

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

(в редакции Законов РТ 12.12.1997г.[№498](#), от 14.05.1999г.[№746](#), от 12.05.2001г.[№15](#), от 28.02.2004г.[№23](#), от 28.07.2006г.[№199](#), от 05.01.2008г.[№357](#), от 18.06.2008г.[№405](#), от 25.03.2011г.[№704](#), от 16.04.2012г.[№819](#), от 01.08.2012г.[№891](#))

Настоящий Кодекс регулирует земельные отношения и направлен на создание условий для рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды, для равноправного развития всех форм хозяйствования.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Земельное законодательство Республики Таджикистан

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г.[№891](#))

Земельное законодательство Республики Таджикистан основывается на Конституции Республики Таджикистан и состоит из настоящего Кодекса, других нормативных правовых актов Республики Таджикистан, а также международных правовых актов, признанных Таджикистаном *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г.[№891](#))*.

Статья 1(1). Отношения, регулируемые земельным законодательством

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г.[№891](#))

Земельное законодательство регулирует отношения, связанные с использованием и охраной земель, а также имущественные отношения в сфере землепользования, возникающие в связи с получением (приобретением) права отчуждения права пользования земельным участком.

Отношения, связанные с охраной и использованием природных ресурсов, вод, лесов, животного мира и других природных богатств, охраной окружающей среды, особо охраняемых природных зон и объектов, атмосферного воздуха и специальных историко-культурных объектов регулируются законодательством Республики Таджикистан. Нормы указанных областей относительно земельных отношений действуют в той части, если эти отношения не регулируются земельным законодательством *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г.[№891](#))*.

Статья 1(2). Основные понятия

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г.[№891](#))

В настоящем Кодексе применяются следующие основные понятия:

- земельный участок - часть земли с определенными в отношении нее правами, которая имеет определенную категорию и разрешенный вид использования, фиксированные границы, площадь и местоположение;

- землепользователь - физическое или юридическое лицо, которому земельный участок предоставлен (приобретен) с правом отчуждения права пользования или без права отчуждения права пользования;

- Единый государственный земельный фонд - совокупность земельных участков, расположенных на территории Республики Таджикистан, которая состоит из определенных категорий земельных участков с определенным целевым назначением;

- категория земли - часть Единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим;

- целевое назначение земель - использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих право на земельный участок;

- сервитут - право лица и (или) лиц на ограниченное пользование земельным участком, находящимся в пользовании другого лица, прошедшее государственную регистрацию в установленном порядке;

- право пользования земельным участком, приобретаемое (приобретенное) в соответствии с настоящим Кодексом и гражданским законодательством Республики Таджикистан и прошедшее в установленном порядке государственную регистрацию право бессрочного, срочного или пожизненного наследуемого пользования, предоставленное на основе договора аренды, на земельный участок в соответствии с настоящим Кодексом, либо право бессрочного, срочного или пожизненного наследуемого пользования земельным участком с правом отчуждения *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Статья 1(3). Основные принципы земельного законодательства

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))

Настоящий Кодекс и принятые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

- сохранение Единого государственного земельного фонда, улучшение качества и повышение плодородия почв как важнейшего природного ресурса;

- обеспечение эффективного использования земли;

- обеспечение особой охраны, расширение и строгое целевое использование сельскохозяйственных угодий;

- организация рынка прав пользования землей, его эффективное функционирование и недопущение монопольной деятельности на рынке прав пользования землей;

- оказание государственной поддержки в проведении мероприятий по повышению плодородия сельскохозяйственных угодий, улучшению мелиоративного состояния и охране земель;

- невмешательство государственных органов в деятельность физических и юридических лиц по приобретению, использованию и отчуждению права

пользования земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и законодательством Республики Таджикистан;

- предотвращение нанесения вреда земле, окружающей среде и обеспечение экологической безопасности;
- многообразие форм хозяйствования, обеспечение равноправия землепользователей, защиты их законных прав и интересов;
- обеспечение равноправия участников земельных отношений, защиты их законных прав и интересов;
- платность пользования землей;
- доступность информации о земельных участках *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*

Статья 2. Собственность на землю

Земля в Республике Таджикистан является исключительной собственностью государства, и государство гарантирует эффективное ее использование в интересах народа.

Истребование земель, ранее принадлежавших предкам, не допускается.

Физические и юридические лица Республики Таджикистан могут отчуждать право пользования земельным участком на основаниях, условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Иностранным физическим и юридическим лицам земельные участки предоставляются без права отчуждения права пользования этими земельными участками *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 2(1). Объекты земельных отношений

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)

Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- право на получение земельного участка и земельный пай *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 2(2). Право пользования земельным участком как объектом гражданских прав

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)

Право пользования земельным участком с правом его отчуждения является особым объектом гражданских правоотношений и может быть предметом купли-продажи, дарения, мены, аренды, залога и других сделок, а также может переходить к другому лицу в порядке наследования или универсального

правопреемства, установленного настоящим Кодексом и гражданским законодательством.

Право пользования земельным участком с правом его отчуждения предоставляется физическим и юридическим лицам Республики Таджикистан местными исполнительными органами государственной власти городов и районов на безвозмездной или возмездной основе.

Земельные участки, права пользования которыми получены (приобретены) с правом отчуждения, используются только в соответствии с их целевым назначением.

Никто не может быть лишен права пользования земельным участком иначе как по основаниям, предусмотренным в настоящем Кодексе *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Статья 3. Единый государственный земельный фонд

Все земли в Республике Таджикистан составляют единый государственный земельный фонд и в соответствии с целевым назначением подразделяются на следующие категории *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, оборонного и иного назначения;
- 4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли государственного лесного фонда;
- 6) земли государственного водного фонