминӣ дар ҳудуди замини куҳсор ё геологӣ танҳо бо ризоияти истифодабарандае, ки замини куҳсор ё геологӣ ба ӯ дода шудааст, ба ҷо оварда мешаванд.

Шахсони ҳуқуқӣ ва воқеӣ, ки аз ҳисоби худ қорҳои геологиро бо маблағ таъмин мекунад, дар сурати риояи талаботи қонуни зикршуда барои истифодабарии қор ҳуқуқи истисноӣ дорад. Ин ҳуқуқ дар сурате аз байн меравад, ки дар давоми ду соли баъди тасдиқ гардидаи захираҳои маводи маъданӣ қони кашф кардашуда истифода нашуда бошад.

Тибқи моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сарватҳои зеризаминӣ» тартиби додани манбаи сарватҳои зеризаминиро барои қушодани қонҳои маъданҳои ғоиданоки маъмулӣ, тартиби аз тарафи шахсони ҳуқуқӣ ва воқеӣ истифода бурдани сарватҳои зеризаминӣ дар ҳудуди қитъаҳои замин, ки барои истихроҷи маъданҳои ғоиданоки маъмулӣ, инчунин бо мақсадҳои новобаста аз истихроҷи маъданҳои ғоиданоқ дода мешаванд, ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кухистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳро ва ноҳияҳои тобегӣ ҷумҳурии

бо мувофиқаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар мекунад, муайян шудааст.

Агар имконияти ҳамчун манбаи ашёи хоми алтернативӣ истифода бурдани партовӣ қонҳои маъдан ва қорхонаҳои дигар мавҷуд бошад, манбаҳои сарватҳои зеризаминӣ барои истихроҷи маъданҳои ғоидаи маъмулӣ бо мақсади истеҳсоли маводи бинокорӣ дода намешаванд.

Шартҳои истифода бурдани қитъаи замин, ки барои истихроҷ ва қоркарди қанданиҳои ғоиданоқ, инчунин ҳуқуқ ва уҳдадорҳои заминистифодабарандагон бо тартиби умумӣ дар қонунгузории замин (моддаҳои 82-83 ҚЗ ҚТ), Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сарватҳои зеризаминӣ» (м.23) ба таври мушаххас муқаррар гардидааст. Аз ҷумла, онҳо ҳуқуқи сохтумонро тибқи таъиноти мақсадҳои қитъаи замин доранд, инчунин ҳуқуқи истифода бурдани ҷангал ва объектҳои оро барои қонё гардонидани талаботҳои дохилихоҷагии худ доранд, ба шарт, ки дар қарор дигар ҳолат қайд нагардида бошад. Онҳо уҳдадоранд, ки баъди ба анҷом расонидани қорҳо, қитъаи заминро ба тартиби ҳолати пештараи худ, тибқи таъиноти мақсадҳои худ, баргардонанд.

Дар сурати вайрон намудани қабати ҳок дар рафти истифодаи сарватҳои зеризаминӣ истифодабарандагон уҳдадоранд, ки қисми қабати болои заминро кашаи гиранд, то ки минбаъд онро барои мақсадҳои кишоварзӣ истифода баранд. Ба ғайр аз ин уҳдадоранд, ки рекултиватсияи заминҳои харобгардидаро анҷом дода, дар муҳлати муқарраргардида ба заминистифодабардае, ки гирифта буданд, баргардонанд. Шарт ва муҳлати барқарор намудани ин заминҳо ва тартиби ба истифодабарандагони пештарашон додани онро мақомоте муқаррар менамояд, қитъаи заминро пешниҳод намудааст.

§4. Низоми ҳукуки заминҳои нақлиётӣ

4.1. Низоми ҳукуки заминҳои нақлиётӣ автомобилӣ

Ба заминҳои нақлиётӣ автомобилӣ аввалан қитъаҳои замин, ки қисматҳои роҳ ва дигар объектҳои онро дар бар мегиранд (курук, дастгоҳҳои ишоратӣ, иншоотҳои техникӣ ё хизматрасонӣ, хизматрасонҳои хоҷагии роҳ ва ғ.) баъдан, иншоот ва таҷхизотҳои хизматрасонии нақлиётӣ автомобилӣ (НФС, нуктаҳои хизматрасонии техникӣ, майдонҳои борфарорӣ, биноҳои хизматӣ, истиқоматӣ ва ғ.) дохил мешаванд.

Ин заминҳо ба идора ва ташкілотҳои нигохдорӣ роҳҳо дода мешаванд, ки сохтмон ва истифодабарии роҳхоро анҷом медиҳанд.

Дар вақти гузаштани шохроҳҳо аз байни зироатҳои кишоварзӣ, пахноӣ роҳ то ба микдори ниҳой кам карда мешавад. Ин заминҳо барои истифодабарии бемуҳлат дода мешаванд.

Ба ғайр аз ин дар вақти сохтмони роҳҳо барои истифодабарии муваққатӣ (амбори нигохдорӣ мавод, ҷойгир кардан ва нигохдорӣ техникаҳо ва ғ.) мувофиқи лоиҳа қитъаи замин барои истифодаи муҳлатнок дода мешавад. Ин қитъаи заминҳо баъди анҷом додани корҳои сохтмони ба истифодабарандагони пештараашон, дар ҳолати аввала баргاردонида мешаванд. Инчунин ба онҳо зарари аз даст додашонро вобаста ба муваққатан аз истифода гирифтани қитъаи замин, пардохт карда мешавад.

Дар вақти зарурӣ ва бо мақсади хифзи роҳҳо аз вайроншавӣ, ҳолатҳои эрозия, барфгуда ва ғ. ба ғайр аз минтақаи ҷудошудаи роҳ, боз ҳудуди муайян, қитъаи иловагӣ низ аз қисматҳои шафати роҳ ҷудо карда мешавад. Ин заминҳо таркиби заминҳои хоҷагӣ, ки аз он ҷой роҳ мегузарад, ҷудо карда намешаванд ва ҳукуки истифодабарии онҳо ба манфиати роҳҳои автомобилгард маҳдуд карда мешавад. Чунин қисматҳои муҳофизатӣ дар қитъаҳои эрозиявии хавфнок, пайдошавии ҷарҳо,

ярҷ, сел ва ғайра, ташкіл дода мешаванд. Доираи минтақаҳои муқарраршуда чунин низоми истифодабарие, ки талаботҳои устувории роҳ ва фаъолияти муътадили онро таъмин кунад, инҳо мебошанд: манъи буридани дарахтони шафати роҳ, ки набудани дарахтон эҳтимолияти сар задани пайдошавии ҷарҳо, ярҷ, сел ва ғайраро ба вучуд меорад; мустаҳкамкунии қисматҳои роҳ, манъи шудгор намудани чунин қитъаҳои замин ва ғ.

Барои таъмини роҳи автомобилгард ва дар муҳлати дар шартнома зикршуда (чун қоида, дар даврае, ки замин бо маҳсулотҳои кишоварзӣ манъ нест), метавонанд, ки заминро барои истифодабарии муҳлатнок диҳанд, ки минбаъд ба заминистифодабарандаи пештара дар ҳолати аввалааш баргاردонида мешавад.

4.2. Низоми ҳукуки заминҳои нақлиётӣ роҳи оҳан

Қитъаи заминҳои нақлиётӣ роҳи оҳан, қитъаи заминҳои доништа мешавад, ки барои таъмини фаъолияти ташкіли нақлиётӣ роҳи оҳан ва биноҳои хизматрасонӣ, иншоот ва дигар объектҳои нақлиётӣ роҳи оҳан, аз ҷумла қисмати замин, ки дар шафати роҳҳои оҳан, ҳамчун ҳудуди муҳофизатӣ ҷойгир мебошад, дохил мегардад.

Ба қисмати заминҳои нақлиётӣ роҳи оҳан қитъаҳои замин, дохил мешаванд, ки роҳи оҳан таалуқ дошта ё барои ҷойгир намудани чунин роҳҳо таъин шудаанд, инчунин қисматҳои замин, ки барои ҷойгир намудани истилоҳи роҳи оҳан, иншоотҳои муҳофизатӣ, хати алоқа, таҷхизотҳои барқтаъминкунӣ, биноҳои истеҳсолӣ, дигар иншоот ва таҷхизотҳои нақлиётӣ роҳи оҳан ҷудо гардидаанд.

Ба ҳудуди муҳофизатии қитъаи заминҳои нақлиётӣ роҳи оҳан, ҳудуде дохил мешавад, ки аз ҳарду тараф дар шафати роҳ ҷойгир мебошанд ва низоми махсуси истифодабариро дар бар мегиранд, ки мақсади таъмини фаъолияти мутақил, беҳатар ва устувори объектҳои нақлиётӣ роҳи оҳанро таъмин менамоянд.

Бо мақсади таъмини беҳатарию истифодабарии роҳи оҳан ва дигар объектҳои нақлиёти роҳи оҳан, инчунин таъмини беҳатарию аҳоли, кормандони нақлиёти роҳи оҳан ва мусофирон дар ҷойҳои ҷарҳо, ярҷ, сел ва дигар оқибатҳои харобиовар, инчунин дар мавзеҳои ҳаракати поездҳои баландеурғат минтақаҳои муҳофизатӣ ташкил карда мешавад.

Ҳаҷми қитъаи замини муҳофизатӣ аз доираи рельеф ва шароитҳои табиӣ муайян гардида, зарурати ташкил додани биноҳои истиқоматӣ барои таъсири садои поез, эҳтимолияти сар задани ҳодисаи нохуш, сухтор ва таркиш бояд дур бошанд.

Қитъаи замин, ки барои ҷойгир намудани объектҳои нақлиёти роҳи оҳан ҷудо карда шудааст, инчунин қитъаи замин, ки истгоҳи роҳи оҳан ҷойгир мебошад, моликияти давлатӣ ба махсуб меёбад.

Тартиб ва шартҳои истифодаи қитъаи заминро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, тибқи муқаррароти қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон, муайян менамояд.

4.3. Низомии ҳукукии заминҳои нақлиёти обӣ

Тибқи муқаррароти моддаҳои 85-86 Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон ба роҳҳои оби истифодаи умумӣ дарёҳо, кӯлу обанборҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон роҳҳои оби истифодаи умумӣ дохил мешаванд (ба истисноӣ ҳолатҳое, ки истифодаи онҳо бо ин мақсадҳо пурра ё қисман манъ гардидааст ё онҳо барои истифодаи ҷудогона дода шудаанд).

Тартиби ба категорияи киштигард мансуб донишҳои роҳҳои обӣ ва қоидаҳои истифодабарии онҳо аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешавад.

Ба қитъаи заминҳои нақлиёти обӣ инҳо дохил мешаванд: бандарҳои дарёӣ ва кӯл, истигоҳҳо барои мусофирон, каналҳои киштигард ва дигар иншоотҳо, иншоотҳои соҳилмустаҳкамкунӣ ва дарахтон, объектҳои

хизматрасонии нақлиёти обӣ (база, заводҳо, биноҳои хизматӣ, истиқоматӣ ва маданияю маишӣ).

Қитъаи замин барои эҳтиётоти нақлиёти роҳи обӣ метавонад ба субъектҳои истифодабаранда (бандарҳои дарёӣ ва кӯлҳо, марказҳои таъмири кишти) бо ҳукуки бемухлат ва муҳлатнок ва инчунин ба тарқиқи иҷора дода шаванд.

4.4. Низомии ҳукукии заминҳои нақлиёти ҳавоӣ

Низомии ҳукукии заминҳои нақлиёти ҳавоиро Кодекси фазои ҳавоии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998 муқаррар менамояд.

Ба қитъаи замини нақлиёти ҳавоӣ, қитъаҳои замин дохил мешаванд, ки дар он ҷой объектҳои нақлиёти ҳавоӣ, инчунин иншоот ва сохтумонҳои хизматрасонии зерин ҷойгир мебошанд:

- фурудгоҳ, аз ҷумла аэродром ва дигар иншоотҳои хизматрасонӣ (объектҳои идоракунӣ ҳаракат дар ҳаво, радионавигатсия, ҷойи фаромадан ва ғ.);

- истгоҳҳо барои ҷарҳолҳо;

- ҳудуди хизматрасонии техникӣ ба ҳамаи бино ва иншоотҳо, ки фазолияти дурусти нақлиёти ҳавоиро таъмин менамояд;

- заводҳои таъмири авиатсияи граждонӣ, ҷойҳои озмоишӣ, амборҳо ва ғ.

Қитъаи замин ба муассиса ва ташкилотҳои нақлиёти ҳавоӣ бе муҳлати истифодабарӣ тибқи ҳуҷжатҳои лоиҳавӣ ё санадҳои муқарраршуда, дода мешавад.

Барои таъмини беҳатарию парвози нақлиёти ҳавоӣ дар қитъаҳои замини ҷудо кардашуда минтақаҳои махсуси муҳофизатӣ дар назди аэродром ва ҳаҷҳои парвоз, ташкил карда мешаванд.

Дар ҳудуди ҷудогардида фазолияти хоҷагидорӣ иҷозат дода мешавад, ба шарт, ки ба талаботҳои истифодабарии нақлиёти ҳавоӣ муҳолифат накунад. Ҳамзамон дар қитъаҳои замини ба аэродром додашуда

чойгир намудани пасмондаи хурока, сохтмони фермаи нигохдории хайвон ва дигар объектҳое, ки дар он чой парандаҳо чамъ меоянд, манъ аст, чунки барои парвози нақлиёти ҳавоӣ оқибатҳои ногуворро ба вучуд оварданаш мункин аст.

Муқаррар карда шудааст, ки банақшагириӣ ва аз нав ба нақшагирии шаҳр ва дигар маҳалаҳои аҳолинишин, ки дар ҳудуди онҳо аэродром ва фурудгоҳ чойгир аст, бояд қорҳо тибқи риояи талаботҳои беҳатарии парвоз ва бо мувофиқа бо мақомоти махсуси давлатӣ анҷом дода шаванд.

§5. Низоми ҳукукии заминҳои нақлиёти қубурҳо

Ба таври шартӣ «нақлиёти қубурӣ» қубурҳои магистрالية мебошанд, ки бо воситаи он ашё, об ва дигар маҳсулотҳо интиқол дода мешаванд. Саноди меъёрии асосие, ки низоми ҳукукии ин категорияи заминҳоро муайян менамояд Кодекси замини ҚТ мебошад (85 КЗ ҚТ).

Заминҳои қубурҳои магистралӣ (қубурҳои газ, нафт) қитъаҳои заминие ҳисоб мешаванд, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои чойгиронии биноҳои иншоотҳои ёрирасон, хизматрасонӣ ва дигар иншоотҳои таъминкунандаи истифодаи меъёрии ин соҳа мутобиқи лоиҳаҳои техникӣ дода шудаанд. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки ба онҳо қитъаҳои замин барои истифодаи муҳлатнок ҷиҳати гузаронидани қубурҳои магистралӣ ҷудо шудаанд, пас аз анҷом додани қорҳои сохтумонӣ вазифадоранд ин қитъаҳоро ба ҳолати пештараашон баргардонанд.

Қитъаҳои замин барои қубурҳои магистралӣ дар ду ҳолат ҳам барои истифодабарии муҳлатнок ва ҳам барои истифодабарии бемуҳлат дода мешаванд.

Пахноии қитъаи замин барои хобонидани қубурҳо тибқи талаботи санадҳои муқарраршудаи соҳавӣ муайян карда мешаванд.

Баъди анҷом додани қорҳои сохтумонӣ дар хати қубурҳо қитъаи замин, ки муваққатан барои истифодабарӣ гирифта шуда буд, ба истифодабарандаи аввалаи худ дар шакли пештарааш баргардоғида мешавад. Инчунин зарари расонидашуда ба заминистифодабаранда баргардонидида мешавад.

Истифодабарии минбаъдаи қитъаи замин бо қубурҳо бемаҳдудият ва иҷозати минбаъда, танҳо бо шартӣ риояи таъмини қораҳои нигохдошти қубурҳо анҷом дода мешавад.

Андозаи қитъаи замин барои сохтани иншоотҳо ва дигар истгоҳҳо тибқи лоиҳа муайян карда мешаванд.

§6. Низоми ҳукукии заминҳое, барои алоқа, радио ва барқ ҷудо гардидаанд

Низоми хати барқ ва хати алоқа аз хати қисмати ҳавоӣ ва зерзаминӣ иборат мебошад. Ба ин низом объектҳои барқ, алоқа, инчунин бино, роҳ, иншоотҳои махсус ва дастгоҳҳои хизматрасонӣ дохил мешаванд. Низоми ҳукукии хати барқ ва хати алоқа хусусиятҳои умумӣ доранд, аз ин рӯ дар якҷоягӣ дида баромада мешаванд.

Хатти барқ ва хатти алоқа, чун қоида бо воситаи роҳ ва ҳудуди заминҳо мегузарад.

Субъекти заминистифодабарӣ муассиса ва ташкилотҳое мебошанд, ки сохтумон, фальолияти хати барқ ва алоқаро амалӣ менамоянд. Қитъаи замин ҳам барои истифодабарии муваққатӣ ва ҳам барои истифодабарии бемуҳлат дода мешавад.

Қитъаи замин барои истифодабарии доимӣ барои чойгир намудани хати барқ, хати алоқа, ноқилҳои барои бо фазо гузаронидан ва инчунин барои дар зер замин гузаронидан истифода мегардад. Чун қоида андозаи ин қисматҳои замин ба меъёр дароварда мешавад ва онҳо аз он заминистифодабарандагон гирифта мешавад, ки ба воситаи ҳудуди онҳо мегузарад.

Хатҳои барқ ҳоҳ ба тариқи ҳаво гузаронида шаванд ё ҳоҳ дар зери замин, он тибқи тартиби муқаррароти лоиҳа анҷом дода мешавад.

Истифодабарандагони замин, ки ба воситаи ҳудуди замини онҳо хати барқ ё хати алоқа мегузаранд, уҳдадоранд, ки мавҷудият ва фаъолияти мусоиди онро таъмин намоянд.

Барои гузаронидани корҳои таъмири техникии хати барқ ва алоқа, дар доираи ҳудуди муҳофизатшавандаи маҳсул муқаррар карда мешаванд, ки дар доираи он корҳо анҷом дода мешаванд.

Пахноӣ минтақаҳо вобаста ба шиддати хатҳои интиқоли барқ ва маҳали гузариши хатҳо ба андозаи гуногун муқаррар карда мешавад. Чунончӣ, қад-қадӣ хатҳои интиқоли барқи шиддаташон то 1000 вольт пахноӣ қитъаи байни сояи симҳои канорӣ қамъи 2 метр аз ҳар ду тараф, қад-қадӣ хати кабелӣ зеризаминӣ – 1 метр аз кабел муқаррар карда мешавад.

Минтақаҳои хифзшавандаи қад-қадӣ хатҳои ҳавоии интиқоли барқи шиддаташ беш аз 1000 вольт бо пахноӣ аз 10 то 30 метр зими афзоиши шиддат аз 20 то 400 киловольт муқаррар мегарданд. Дар мавриди аз маҳалли маскунӣ дарахтони баландишон беш аз 4 метр дошта гузаштани хати интиқоли барқи баландшиддат, пахноӣ қитъаи хифзшаванда баробар ба масофаи байни симҳои канорӣ қамъи баландии миёнаи дарахтони қад-қадӣ хат муқаррар карда мешавад.

Дар ҳудуди минтақаҳои хифзшавандаи хатҳои интиқоли барқ ва алоқа манъ аст:

- гузаронидани корҳои сохтмонӣ, монтаж, таркиш ва обёрӣ, шинондану буридани дарахтон, ҷойгирнамоии майдончаҳои варзишӣ ва майдончаҳо барои бозӣ, нигоҳдории хӯроки чорво, нуриҳо, сӯзишворӣ ва маводи дигар;

- сохтани гузаргоҳ барои гузаштани мошини механизмҳои баландишон (якҷоя бо бор) беш аз 4,5 м аз

сатҳи роҳ, инчунин таваққуфгоҳҳои нақлиёти автомобилӣ, аспу ароба, мошини механизмҳо;

- гузаронидани корҳои заминӣ дар чуқурии беш аз 0,3 м ва тарҳкашии замин бо ёрии булдозер, экскаватор ва дигар мошинҳои заминқобӣ.

Масоҳати замини минтақаҳои хифзшавандаи хатҳои интиқоли барқи алоқаро аз заминистифодабарандагон дар ҳудуди убури онҳо гирифтани мумкин нест, аммо ҳуқуқи онҳо бо назардошти шароити дар боло зикршуда маҳдуд карда мешаванд. Ҳамзамон ба ташкилотҳои истифодабарандаи хатҳои интиқоли барқи алоқа гузаронидани корҳои заминие, ки бахри таъмири ин хатҳо лозиманд, иҷозат дода шудааст.

Баъд аз иҷрои корҳои мазкур ташкилотҳои истифодабарандаи хатҳо уҳдадоранд заминро киштзоронро ба ҳолати барои истифодаи тибқи таъинот оварда, инчунин ба заминистифодабарандагон зарари дар ҷараёни ин корҳо расонидаашонро, ба шумули ғойдаи аздастдода, ҷуброн намоянд.

§7. Низомии ҳуқуқии заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиавӣ ҷудо карда мешаванд

Тибқи моддаи 87 ҚЗ ҚТ ба заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиавӣ ҷудо карда мешаванд заминҳое ба ҳисоб мераванд, ки барои ҷойгир кунондан ва фаъолияти доимии қисмҳо ва муассисаҳои ҳарбӣ, мактабҳои таълимии ҳарбӣ, ташкилоту қорхонаҳои Қувваҳои Мусаллаҳи Ҷумҳурии Тоҷикистон, қўшунҳои сарҳадӣ ва дохилӣ дода шудаанд. Заминҳои зикргардида ба субъектҳои истифодабарандаи онҳо ба муҳлати номуайян ё ин ки ба иҷора дода мешавад. Дар ҳолатҳои зарурати муваққатӣ барои гузаронидани озмоиш ва дигар ҷорабиниҳо, ки барои ҳолати мудофиавӣ заруранд, қитъаи замин ба муҳлати муваққатӣ дода мешавад.

Низомии ҳуқуқии заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиавӣ ҷудо карда мешаванд, тибқи меъёрҳои

умумии қонунгузорӣ дар бораи замин ба танзим дароварда мешаванд.

Назорати давлатии заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиавӣ ҷудо карда мешаванд, аз тарафи мақомоти мутассадии назорати замин ва мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар мувофиқа бо қисми низомӣ ва Вазорати Мудофиаи ҚТ анҷом дода мешавад.

Дар доираи ҳудуди заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиавӣ ҷудо карда шудаанд, метавонад ҳудуди манъи дохил шудан ва низоми истифодабарии он муқаррар карда шавад. Чунин ҳудудҳои манъкардашуда дар доираи ҳудуди қисми низомӣ муайян карда мешаванд. Чун қоида онҳо бидуни гирифтани қитъаи замин аз заминистифодабарандагон муайян карда мешаванд.

Назорати давлатӣ аз болои истифодаи заминҳое, ки барои эҳтиёҷоти мудофиа дода шудаанд, аз ҷониби мақомоти дахлдори назорати давлатии замин ва мақомоти худидораи маҳаллӣ бо мувофиқаи қисмҳои ҳарбӣ ва қорхонаҳои Вазорати мудофиаи ҚТ доир карда мешавад. Қисме аз қитъаҳои замини алоҳидаи барои эҳтиёҷоти мудофиа ҷудошуда ин мақомот метавонанд бо мувофиқаи қисмҳои ҳарбию қорхонаҳои Вазорати мудофиа барои истифодаи ройғони муҳлатнок ба шахсони ҳуқуқӣ ва воқеӣ барои истифодаи кишоварзӣ, ҳоҷагии ҷангал ва дигар навъи истифода диҳанд.

Дар ҳудуди заминҳои ба қисмҳои ҳарбӣ додашуда метавонанд минтақаҳои дохилии мамнӯъи дорой низоми ҳатмӣ истифода ташкил карда шаванд. Чунин минтақаҳои мамнӯъ метавонанд берун аз қитъаҳои ба қисмҳои ҳарбӣ додашуда муқаррар карда шаванд (минтақаҳои манӯъи берунӣ). Чун қоида, онҳоро бидуни гирифтани аз заминистифодабарандагон дар минтақаи таъсисёбияшон муқаррар карда мешаванд. Ҳудуд, андоза ва ва низоми ҳуқуқии онҳо тибқи қарор дар бораи додани замин муайян ё мувофиқи қонунгузории амалкунанда муқаррар карда мешаванд.

Баъзан объектҳои ҳарбӣ дар заминҳои фонди ҷангал ташкил карда мешаванд. Дар ин ҳолатҳо қитъаҳои фонди ҷангал ба тавозуни Вазорати мудофиа гузаронида ва барои истифода ба қисмҳои дахлдори ҳарбӣ дода мешаванд. Дар ин қитъаҳо ташкил намудани ҳоҷагиҳои ҷангали ҳарбӣ мумкин аст. Низоми истифодаи ин заминҳоро меъёрҳои қонунгузории ҷангал ва замин, қисмати низоми дохилияшро бошад, фармондеҳии қисми ҳарбӣ муайян мекунад.

Заминҳои қўшунҳои сарҳадӣ қисмати махсуси заминҳои барои эҳтиёҷоти мудофиа додашударо ташкил медиҳанд. Монанди тамоми қўшунҳои дигар, ба сарҳадбонон ҳам барои шаҳракҳои низомӣ ва объектҳои махсуси дигар қитъаи замин ҷудо намудан мумкин аст. Бояд дар назар дошт, ки фаъолияти онҳо оид ба ҳифзи сарҳади давлатӣ дар ҳудуди махсус – минтақаҳои сарҳадӣ ва қитъаҳои сарҳадӣ сурат мегирад.

Андоза ва низоми ҳудуди сарҳадро Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сарҳади давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 1 августи соли 1997 муқаррар намудааст. Минтақаи сарҳадӣ, чун қоида, дар ҳудуди қаламрави шаҳр, ноҳия, шаҳрак ва деҳае, ки аз хати Сарҳади давлатӣ дар масофаи то 25 километр қарор дорад, муқаррар карда мешавад. Ба таркиби минтақаи сарҳадӣ, дар ҷое, ки он муқаррар карда мешавад, ҳамчунин обҳои дохилии Ҷумҳурии Тоҷикистон, қисми Тоҷикистони обҳои дарёҳо, кўлҳо ва дигар обанборҳо ва ҷазираҳои дар он обҳо ҷойгиршуда дохил карда мешаванд.

Ҳатти сарҳадӣ қисми таркибии минтақаи сарҳадӣ мебошад ва бевосита қад-қадӣ Сарҳади давлатӣ дар қитъаҳои хушкӣ он ё қад-қадӣ сохилҳои дарёҳо, кўлҳо ва дигар обанборҳои сарҳадӣ дар хати арзаш то ду километр муқаррар карда мешавад. Қонуни мазкур имконият ва тартиби истифодаи хати сарҳадро барои

фаъолияти хоҷагидорӣ, инчунин гузаронидани чорабиниҳои оммавии сиёсӣ-ҷамъиятӣ, маданӣ ва ғайра муайян менамояд.

Моддаи 33 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сарҳади давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон» доираи умумии ваколатҳои қушунҳои сарҳадиро оид ба истифодабарии заминҳои хати сарҳад муайян намудааст. Аз ҷумла қайд гардидааст:

- дар заминҳои, ки мутобики қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон аз рӯи меъёрҳои муқарраршуда ба истифодаи бемӯҳлат (доимӣ) дода мешаванд, иншооти зарурии инженерии техникӣ бунёд намоянд, сохтмони хатҳои алоқа ва коммуникатсияро анҷом диҳанд, техника ва силоҳро ҷойгир ва истифода кунанд;

- хангоми иҷрои вазифаҳои хизматӣ дар ҳар минтақаи маҳал қарор дошта бошанд ва дар он ҷой озодона рафту омад кунанд; аз моликон ва истифодабарандагони қитъаҳои замин дар хати сарҳад ҷудо намудани ҷойро барои рафту омади нарядҳои сарҳадӣ, таҷхизонидан ва дар ҳолати дуруст нигоҳ доштани гузаргоҳҳои миёни панҷараҳо, гузаргоҳҳои миёни дигар монеаҳоро талаб намоянд.

БОБИ 11. НИЗОМИ ҲУҚУҚИИ ЗАМИНҲОИ ДИГАР

§1. Мафҳум ва тавсифи умумии заминҳои дигар

§2. Низоми ҳуқуқи заминҳои дигар

2.1. Низоми ҳуқуқи заминҳои таъиноти ҳифзи табиат, солимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ фарҳангӣ

2.2. Низоми ҳуқуқи заминҳои фонди давлатии ҷангал

2.3. Низоми ҳуқуқи заминҳои фонди давлатии об

2.4. Низоми ҳуқуқи заминҳои захираи давлатӣ

§1. Мафҳум ва тавсифи умумии заминҳои дигар

Бобҳои 14-17 КЗ ҚТ принципҳои умумии низоми ҳуқуқи истифодаи заминҳои дигарро муқаррар намудаанд.

Дар китоби маъмур ба заминҳои дигар гуруҳҳои зерини замин мансуб дониста мешаванд:

- 1) заминҳои таъиноти ҳифзи табиат, солимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ фарҳангӣ, ба шумули: заминҳои таъиноти ҳифзи табиат; заминҳои таъиноти солимгардонӣ; заминҳои таъиноти рекреатсионӣ; заминҳои таъиноти таърихӣ фарҳангӣ;
- 2) заминҳои фонди давлатии ҷангал;
- 3) заминҳои фонди давлатии об;
- 4) заминҳои захираи давлатӣ.

Низоми ҳуқуқи заминҳои таъиноти дигар истифодаи мақсадноки онҳоро мутобики қонунгузории махсус (ғайри заминӣ) пешбинӣ менамояд.

Бо назардошти маҳдудиятҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, мақомоти маҳаллии иҷроияи ҳокимияти давлатии ноҳияҳо, шаҳрҳо бо мувофиқаи мақоми маҳаллии заминсозӣ қитъаҳои зерини заминро барои истифодаи бемӯҳлат, муҳлатнок, якумра ва ба иҷора медиханд (м.29 КЗ ҚТ):

- аз гуруҳи заминҳои захираи давлатӣ барои эҳтиёҷоти кишоварзӣ, сарфи назар аз андозаи қитъаи

замин, барои эҳтиёҷоти ғайри кишоварзӣ бошад – ба андозаи то 10 гектар;

- аз гуруҳи заминҳои фонди давлатии ҷангал ва гуруҳи заминҳои фонди давлатии об, ба истиснои заминҳои ҷангалҳои гуруҳи яқум барои эҳтиёҷоти ғайри кишоварзӣ, ба андозаи то 10 гектар;

- аз гуруҳи заминҳои таъиноти ҳифзи табиат, солимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ фарҳангӣ, бидуни таъйир додани таъиноти мақсадноки ҳар як намуди заминҳои ин гуруҳ - ба андозаи то 5 гектар.

§2. Низоми ҳуқуқии заминҳои дигар

Тавре маълум аст, масубияти заминҳо ба гуруҳҳо ва аз як гуруҳ ба гуруҳи дигар гузаронидани онҳо мутобики тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад, чунки қонунгузории миллий нисбати истифодаи онҳо низомҳои ҳуқуқии гуногунро муайян намудааст.

Мутобики ин хусусиятҳои умумии ҳуқуқии истифодаи ҳар гуруҳи заминҳои таъиноти дигарро дар алоҳидагӣ муайян намудан лозим аст.

2.1. Низоми ҳуқуқии заминҳои таъиноти ҳифзи табиат, солимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ фарҳангӣ

Қонуғузории замин чунин заминҳоро аниқ тафриқабандӣ кардааст.

Чунончӣ, ба заминҳои ҳифзи табиат заминҳои мамнӯъгоҳҳо, боғҳои миллию дендрологӣ, боғҳои ботаникӣ, парваришгоҳҳо (ғайр аз парваришгоҳҳои шикорӣ) ва ёдгориҳои табиат мансубанд (м.88 КЗ ҚТ).

Ба заминҳои солимгардонӣ қитъаҳои заминҳои мешаванд, ки омилҳои табиӣ муолиҷавӣ (ҷашмаҳои оби маъданӣ, гили шифобахш, шароити иқлим ва дигар шароит) дошта, барои ташкили профилактикаю табобат мусоид мебошанд (м.89 КЗ ҚТ).

Заминҳои рекреатсионӣ заминҳои мебошанд, ки барои истироҳати муташаккилонаи оммавӣ, туризми аҳоли пешбинӣ ва истифода мешаванд. Ба онҳо қитъаҳои заминҳои хонаҳои истироҳатӣ, пансионатҳо, санаторияҳо, кемпингҳо, базаҳои туристӣ, лагерҳои туристӣ солимгардонии статсионарию хаймавӣ, хонаҳои моҳигирон ва шикорчиён, бошишгоҳҳои туристӣ бачагона, боғҳои истироҳатӣ, лагерҳои пионерӣ ва варзиши берун аз заминҳои солимгардонӣ ҷойгиршуда мансуб мебошанд (м.90 КЗ ҚТ).

Ба заминҳои таъиноти таърихӣ фарҳангӣ заминҳои мамнӯъгоҳҳои таърихӣ фарҳангӣ, боғҳои ёдгорӣ, макбараҳо ва ёдгориҳои бостонӣ дохил мешаванд (м.91 КЗ ҚТ).

Мутобики Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳудудҳои табиӣ махсусан ҳифзшаванда»¹ ба чунин ҳудудҳо қитъаҳои заминҳои мансубанд, ки дар он комплексу объектҳои табиӣ дорои хусусияти махсуси ҳифзи табиатӣ, фарҳангӣ, эстетикӣ, рекреатсионӣ ва солимгардонӣ, ки бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пурра ё қисман аз муомилоти хоҷагидорӣ гирифта шудаанд ва барояшон низомии ҳифзи махсус муқаррар гардидааст.

Қонун намудҳои гуногуни ҳудудҳои табиӣ махсусан ҳифзшавандаро пешбинӣ менамояд, аз ҷумла:

- боғи миллии табиӣ – ҳудуде, ки фарогири маҷмааҳои табиӣ дорои арзиши махсуси экологӣ, таърихӣ ва эстетикӣ буда, барои истифода ба мақсадҳои ҳифзи табиат, рекреатсионӣ, илмӣ ва фарҳангӣ таъин гардидааст;

- мамнӯъгоҳи табиӣ – ҳудуде, ки барои мӯҳлати муайян бо мақсади ҳифзу барқарорнамоии ҷузъҳои алоҳидаи табиат ва маҷмааҳои табиӣ ҷудо карда шудааст;

¹ Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, 2011., №12, м. 852.

- ёдгории табиат – объекти аслан табиие, ки аз нигоҳи экологӣ, илмӣ, эстетикӣ, фарҳангӣ беназир, ҷуброннашаванда ва арзишнок мебошад;

- минтақаи рекреатсионӣ – китъаи замин, худуди об ё маҷмаи онҳо, ки аҳамияти эстетикӣ, экологӣ ё фарҳангӣ дошта, бо мақсади истироҳат ва солимгардонии аҳоли истифода мешавад;

- боғҳои миллии дендрологӣ ва боғҳои ботаникӣ – муассисаҳое, ки вазифаашон аз эҷоди маҷмӯаи дарахту буттаҳо бо мақсади нигоҳдории гунгогунии биологӣ ва ганигардонии олами наботот, интродуксия ва ба иқлим мутобиқгардонии намудҳои нави растанӣ, инчунин мақсадҳои илмӣ, таълимӣ ва фарҳангию маърифатӣ иборат аст.

Муайян шудааст, ки бо назардошти арзишнокии экологӣ, ҳудудҳои табиии маҳсусан ғиғзишаванда метавонанд аҳамияти байнмилалӣ, ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ дошта бошанд.

Ҳудудҳои табиии маҳсусан ғиғзишаванда моликияти истисноӣ давлат буда, давлат истифодаи босамари онҳоро ба манфиати халқ қафолат медиҳад.

Идоракунии ҳудудҳои табиии маҳсусан ғиғзишаванда аз ҷрнби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи ҳудудҳои табиии маҳсусан ғиғзишаванда (минбаъд – мақоми ваколатдори давлатӣ), мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, вазорату идораҳо ва ташкилотҳое амалӣ мекунанд, ки ин ҳудудҳо дар тобеияташон қарор доранд. Назорати давлатии ҳолату риояи низоми ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишавандаро мақоми ваколатдори давлатӣ ба амал мебарорад.

Ҳудудҳои табиии маҳсусан ғиғзишаванда бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ва мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо пешниҳоди мақоми ваколатдори давлатӣ таъсис дода мешаванд.

Ҷорабинихои оид ба ғиғзу истифодаи ҳудудҳои табиии маҳсусан ғиғзишаванда дар концепсия, стратегия

ва барномаҳои рушди иҷтимоию иқтисодӣ пешбинӣ карда мешаванд. Банақшагирии ҷорабинихои оид ба ғиғзу истифодаи ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишаванда бо назардошти манфиатҳои илмӣ асосноки иқтисодию экологии ҷамъият амалӣ карда мешавад.

Дар сурати зарурати пешгирӣ ва коҳишдиҳии таъсири зарарнок барои таъмини низоми ғиғзилияти ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишаванда мумкин аст минтақаҳои ғиғзӣ бо манъи ҳама гуна ғиғзилият дар худуди ин минтақаҳо, ки ба маҷмааҳои табиӣ таъсири манфӣ мерасонанд, муқаррар карда шаванд.

Ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишаванда, ба ғайри ҳудудҳои дорой низоми сахтири ғиғз, дар дастрасии умум буда, аз ҷониби шаҳрвандон бо мақсадҳои рекреатсионӣ, солимгардонӣ, фарҳангӣ ва туризми экологӣ истифода бурда мешаванд. Сукунати таърихан фароҳамшудаи аҳолии маҳаллӣ бо зичии наҷдон зиёд дар ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишаванда, ба ғайри ҳудудҳои дорой низоми сахтири ғиғз, бо шартӣ нигоҳ доштани мувозинати экологии ин ҳудуд иҷозат дода мешавад.

Туризми экологӣ дар вақти муқарраршуда, тибқи хатсайрҳои пешакӣ муайяншуда мувофиқи қоидаҳои сафар ба ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишаванда, ки мақоми ваколатдори давлатӣ муайян мекунанд, анҷом дода мешавад. Мақоми ваколатдори давлатӣ ё ташкилоте, ки ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишаванда дар тобеияташон қарор доранд, бо мақсади ғиғзи намудҳои ҳайвоноту набототи нодир ва ҳавфи ғумшавӣ дошта ва мухити зисти (руйдани) онҳо метавонанд туризми экологиро дар минтақаҳои алоҳидаи ҳудудҳои табиӣ маҳсусан ғиғзишаванда манъ кунанд.

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии ба туризми экологӣ машғулбуда бояд бо мақомоти ташкилоти маъмур дар ҳусуси таъмини риояи низоми онҳо ва қоидаҳои туризми экологӣ шартнома банданд, хатсайрҳо ва шартҳои

дигарро мувофиқа намоянд. Бозидиди ҳудудҳои табиӣ махсусан ҳифзшаванда бо мақсади туризми экологӣ музиднок буда метавонад. Андоза ва тартиби пардохти музди туризми экологиро дар ҳудудҳои табиӣ махсусан ҳифзшаванда Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд. Маблағҳои аз туризми экологӣ дар ҳудудҳои табиӣ махсусан ҳифзшаванда бадастомада барои нигоҳдорӣ, таъмини ҳадаф, вазифаҳо ва низомии ин ҳудудҳо истифода бурда мешаванд.

Дар объектҳои гуногуни ҳудудҳои табиӣ махсусан ҳифзшаванда низомии махсуси ҳуқуқӣ муқаррар карда мешавад.

Масалан, сохтмони объектҳои нави хочагӣ ва фаъолияти дигар дар ҳудудҳои назди мамнӯъгоҳҳои табиӣ, ки ба низомии мамнӯъгоҳ таҳдид мекунад, боиси зиёдшавии моддаҳои ифлоскуанда ё тағйирёбии низомии гидрологии мамнӯъгоҳ мешаванд, танҳо бо мувофиқаи мақоми ваколатдори давлатӣ анҷом мепазирад. Замин, об, сарватҳои зеризаминӣ, олами набототу ҳайвоноти мамнӯъгоҳҳо ба онҳо барои истифодаи бемӯҳлат дода мешаванд. Ба иҷора додани замин ва дигар захираҳои табиӣ мамнӯъгоҳҳо манъ карда шудааст.

Ҳудуди боғҳои миллии табиӣ ба минтақаҳои зерин тақсим карда мешавад:

- минтақаи мамнӯъгоҳ – минтақае, ки дар он низомии манъи ҳама гуна фаъолияти хочагидорӣ ва фаъолияти дигари ҳалалдоркунондаи ҳолати табиӣ маҷмааву объектҳои табиӣ манъ карда шудааст;

- минтақаи парваришгоҳ – минтақаи дорои низомии пешбиникунандаи фаъолияти хочагидорӣ ва фаъолияти дигар дар мавсимҳои муайян ба андозае, ки ба ҳолати маҷмааҳои табиӣ таҳдид намекунад ва ба рушди табиӣ онҳо таъсири бад намерасонад. Дар минтақаи парваришгоҳ ташкили шароити истироҳати кутохмуддати шаҳрвандон бо роҳи сохтани пайроҳа, сарпаноҳҳои хурд ва нуқтаҳои назорат иҷозат дода мешавад;

- минтақаи фаъолияти хочагидорӣ – минтақае, ки дар он истифодаи маҳдуди захираҳои табиӣ, инчунин истифодаи замин, ки ба объектҳои ҳифзшавандаи табиат зарар намерасонад, пешбинӣ карда шудааст.

Дар ҳудуди боғҳои миллии табиӣ: буридани дарахтону буттаҳо, ба ғайри буридани санитарӣ ва буридан бо мақсади нигоҳубин; фаъолияти корхонаҳои ки хатари экологӣ доранд; ҷойгиркунии организмҳои зинда ба мақсади мутобиксозӣ ба иқлим; ғӯрондани ҳама намуди партовҳо мамнӯъ аст.

Дар каламрави парваришгоҳҳои давлатии табиӣ ҳама гуна фаъолияти хилофи вазифаҳои парваришгоҳҳо манъ ё маҳдуд карда мешавад. Вазифаю хусусиятҳои мушаххаси ҳар парваришгоҳи давлатии табииро низомномаи он муайян менамояд. Корхона, муассиса ва созмонҳои, ки дар заминашон парваришгоҳи давлатии табиӣ ташкил карда шудааст, вазифадоранд низомии дар парваришгоҳ муқарраршударо риоя намоянд.

Дар минтақаҳои рекреатсионӣ фаъолияти хочагидорӣ ва дигар фаъолият, ки ба муҳити зист таъсири манфӣ мерасонад, манзараҳои табииро куллан тағйир медихад, ё ба истифодаи мақсадноки ин минтақаҳо монеъ мешавад, манъ карда шудааст. Минтақаҳои табиӣ рекреатсионӣ барои истироҳати муташаккили аҳоли ва сайёҳон мувофиқи шартномаҳои истифода бурда мешаванд, ки корхонаҳо, муассисаҳо ва ташкилот бо заминистифодабарандагони асосӣ мебанданд. Низомии минтақаи табиӣ рекреатсионӣ тавассути низомномаи он, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ мекунад, муайян карда мешавад.

Низомии ҳифз ва нигоҳубини объектҳои ғайриманкули мероси таърихӣ фарҳангӣ, минтақаҳои ҳифз, минтақаи объектҳои ҳифзшавандаи табиат ё манзараҳои таърихӣ мутобики қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешавад.

Дар ҳудуди минтақаҳои мазкур гузаронидани ҳама гуна корҳои сохтмонӣ хочагӣ манъ карда шудааст.

Минтақаҳои хифзи ёдгориҳо ба нақшаҳои генералӣ, лоиҳаҳои банақшагирии дақиқ, обёрӣ, сохтмони роҳҳо, қупрукҳо ва сохтмони маҳалҳои аҳолинишин ҳамроҳ карда мешаванд.

Объекти ғайриманқули мероси таърихӣ фарҳангӣ ба истифодаи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, бо шартӣ кафолати уҳдадори истифодабаранда ҷиҳати риояи низоми нигоҳубини он, яқоя бо минтақаи хифз дода мешавад.

Агар ҳаракати нақлиёт тавассути минтақаҳои хифзшаванда гузашта, барои ёдгориҳои таърихӣ ҳатр эҷод кунад, бо қарори мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҳаракати нақлиёт дар ҷунин роҳҳо маҳдуд ё манъ карда мешавад.

Барои баҳодиҳии ҳудудҳои табиӣ махсусан хифзшаванда кадастри давлатии онҳо, яъне маҷмӯаи маълумот дар бораи мақоми ҳуқуқӣ, мавқеи географӣ, хусусиятҳои микдорию сифатии арзиши экологӣ, иқтисодӣ, илмӣ, маърифатӣ ва арзиши дигари ҳудудҳои табиӣ хифзшаванда ва истифодабарандагони онҳо бурда мешавад.

Низоми ҳуқуқии замини ҳудудҳои махсусан хифзшавандаи табиӣ инчунин бо қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 августи с. 2011, №760 «Дар бораи хифзи муҳити зист»¹, аз 5 январи соли 2008, №354 «Дар бораи илоаи ҳайвонот», аз 3 март с. 2006, №178 «Дар бораи хифз ва истифодаи объектҳои мероси таърихӣ фарҳангӣ»², аз 17 май с. 2004, №31 «Дар бораи хифз ва истифодаи олами наботот»³, санадҳои дигари меъриӣ ҳуқуқӣ муайян карда мешавад.

Барои ин заминҳо хосиятҳои умумӣ ва махсус хос мебошанд.

Аломатҳои умумии зеринро ҳама гуна қитъаи замин дорад:

- он қисми ҷудонашавандаи табиат аст, ки дар соҳаи танзими ҳуқуқии экологӣ қарор дорад;
- дар ҷамъият нақши муайяни иқтисодӣ экологиро мебозад, ки он дар меъёрҳои қонунгузорӣ дарҷ карда шудааст;

- интиқолнопазир аст;
- бо тартиби амалҳои заминсозӣ дар маҳал нишонагузорӣ карда шудааст.

Аломатҳои махсус ба категорияву намудҳои алоҳидаи замин хос мебошанд, ва ин статуси ҳуқуқии тафрикавии онҳоро муайян мекунад.

Умумияти низоми ҳуқуқии заминҳои таъиноти хифзи табиат, солимгардонӣ, рекреатсионӣ ва таърихӣ фарҳангӣ сабабҳои хоси худро дорад:

- мансубият ба объектҳои сарвати миллий бинобар арзишнокии махсуси экологӣ, таърихӣ, эстетикӣ, фарҳангӣ, солимгардонӣ ва арзиши дигар барои давлат ва ҷамъият;

- зарурати хоричқунии объектҳои табиӣ таърихӣ аз ғаёолияти хоҷагидорӣ бинобар арзиши махсус доштани онҳо;

- мавҷудияти мақсади дурнамо – хорич намудани заминҳо аз ғаёолияти хоҷагидорӣ ба манфиати наслиҳои имрӯз ва ҳам оянда;

- зарурати идорақунии ҳуқуқии хоричқунии заминҳои мақсур аз ғаёолияти хоҷагидорӣ.

Масалан, дар Тоҷикистон мамнуъҳои таърихӣ фарҳангии «Хулбук», маҷмааи таърихӣ фарҳангии «Панҷруд», боғи таърихӣ фарҳангии «Ширкент», Боғи миллии Тоҷикистон, Боғи табиӣ Сари Хосор, Мамнуъҳои давлатии «Зорқул», мамнуъҳои таърихӣ бостоншиносии «Саразм», осорхона-мамнуъҳои ҷумҳуриявии «Данғара», Боғи марказии ботаникии Тоҷикистон, Боғи ботаникии Хучанд таъсис дода шуда ва амал карда истодаанд, қалмави ноҳияҳои Варзобу

¹ Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2011, № 7-8, м. 614.

² Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2006, №3, м. 168.

³ Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2004, №5, м. 342.

Балчувон, инчунин дараи Ромит минтакаи турзму истирохат эълон гардидаанд.

Хангоми зарурат додани баъзе намудҳои замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ аз заминҳои боғҳои миллӣ, боғҳои фарҳангӣ ва истироҳатӣ, боғҳои ботаникӣ ва дигар намууди боғҳо, ҷангалзори гуруҳи якум, ёдгориҳои табиат, иншооти солимгардонӣ, заминҳои таъиноти таърихӣ фарҳангӣ, майдончаҳои илмӣ – санҷишӣ, муассисаҳои илмӣ-тадқиқотӣ, ба истиснои сохтмонҳои сабук бе тағйир додани таъиноти мақсаднок барои хизматрасонии ҳамин заминҳо ва шахрвандон), аз заминҳои фонди давлатии ҷангал ва фонди давлатии об (заминҳои қорам, дарахтони бисёрсола, плантатсияҳо, ниҳолпарваришгоҳҳо, заминҳои алафдарав, чарогоҳҳо ва заминҳои ҷангали гуруҳи якум), танҳо аз ҷониби Хукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад (м. 29 КЗ ҶТ).

Мутобиқи КЗ ҶТ:

- Барои таъмини режими мамнӯъгоҳҳо, боғҳои миллию дендрологӣ, боғҳои ботаникӣ, парваришгоҳҳо (ғайр аз парваришгоҳҳои шикорӣ), ёдгориҳои табиат минтақаҳои муҳофизатӣ таъсис дода, дар заминҳои ин минтақаҳо машғул шудан бо фаъолият, ки ба риояи режими онҳо таъсири манфӣ мерасонад, манъ карда мешавад (м. 88 КЗ ҶТ);

- Заминҳои курортҳо бояд махсус муҳофизат шаванд. Ба мақсади ҳифзи омилҳои муолиҷавии табиат дар ҳамаи курортҳо минтақаҳои муҳофизати санитарӣ муқаррар карда мешавад. Қитъаҳои замин, ки дар онҳо минтақаҳои мазкур муқаррар мегарданд, аз заминистифодабарандагон гирифта намешаванд. Дар доираи ин минтақаҳо ба қорхонаю муассисаҳо ва ташкилотҳое, ки фаъолиятҳои бо муҳофизати хусусиятҳои муолиҷавии табиӣ ва шароити мусоиди истироҳати аҳоли номувофиқанд, барои истифода додани қитъаҳои замин манъ аст (м. 89 КЗ ҶТ);

- Дар заминҳои рекреатсионӣ фаъолият, ки барои истифодаи мақсадноки заминҳо монё мешаванд, манъ аст.

2.2. Низоми ҳуқуқии заминҳои фонди давлатии ҷангал

Мутобиқи м. 92 КЗ ҶТ заминҳои фонди давлатии ҷангал заминҳои ҷангалзор, инчунин заминҳои бедарахте, ки барои эҳтиёҷоти хоҷагии ҷангал дода шудаанд, ба ҳисоб мераванд.

Мутобиқи Кодекси ҷангали ҶТ (минбаъд – КЧ ҶТ) ҷангал маҷмӯи набототи табиест, ки бо роҳи муқаррарӣ ё сунъӣ дар ҳудуди муайян аз маҷмӯи дарахтону буттаҳо (на камтар аз 10 фоиз бо дарахту буттаҳо, на камтар аз 0,5 га масоҳат ва на камтар аз 10 метр бар дошта бошад) дар алоқамандӣ бо дигар ҷузъҳои табиати зинда ташкил ёфта, дорои аҳамияти калони экологӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоӣ мебошад (м. 1 КЧ ҶТ).

Ба таркиби заминҳои фонди давлатии ҷангал дохил мешаванд (м. 6 КЧ ҶТ):

- заминҳои ҷангалдор, ҳолӣ, заминҳои лалмӣ барои ҷангал пешбинӣшуда ва дигар заминҳое, ки дар истифодабарии доимии ташкилотҳои давлатии хоҷагии ҷангал қарор доранд;

- заминҳои ҷангал, заминҳои дарахту буттадор ё заминҳои ҳолӣ, ки барои парвариш ва барқароркунии ҷангалҳо пешбинӣ шудаанд (дарахтонашон буридашуда, аз сӯхтор осебдида, дарахтҳои хушкида, марғзорҳо, майдонҳои парвариши ниҳолҳо);

- заминҳои бедарахту бутта, ки барои истифодаи хоҷагии ҷангал пешбинӣ шудаанд (замини роҳҳо, марғзорҳо, замини кишоварзӣ ва дигар заминҳо);

- заминҳои марзи фонди ҷангал (замини ботлоқҳо, санглоҳо ва заминҳои барои истифодабарӣ номувофиқ).

Ғузaronидани заминҳои фонди давлатии ҷангал ба дигар категория, ки ба пешбурди хоҷагии ҷангал

алоқамандӣ надорад ва (ё) гирифтани заминҳои фонди давлатии ҷангал барои эҳтиёҷоти давлатӣ аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад (м.28 КҶ ҚТ).

Фонди давлатии ҷангали Тоҷикистон вобаста ба вазифаҳо ба категорияҳои зерини муҳофизатӣ тақсим мешавад (м. 26 КҶ ҚТ):

- обнигоҳдорӣ - қитъаҳои муҳофизатии ҷангалҳо дар сохилҳои дарёҳо, кӯлҳо, обанборҳо ва дигар иншооти обӣ, аз ҷумла минтақаҳои мамнӯи ҷангалҳое, ки ҷойҳои тухмгузори чинсҳои пурқимати мохихоро муҳофизат менамоянд;

- муҳофизатӣ - қитъаҳои ҷангали зидди эрозия, аз ҷумла қитъаҳои ҷангали нишебҳои кӯҳ, қитъаҳои муҳофизатии ҷангали қад-қадӣ роҳҳои оҳан ва автомобилгард, мавзеҳои пурарзиши ҷангал ва дигар ҷангалҳои дорой аҳамияти зарурӣ барои муҳофизати муҳити зист;

- ҷангалҳои санитарно гигиенӣ ва солимгардонӣ - ҷангалҳои шаҳрӣ, ҷангалҳои минтақаҳои сабзи гирду атрофи шаҳро ва дигар маҳалҳои аҳолинишин, ҷангалҳои фароғатӣ, ҷангалҳои хифзи осоишгоҳҳои минтақаҳои истироҳатӣ;

- ҷангалҳои ҳудудҳои табиӣ маҳсус муҳофизатшаванда - ҷангалҳои мамнӯёгоҳҳо, парваришгоҳҳо, боғҳои миллий ва табиӣ, ҷангалҳои таъиноти илмӣ, таърихӣ, осори табиӣ ва фароғатӣ;

- ҷангалҳои саноатии пистазору чормағззорҳо ва меваҷот.

Таркиби заминҳои фонди ҷангалро ташкил медиҳанд (м. 27 КҶ ҚТ):

- замини ҷангалзор - замини дарахтзор, дарахтзорҳои ҷудо-ҷудо, қитъаҳои таъиноти маҳсус, парваришгоҳҳои ниҳоли дарахт ва ҳамчунин заминҳои

бедарахт (дарахтхояшон бурида, ҷаману марғзорҳо ва заминҳои камдарахт);

- заминҳои ғайриҷангалӣ - замини кишоварзӣ, роҳҳо, қитъаҳои зидди сӯхтор, бошиғох, об, ботлок, пирахҳо, регзор ва заминҳои дигари фонди ҷангал.

Ҷойи сохтмони иншоотҳое, ки ба ҳолати ҷангалҳои таъсир мерасонанд, бо мақоми ваколатдори давлатии соҳаи хоҷагии ҷангал мувофиқа карда мешавад. Ҳангоми ҷойгиронӣ, тарроҳӣ, сохтмон ва ба истифода додани корхонаҳо, иншоотҳо ва объектҳои дигар, ҳамчунин дар мавриди таъбики равандҳои нави технологияе, ки ба ҳолати ҷангалҳо таъсир мерасонанд, бояд тадбирҳое пешбинӣ ва амалӣ карда шаванд, ки ҷангалҳоро аз таъсири бади обҳои ифлос, партову ахлот ва пасмондаҳои саноатӣ ва коммуналию маишӣ эмин доранд (м. 29 КҶ ҚТ).

Дар заминҳои фонди давлатии ҷангал корҳои сохтмон, истихроҷи канданиҳои фойданоки маъмул ва корҳои ҷустуҷӯю геологияе, ки ба пешбурди хоҷагии ҷангал ва истифодаи он алоқамандӣ надоранд, дар асоси қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро карда мешаванд (м. 30 КҶ ҚТ).

Ҳукук ва ӯҳдадорихои ҷангалдор дар қитъаҳои фонди давлатии ҷангал берун аз заминҳои истифодаи доимии ташкилотҳои хоҷагии ҷангал, мамнӯёгоҳҳо ва боғҳои миллий ба зиммаи ташкилоти ҳудудии хоҷагии ҷангал гузошта мешавад. Ҷангалдорӣ бо ҳукуки истифодаи бемӯҳлати замин ба ташкилотҳои хоҷагии ҷангал ва ҷангалдорони дигар барои хифзу химоя, барқароркунӣ, бунёд ва истифодабарии устувори ҷангал вобаста карда мешавад. Ҳукуки истифодаи замин дар заминҳои фонди ҷангал бо сертификатҳои хукуки истифодаи бемӯҳлати замин тасдиқ мегардад. Ҳукуки ҷангалдорони ҷамъиятӣ дар заминҳои кишоварзӣ ва ғайрикишоварзӣ (заминҳои хоҷагиҳои

деҳконӣ (фермерӣ), кооперативҳои истеҳсолӣ ва дигар субъектҳои хоҷагидори ғайридавлатӣ) тибқи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон пайдо мегардад (м. 42 ҚЧ ҚТ).

Идоракунии муштаракӣ ҷангал аз тарафи мақоми ваколатдори давлатии соҳаи хоҷагии ҷангал ва истифодабарандагони ҷангал дар асоси шартномаҳои муштарак амалӣ карда мешавад. Ҷангалҳои давлатӣ дар доираи идоракунии муштаракӣ ҷангал ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар асоси нақшаҳои идоракунии барои истифода дода мешаванд. Тартиб ва муҳлати додани қитъаҳои ҷангалро барои идоракунии муштаракӣ ҷангал мақоми ваколатдори давлатии соҳаи хоҷагии ҷангал муайян менамояд (м. 45 ҚЧ ҚТ).

Ҳукуки истифодаи ҷангал дар заминҳои фонди давлатии ҷангал дар асоси ҳуҷҷатҳои зерин пайдо мегардад (м. 50 ҚЧ ҚТ):

- шартномаи истифодаи намудҳои муайяни захираҳои ҷангал дар қитъаҳои заминҳои фонди давлатии ҷангал, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои истифодабарӣ вобаста карда шудааст;

- шартномаи истифодаи ҷангал дар заминҳои фонди давлатии ҷангал, ки шартҳои он аз тарафи ҷангалдори давлатӣ ва истифодабарандаи ҷангал муайян карда шудаанд;

- чиптаи ҷангал, ки ҷангалдори давлатӣ ҳар сол ба истифодабарандаи ҷангал дар асоси шартномаи ҳуқуқи истифодаи захираҳои дар шартнома муайянгардидаи ҷангал медиҳад.

Ҳуҷҷатҳои асосии иҷозатдиҳӣ ба истифодаи ҷангал чиптаи ҷангал, иҷозатнома дар бораи истифодаи объектҳои олами набототу ҳайвонот мебошанд (м. 52 ҚЧ ҚТ).

Шахсони воқеӣ ҳуқуқ доранд, ки ба ҳудуди фонди давлатии ҷангал бо мақсади истироҳат, иштирок

намудан дар чорабинҳои фархангӣ, солимгардонӣ, фароғатӣ, сайёҳӣ ва варзишӣ, ҷамъовари мевачот ва растаниҳои худрӯйи ғизӣ, ғиёҳҳои шифобахш, техникӣ ва дигар захираҳои ҷангал барои эҳтиёҷоти худ ворид шаванд. Ҷамъовари мевачот ва растаниҳои худрӯйи ғизӣ, ғиёҳҳои шифобахш, техникӣ ва дигар захираҳои ҷангал барои эҳтиёҷоти шахсӣ бе пардохт дар муҳлатҳои муайянгардида, дар ҳаҷм ва бо тартибе, ки ба табиат зарар намерасонанд, дар асоси қоидаҳои тасдиқнамудай Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат дода мешавад. Шахсони воқеӣ ўҳдадоранд, ки дар ҳудуди хоҷагии ҷангал қоидаҳои бехатарии сўхторро риоя намоянд, ба шикастан ва буридани дарахтон ва буттаҳо, осеб расонидан ба ниҳолҳои ҷангал, ифлос кардани ҷангалҳо, вайрон намудани лонаи парандагон ва ҷои зисти олами ҳайвонот роҳ надиханд, маҳсулоти худрӯй ва ғизии ҷангал, ғиёҳҳои шифобахшро дар муҳлатҳои муайянгардида ва бо тартибе, ки ба табиат зарар намерасонанд, ҷамъоварӣ намоянд (м. 54 ҚЧ ҚТ).

Алафдаравӣ, чарондани чорво, ҷойгирнамоии куттиҳои занбӯри асал, тухмию ниҳолпарварӣ, тайёркунии ва ҷамъовари мевачоту растаниҳои ваҳшии хӯроқӣ, дорӯй ва техникӣ аз ҷониби қонунгузори ҷангал ҳамчун истифодабарии фаръии ҷангал баррасӣ карда мешаванд (м. 56 ҚЧ ҚТ).

Заминҳои фонди давлатии ҷангалро, ки дар онҳо имконияти алафдаравӣ ва чаронидани чорво мавҷуд аст, дар асоси нақшаи идоракунии хоҷагии ҷангал ташкилотҳои хоҷагии ҷангал ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои истифодабарӣ ҷудо мекунанд. Дар қитъаҳои муштаракӣ идоракунии ҷангал ҷойҳои алафдаравӣ ва чаронидани чорво бо нақшаи идоракунии хоҷагии ҷангал (нақшаи идоракунии) муқаррар карда мешаванд. Мавзӯҳои алафдаравӣ ва

чаронидани чорво дар заминҳои фонди давлатии ҷангал ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар асоси аризаи онҳо тибқи шартнома ба мӯҳлати муайян вобаста карда мешаванд. Аз меъёр зиёд чаронидани чорво дар заминҳои фонди давлатии ҷангал ва ҷангалзор, ки метавонад ба сабзиши ниҳолҳои ҷангали ба таври сунъӣ бунёдшуда ва табиӣ зарар расонад, манъ аст. Чаронидани чорво ва алафдаравӣ дар заминҳои фонди давлатии ҷангал танҳо дар қойҳои махсус ҷудонамудаи мақомоти ҳоҷагии ҷангал иҷозат дода мешаванд (м.59 ҚЧ ҚТ).

Зимнан чунин заминҳо бояд мувофиқи таъиноти мақсаднокшон истифода бурда шаванд, аммо дар амал баъзе вайронкунӣҳо ба назар мерасанд. Масалан, аз ҳисоби заминҳои фонди давлатии ҷангал, Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон 264364 га заминро¹ барои ҷароғоҳҳои мавсимии субъектони ҳоҷагидори ноҳияҳои гуногун ҷудо намудааст. Бар ҳилофи талаботи қонунгузори ҷангал мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ҷунин заминҳо 470 ҳоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) таъсис додаанд.

Қитъаҳои заминии фонди давлатии ҷангал бо мақсади гузаронидани ҷарабаниҳои фарҳангӣ, солимгардонӣ, фароғатӣ, сайёҳӣ ва варзишӣ барои истифода ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар асоси шартнома бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур вобаста карда мешаванд. Истифодабарандагони ҷангал дар қитъаҳои заминии вобасташудаи фонди давлатии ҷангал оид ба қорҳои ободонӣ ва фароғатӣ маишӣ, хизматрасонии аҳоли, бо назардошти шароити нигоҳдории муҳити ҷангал ва ландшафтҳои табиӣ, риояи қоидаҳои зиддисўхторӣ ва санитарӣ, чораҳо меандешанд. (м. 61 ҚЧ ҚТ).

Истифодаи захираҳои фонди давлатии ҷангал муздноқ мебошад. Музди истифодаи қитъаҳои фонди давлатии ҷангал аз ҳамаи намудҳои истифодабарии ҷангал тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад. Музди истифодабарии ҷангал дар қитъаҳои фонди давлатии ҷангал бо назардошти фоидаоварии ҷангалҳо, сифат ва дастрас будани захираҳои ҷангал, бо нархи бозории маҳсулоти ҷангал муқаррар карда мешавад. Тартиби ҳисоб ва пардохти музди истифодабарии ҷангал мутобики санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мегардад (м. 64 ҚЧ ҚТ).

Ба низоми мақомоти давлатии идоракунӣ ва назорати давлатӣ оид ба хифзу химоя, барқароркунӣ ва истифодабарии устувори фонди ҷангал Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақоми ваколатдори давлатии соҳаи ҳоҷагии ҷангал, инчунин мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар доираи салоҳияташон мутобики Кодекси ҷангали Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон дохил мешаванд (м.9 ҚЧ ҚТ).

Агентии ҳоҷагии ҷангали назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобики Низомномаи худ мақоми марказии ҳокимияти иҷроия аст, ки вазифаҳои оид ба таҳия ва татбиқи сиёсати ягонаи давлатӣ, танзими меъёрии ҳуқуқӣ ва идоракунии давлатӣ дар соҳаи ҷангал, ҳоҷагии ҷангал, захираҳои ҷангал, шикор ва ҳоҷагии шикор, олами набототу ҳайвонот, ҳудудҳои табиӣ махсусан муҳофизатшавандаро амалӣ намуда, инчунин вазифаҳои ҳоҷагидории ташкили низомиро анҷом медиҳад ва назорати давлатиро таъмин менамояд¹.

Ба таркиби Агентӣ дохил мешаванд:

¹ Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 октябрии с. 2014, № 696 «Дар бораи истифодаи ҷароғоҳҳои мавсимӣ».

- бозрасии давлатии ҷангал ва шикор, ки назорати давлатии заҳираҳои ҷангал ва шикорро амалӣ менамояд;
- муассисаи давлатии «Пажӯҳишгоҳи илмӣ тадқиқоти хоҷагии ҷангал», ки қорҳои илмӣ тадқиқоти ро анҷом медиҳад;
- муассисаҳои давлатии хоҷагии ҷангал, ки фаъолияти хоҷагии ҷангалро дар ҳудуди фонди давлатии ҷангал пеш мебарад;
- муассисаи давлатии «Муассисаҳои табиӣ маҳсусан муҳофизатшаванда», ки заминҳои ҳудудҳои маҳсусан муҳофизатшавандаро дар тобеият дорад.

2.3. Низомии ҳуқуқии заминҳои фонди давлатии об

Об дар ҳаёти ҳомеа нақши муҳимро мебозад, бе он мавҷудияти олами ҳайвоноту наботот ғайри имкон аст.

Ҳамзамон об унсури муҳимтарини муҳити зист, заҳираи табиӣ барқароршаванда, маҳдуд ва осебпазир мебошад. Барои Тоҷикистон об аҳамияти калон дорад, чунки ин ҷо истеҳсолоти кишоварзӣ дар навбати аввал ба киштикорӣ обёршаванда вобаста аст.

Бинобар ин об ва объектҳои обӣ дар Тоҷикистон ҳамчун асоси ҳаёту фаъолияти мардум, ки нехҳолии иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва экологӣ аҳоли, мавҷудияти олами ҳайвоноту наботот истифода ва муҳофизат карда мешавад. Ба тӯфайли ин заминҳои фонди давлатии об ба гурӯҳи мустақил ҷудо карда шудаанд.

Мутобиқи моддаи 4 Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – КО ҚТ)¹ фонди давлатии оби кишвар дар маҷмӯъ ҳамаи объектҳои об ва заҳираҳои оби дар онҳо ҷамъшуда, заминҳои ишғолкардаи онҳо минтақаҳо ва қитъаҳои хифзи обро дар бар мегирад.

Ба объектҳои оби Тоҷикистон дарёҳо, кӯлҳо, пирыҳо, барфғӯдаҳо ва дигар сарчашмаҳои рӯизаминӣ, инчунин минтақаҳои ҷамъшавии обҳои зеризаминӣ, аз

ҷумла обҳои табобатию маъданӣ ва гарми зеризаминӣ дар ҳудуди он қарордошта мансуб мебошанд. Мафҳуми «объектҳои об» маҷмӯи обҳои рӯизаминию зеризаминӣ, оби қаъри замин дар як ҳудуду ҳаҷм бо доштани аломатҳои низомии обро дар бар мегирад.

Заҳираҳои об аз маҷмӯи тамоми намудҳои обҳои зеризаминӣ ва рӯизаминӣ иборатанд. Зимнан обҳои рӯизаминӣ - обҳои доим ё муваққатан дар объектҳои обии рӯизаминӣ қарордошта, обҳои зеризаминӣ - обҳои аз ҷумла маъдани дар объектҳои обии зеризаминӣ қарордоштаро дар бар мегиранд.

Қайд бояд намуд, ки қонунгузори об муносибатҳоро дар соҳаи истифода ва хифзи об танзим мекунад. Муносибатҳои вобаста ба обҳое, ки дар муҳити зист ҷойгир буда, дар объектҳои об воқеъ нестанд, ба предмети танзими мазкур дохил намешаванд. Муносибатҳои марбут ба истифодаи об, ки аз объектҳои обӣ гирифта шудааст, бо қонунгузори гражданий, санитарӣ ва ғайра танзим карда мешаванд.

Муносибатҳои вобаста ба заминҳо, ҷангалзор, қаъри замин, олами набототу ҳайвонот, ҳавои атмосфера, ки хангоми истифодабарӣ ва хифзи объектҳои об ба миён меоянд, бо қонунгузори об ба андозае танзим мешаванд, ки барои истифодаи оқилона ва хифзи объектҳои об зарур аст.

Қисми асосии таркибии заминҳои фонди давлатии об заминҳои бо об пӯшондашуда, яъне заминҳое мебошанд, ки ба таври устувор – абадан ё қисми бештари сол - бо об рӯпӯш шудаанд.

Тибқи м. 96 КЗ ҚТ заминҳои фонди давлатии об ба мақсади таъмини истифодаи оқилонаи тамоми заҳираҳои об ва инчунин барои мақсадҳои хоҷагии об, моҳидорӣ, ҷангал, дигар соҳаҳои хоҷагии халқ, нақлиёти обӣ, гузаронидани қорҳои тадқиқотӣ ва мақсадҳои дигар истифода бурда мешаванд.

¹ Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, 2000, №11, м. 510.

Дар заминҳои фонди давлатии об корҳои зайл анҷом дода мешаванд:

- сохтмони иншоот, ки эҳтиёҷоти аҳоли ва ҳоҷагии халқро бо оби нӯшокӣ ва ғайринӯшокӣ пурра таъмин менамоянд;

- бунёд ва азнавсозии иншооти гидротехникӣ барои обшор ва обёрӣ қардани заминҳои кишоварзӣ;

- сохтмони иншооти муҳофизати сохилҳо, садду дарғотҳо ва дигар объектҳои пешгирикунанда ё барҳамдиҳандаи таъсири бади об (обҳезӣ, обзеркунӣ, зери об мондан, ботлоқзори шӯршавӣ, бодлесии хок, пайдошавии ҷарҳо, ярч, сел ва ғайра);

- истифодаи қитъаҳои заминӣ мавзёҳои назди сохилҳо барои кишоварзӣ, полизкорӣ ва заминҳои сахмӣ хизматӣ.

Тартиби истифодаи заминҳои фонди давлатии обро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

Дар доираи заминӣ ҷудокардаи соҳили обанборҳо сохтани иншоот, ки ба истифодаи заминҳои фонди давлатии об мувофиқи таъиноташон монё мегардад, иҷозат дода намешавад (м. 97 КЗ ҚТ).

Барои таъмин намудани ҳолати зарурии тозагии об, ки барои нӯшокӣ ва таъминоти маишӣ, инчунин барои эҳтиёҷоти табобатӣ, мадания солимгардонии аҳоли истифода бурда мешавад, минтақаҳои муҳофизатӣ муқаррар мегарданд. Андозаи минтақаҳои муҳофизатиро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд (м. 98 КЗ ҚТ).

Заминҳои фонди давлатии об аз заминҳои зери дарё, кӯл, обанбор, пирияхҳо, ботлоқзор, шабакаҳои обёрӣ ва захбурӯ захкашҳо, пойгоҳҳо, чоҳҳои амудӣ, иншооти гидротехникӣ, хатҳои интиқоли барқ ва алоқа, роҳҳо, пулҳо, иморатҳо ва дигар объектҳои инфраструктураи соҳаи мелiorатсия ва захираҳои об,

инчунин заминҳои барои минтақаи муҳофизатии об таъиншуда иборат мебошанд.

Қитъаҳои замин аз ҳисоби заминҳои фонди давлатии об, ки зери иншооти ҳоҷагии об (шабакаҳои обёрӣ ва захбурӯ захкашҳо), шабакаҳое, ки аҳамияти аввалиндараҷа ва дуумдараҷа доранд, инчунин иншооти ирригатсионие, ки қитъаи заминӣ як субъекти ҳоҷагидориро таъмин менамояд, метавонанд таҳти истифодаи шахсонӣ воқеъ ва ҳуқуқӣ ба таври муваққатӣ ё доимӣ, пурра ё қисман қарор дошта бошанд (м. 4¹ КО ҚТ).

Низомии ҳуқуқии заминҳои фонди давлатии об вijaгии хоси худро дорад, ки ба таъиноти асосии ҳоҷагии онҳо, яъне ба сифати манбаи кишоварзии обёришаванда; ба сифати хавзи мохипарварӣ; ба сифати хавз барои оббозӣ; барои истеҳсоли нерӯи барқ; барои мақсадҳои технологияи истеҳсол ва ҳоказо вобаста мебошад.

Бо таваҷҷуҳ ба ин, дар натиҷаи таҳлили санадҳои меъёрии ҳуқуқии танзимкунандаи истифодаи об барои ҳадафҳои мазкур, ҳулоса қардан мумкин аст, ки низомии ҳуқуқии заминҳои фонди давлатии об аз низомии ҳуқуқии объектҳои оби дар онҳо воқеъбуда бармеояд:

- аз таъиноти мақсадноки хавзҳои об. Масалан, агар объектҳои об барои кишоварзии обёришаванда истифода гарданд, дар атрофашон низомии маҳдудкунӣ партови обҳои захбурӯи субъектоне ҳоҷагидор ва истифодаи оқилонаи об ба мақсадҳои обёрӣ муқаррар карда мешавад;

- аз вазъи экологӣ. Агар ҳамин маҳал дар минтақаи хатари экологӣ ҷойгир шуда бошад, дар он мумкин аст маҳдудиятҳои оид ба сохтумони манзил ё пешбурди фаъолияти ҳоҷагидорӣ муқаррар карда мешаванд;

- аз мақоми ҳуқуқии субъекти истифодаи замин. Масалан, намудҳои алоҳидаи фаъолияти оид ба истифодаи об танҳо дар сурати доштани литсензия иҷозат дода мешаванд.

Дар адабиёти илмӣ принципҳои асосии ҳукуки истифодаи заминҳои фонди давлатии об¹ муқаррар гардидаанд, ки ба меъёрҳои қонунгузории об мувофиқат мекунанд:

- амнияти экологии истифодаи обанборҳо;
- афзалияти истифодаи рёбектҳои об барои эҳтиёҷоти ошомиданӣ ва маишии аҳоли;
- бамеъёрдарории таъсир ба обектҳои об;
- танзими иқтисодии истифодаи обектҳои об;
- озодии фаъолияти хочагидорӣ;
- истифодаи дақиқи мақсадноки обектҳои табиӣ ва обанборҳо;
- афзалияти пешгирии қонуншиканӣҳо;
- муносибати тафриқаӣ нисбати истифодаи обектҳои об.

Истифодабарандагони об шахсони воқеӣ ё ҳукуки (сарфи назар аз шакли моликиятшон) буда метавонанд, ки фаъолияти худро дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ менамоянд ва талаботи қонунгузории оби Ҷумҳурии Тоҷикистонро иҷро мекунанд.

Истифодаи обектҳои обе, ки аҳамияти махсуси давлатӣ, ё арзиши махсуси илмӣ ва фарҳангӣ доранд, мумкин аст бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон қисман ё пурра манъ карда шавад.

Истифодаи об ду навъ мешавад: истифодаи умумии об, яъне истифодаи об бе иншоот ё воситаҳои техникӣ ба ҳолати об таъсиррасонанда, ва истифодаи махсуси об, ки бо истифода аз чунин воситау иншоот сурат мегирад. Дар мавридҳои алоҳида ба истифодаи махсуси об истифодаи обектҳои обро бидуни истифодаи иншооту воситаҳои техникӣ ба ҳолати об таъсиррасонанда нисбат додан мумкин аст.

Истифодаи умумии об ройгон ва истифодаи махсуси об муздноқ аст. Пардохт аз ҳамаи истифодабарандагони об ғайр аз истифодаи умумии об ва истифодабарандагони манбаҳои барқароршавандаи энергия, ки то 30000 кВт/соат энергияи барқ истеҳсол менамоянд сарфи назар аз мансубияти идоравӣ, шаҳрвандӣ, намудҳои моликият ва шаклҳои хочагидорӣ, ба истиснои мавридҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, ситонида мешавад.

Истифодаи махсуси об дар соҳаҳои иқтисодиёт дар асоси иҷозатномаҳои аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ оид ба танзими истифода ва ҳифзи захираҳои об додешаванда амалӣ мегардад. Дар мавридҳои зарурӣ иҷозат бо мақомоти ваколатдори давлатӣ доир ба назорати санитарӣ, инчунин бо дигар идораҳои манфиатдор мувофиқат карда мешавад.

Обектҳои об метавонанд тахти истифодаи яқҷоя ва ҷудогона қарор гиранд. Дар истифодаи яқҷоя метавонанд обектҳои обе (қисми обектҳои обе), ки ба истифодаи ҷудогона дода нашудаанд, қарор гиранд. Дар истифодаи ҷудогона обектҳои обе (қисми обектҳои обе) қарор доранд, ки дар асоси қарори мақомоти давлатӣ барои истифода ба як шахси ҳуқуқӣ дода шудаанд.

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки обектҳои об ба онҳо барои истифодаи ҷудогона дода шудааст, истифодабарандагони аввалаи об буда, дар ҳолатҳои муқарраркардаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқ доранд, бо мувофиқати мақомоти ваколатдори давлатӣ оид ба танзими истифода ва ҳифзи захираҳои об ба дигар шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ истифодаи баъдинаи обро иҷозат диҳанд. Шартҳои истифодаи баъдинаи об, ҳуқуқ ва ўҳдадорихои тарафайн бояд дар шартномаи байни истифодабарандагони аввала ва баъдинаи об зикр гардида, ба расмият дароварда шаванд.

¹ Ерофеев Б. В. Земельное право России: Учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – с. 648-649.

Объекти об дар сурати риоя намудани талаботи дар қонун пешбинишуда ва шартҳои қонунҳои гардонидани эҳтиёҷоти аҳоли бо оби нӯшокӣ, маишӣ, муолиҷавӣ, курортӣ, солимагардонӣ ва дигар ниёзи аҳоли, талаботи кишоварзӣ, саноатӣ, энергетикӣ, нақлиётӣ, мохипарварӣ ва дигар талаботҳо, инчунин дар як вақт барои якҷанд мақсад ба истифода дода мешавад.

Объектҳои об ба истифодаи бемӯҳлат ё муваққатӣ дода мешаванд. Истифодаи бемӯҳлати (доимии) об ҳамин гуна истифодаи об доништа мешавад, ки мӯҳлаташ қаблан муқаррар нагардидааст. Истифодаи муваққатӣ имкон дорад кӯтоҳ мӯҳлат- то се сол ва дарозмӯҳлат- аз се сол то бисту панҷ сол бошад. Ҳангоми зарурат мӯҳлатҳои истифодаи об метавонанд ба давраҳое, ки аз мӯҳлатҳои мутобикан истифодаи кӯтоҳ мӯҳлат ё дарозмӯҳлат зиёд нестанд, дароз карда шаванд. Истифодаи умумии об бо мӯҳлат маҳдуд карда намешавад.

Бо мақсади ҳифзи маҷрои дарёҳо, каналҳои таъиноташон гуногун, обанборҳо, дигар объектҳои об, ки дар он низомии махсуси истифодаи об ба мақсади ҳифзи ин объектҳо аз ифлосшавӣ, лойқашинӣ, олудашавӣ аз обовардҳо ва дигар зухуроти номатлуб, инчунин барои ташкили низомии мусоиди об муқаррар карда мешавад (м.20 КО ҚТ).

Бинобар ин, қонунгузори об барои шахсони истифодабарандаи заминҳои фонди давлатии об як қатор маҳдудиятҳоро муқаррар намудааст, чунончӣ:

- ҷойгиркунии, балоиҳагирӣ, сохтмон ва ба истифода додани корхонаҳо, иншоот ва дигар объектҳои наву таҷдидгардида, инчунин ҷорӣ намудани равандҳои нави технологӣ, ки ба ҳолати обҳо таъсир мерасонанд, бояд истифодаи сарфакоронаи обҳо бо риояи талаботи беҳатарии экологӣ ва ҳифзи саломатӣ, дар навбати аввал қонунҳои гардонидани ниёзи аҳолиро ба оби нӯшокӣ ва эҳтиёҷоти маишӣ таъмин намояд (м.14 КО ҚТ);

- Ҳангоми ба лоиҳагирӣ ва сохтмони корхонаҳо, иншоот ва дигар объектҳои об ба ҳолати обҳо таъсир мерасонанд, вобаста ба шароити табиӣ ва ҳоҷатӣ бояд тадбирҳои сари вақт амалӣ гардонидани шаванд, ки ҳифзи мӯҳӣ ва дигар ҳайвоноти набототи обӣ ва шароитро барои барқарор кардани онҳо таъмин намуда, инчунин имкониятҳои истифода аз объектҳои об ҷиҳати истироҳат ва варзишро ба инobat гиранд (м.14 КО ҚТ);
- Ҳангоми балоиҳагирӣ ва сохтмони иншооти нави аз навсозии объектҳои мавҷуда барои гирифтани обҳои зеризаминӣ низомии истифодаи ин иншоот бояд ифлосу камшавии онҳоро истисно намояд (м.14 КО ҚТ);

- муайян кардани ҷойҳо барои сохтмони корхонаҳо, иншоот ва дигар объектҳои об ба ҳолати об таъсир мерасонанд, бо мақсади вақолатдори давлатӣ оид ба танзими истифода ва ҳифзи захираҳои об, мақомоти ҳокимияти иҷроия дар маҳалҳо, мақомоти назорати давлатии санитарӣ ва мақомоти дигар мутобики қонунгузорӣ мувофиқат карда мешавад (м.15);

- лоиҳаҳои сохтмони корхонаҳо, иншооту дигар объектҳо бояд бо мақсади вақолатдори давлатӣ оид ба танзими истифода ва ҳифзи захираҳои об, мақомоти дигар мутобики ҳолатҳо ва тартибе, ки қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар мекунад, мувофиқат карда шаванд (м.16 КО ҚТ);

- сохтмони корхонаҳо, иншоот ва объектҳои дигаре, ки ба ҳолати обҳо таъсир мерасонанд, танҳо Ҳангоми мавҷуд будани ҳулоаси мусбӣи экспертизаи давлатии экологӣ, иҷозат дода мешавад (м.16 КО ҚТ).

Баъдан, ба истифода додани объектҳои зерин манъ карда шудааст (м.17 КО ҚТ):

- объектҳои обистифодабарандагоне, ки иҷозат барои истифодаи махсуси об ва ҳулоаси экспертизаи давлатии экологӣ надоранд;
- корхонаҳо, сеҳҳо, агрегатҳо, объектҳои коммуналӣ ва дигар объектҳои наву таҷдидгардида, ки бо

дастгоҳҳои пешгирикунандаи ифлосшавии обҳо ва таъсири зараровари онҳо таъмин нагардидаанд;
-системаҳои обёрӣ ва оббарорӣ, обанборҳо ва каналҳо то гузаронидани тadbирҳои дар лоиҳаҳо пешбинигардида, ки зеробмонӣ, ботлоку шӯршавӣ ва бодлесии заминҳоро пешгирӣ мекунанд;

-системаҳои захбуру захкашӣ то тайёр шудани обгирҳо ва дигар объектҳо мувофиқи лоиҳаҳои тасдиқгардида;

-иншооти гидротехникии маҷроӣ то тайёр шудани дастгоҳҳо барои гузаронидани селобҳо ва моҳиҳо мутобики лоиҳаҳои тасдиқгардида;

-иншооти хочагии об дар лоиҳаҳое, ки дар онҳо ҷуброни зарари ба захираҳои моҳӣ, дигар ҳайвоноту набототи обӣ расонидашаванда, пешбинӣ нагардидааст.

То анҷом додани тadbирҳои дар лоиҳа пешбинигардида оиди омода сохтани маҷрову обраҳо пур кардани обанборҳо манъ аст.

Пешбинӣ мешавад, ки лоиҳаҳои сохтмони пулҳо, гузаргоҳҳо ва дигар коммуникатсияҳои нақлиётӣ ба воситаи объектҳои об бояд шароитҳои пешбинӣ намоянд, ки гузаронидани селобҳо, риюи низоми истифодаи объектҳои об, хифзи моҳӣ ва дигар ҳайвоноти обӣ, пешгирӣ намудани ифлосшавӣ, олудашавию камшавии обҳо ва дигар таъсири зарароварро таъмин намоянд (м.18 КО ҚТ).

Тавре инчунин муқаррар шудааст, Корҳои сохтмонӣ, ҷуқуркунии қаъри маҷроӣ об ва корҳои таркишӣ, истихроҷи маводи ғайримеъяданӣ, кашидани кабелҳо, хати кубурҳо ва дигар коммуникатсияҳо, буридани ҷангал, ҷамъоварии растаниҳои обӣ, корҳои пармакунӣ, кишоварзӣ ва дигар корҳо дар объектҳои об ё дар минтақаҳои хифзи оби наздисохилии обанборҳо, ки ба ҳолати об таъсир мерасонанд, бо мувофиқати мақомоти ваколатдори давлатӣ оид ба танзими истифода ва хифзи захираҳои об, мақомоти ҳокимияти иҷроия дар

маҳалҳо ва дигар мақомот мувофиқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, ба амал бароварда мешаванд (м.19 КО ҚТ).

Мувофиқи Низомномаи худ, Вазорати энергетика ва захираҳои оби Ҷумҳурии Тоҷикистон мақоми марказии ҳокимияти иҷроия аст, ки фаъолияти оид ба таҳия ва татбиқи сиёсати ягонаи давлатӣ ва танзими меъёрии ҳуқуқиёро дар соҳаи комплексӣ сузшивории энергетикӣ ва захираҳои об амалӣ менамояд¹.

Вазорат роҳбарӣ ва назорати фаъолияти Хадамоти давлатии назорат дар соҳаи энергетика, Хадамоти назорати давлатӣ дар соҳаи амнияти иншоотҳои гидротехникӣ, ки бевосита тобеи Вазорат мебошанд, коҳонаву муассисоти низоми Вазоратро анҷом медиҳад, инчунин фаъолияти мақомоти ҳокимияти давлатиро дар соҳаҳои мансуб ба салоҳияти Вазорат ҳамоҳанг месозад.

Вазорат дар соҳаи идоракунӣ захираҳои об ваколатҳои васеъ дорад, аз ҷумла:

- таҳияи стратегияҳои истифодаи оқилона ва хифзи захираҳои об ва татбиқи онҳо дар асоси барномаҳои давлатӣ ва соҳавӣ;

- пешниҳод намудани таклифот оид ба ташкили сиёсати иқтисодӣ, инвестиционӣ, тарифӣ, илмӣ-техникӣ, кадрӣ ва иҷтимоӣ ва оид ба татбиқи он дар соҳаи захираҳои об;

- анҷом додани назорати техникии объектҳои сохтшудаи оид ба сузшивории энергетикӣ.

Мутобики Низомномаи худ Агенсии мелиоратсия ва ирригатсия назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон мақоми марказии иҷроияи ҳокимияти давлатӣ дар соҳаи мелиоратсия ва ирригатсия буда, вазифаҳоро дар соҳаи таҳияи сиёсати ягонаи давлатӣ ва танзими меъёрии ҳуқуқӣ дар соҳаи мелиоратсияи заминҳо ва заминҳои

¹ Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 март с. 2014, №149 тасдиқ карда шудааст.

обёришаванда, истифода ва нигохдошти объектҳои хоҷагии об, таъмин ва хифзи об иҷро менамояд¹.

Агентӣ аз ҷунин ваколатҳо бархурдор аст:

- идоракунии иншооти ирригатсионӣ, дренажӣ ва дигар иншооти идоракунии об, ки дар тобеияти Агентӣ қарор доранд, мутобики нақшаи умумии тақсимои об, ки аз ҷониби раёсатҳои тобеи он қабул карда шудаанд;
- таҳияи Кадастри ҳолати мелиоративии заминҳо, таҳлили иҷроиши қарорҳои ҳукумат оид ба бехдошти раванди ҳолати мелиоративии заминҳо аз ҳисоби манбаъҳои мавҷудаи маблағгузорӣ, назорат ва профилактикаи сабабҳои бадшавии ҳолати мелиоративии заминҳо;
- таҳлил ва мониторинги ҳолати қорҳои мустаҳкамкунии сохилҳо дар сою дарёҳо;
- таҳияи нақшаи солонаи азхудкунии заминҳои нав;
- назорати фаъолияти қорхонаҳо оид ба бехдошти ҳолати мелиоративии заминҳо;
- гузаронидани санҷиши интихобии ҳолати зерсохтори иншооти об, ки ба зиммаи Агентӣ гузошта шудаанд, тибқи стандартҳои муқарраршуда;
- амалисозии қорабиниҳо оид ба таъмини низоми обёрӣ ва мелиоратсияи заминҳо, сохтани иншооти идоракунии об ва хифзи обҳои минтақаӣ аз ифлосшавӣ.

2.4. Низоми ҳуқуқи заминҳои захираи давлатӣ

Мутобики моддаи 99 ҚЗ ҚТ ҳамаи заминҳое, ки ба истифода дода нашудаанд, заминҳои захираи давлатӣ буда, захира барои истеҳсолоти кишоварзӣ, саноат, нақлиёт ва дигар эҳтиёҷоти хоҷагии халқ ба шумор мераванд. Ба онҳо инчунин заминҳое, ки ҳуқуқи истифодаи онҳо қатъ гардидааст ва заминҳои ба фонди махсуси замин додашуда дохил мешаванд.

Заминҳои захираи давлатии дар ихтиёри мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ буда ҷиҳати ба истифода ва иҷора додан бештар барои истеҳсолоти кишоварзӣ пешбинӣ шудаанд.

Ҳуқуқи истифодаи замин ё як қисми он дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад (м. 37 ҚЗ ҚТ):

- а) даст кашидан аз қитъаи замин ба таври ҳаттӣ, 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 додашуда, дар давоми се сол;
 - г) ғайри таъиноти мақсаднок истифода бурдани қитъаи замин, ки дар ҳуҷҷати тасдиқкунандаи ҳуқуқи истифодаи замин нишон дода шудааст;
 - д) истифодаи қитъаи замин бо усулҳое, ки боиси паст шудани ҳосилхезии замин, захролудшавии он бо маводи кимиёвӣ, радиосактивӣ 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 пешбинишудаи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон;
 - з) аз узвияти хоҷагии деҳқонӣ баровардан бо асосҳое, ки қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбини менамояд;
- Бояд дар назар дошт, ки дар ҳолати қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намулдани он бо асосҳои дар боло овардашуда, ба заминистифодабаранда нархи бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замини ӯ ҷуброн карда мешавад. Ҳамин тариқ, ба заминҳои захираи давлатӣ қитъаҳои замин менамубанд, ки ҳуқуқи истифодаашон

¹ Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 март с. 2014, №125 тасдиқ карда шудааст.

қағъ гардидааст ё ин қитъаҳои замин ба давлат баргardonида шудаанд.

Мувофиқи қонугузории замин, заминҳои захираи давлатӣ:

- ҳамчунон дар ҳуҷҷатгузории кадастри замин ба ҳисоб гирифта мешаванд;
- худсарона ишғол кардан ё истифода бурданашон мумкин нест;
- объекти барномаҳои таъминоти мелиоративӣ, ҳифз ва чорабиниҳои дигари аз тарафи мақомоти давлатӣ иҷрошаванда қарор мегиранд;
- Метавонанд барои истифода ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дода шаванд.

Заминҳои партовшуда ё ба тарзи дигар истифода нашаваанда, ки дар ихтиёри заминистифодабарандагонӣ муайян қарор доранд, ба заминҳои захираи давлатӣ мансуб нестанд.

Blank lined page for writing.

Blank lined page for writing.

АСОСҲОИ ҲУҚУҚИ ЗАМИН

БИ № 5374

Ба ҷоп _____ имзо шуд. Андозаи 60x84 ¹/₁₆.
Қоғаз офсет. Хуруфи Times New Roman Tj.
Ҷопи офсет. Ҷузъи ҷопии шартӣ 13,0.
Ҷузъи нашрию ҳисобӣ 13,0. Теъдод 300 нуса.
Супориши рақами _____.

Муассисаи нашриявии «Ирфон»-и
Вазорати фарҳанги Ҷумҳурии Тоҷикистон,
734018, ш. Душанбе, кӯчаи Н.Қаробоев, 17.
E-mail: irfon_company@mail.ru

Ҷоп шуд дар ҶДММ «Электроникс-Н»

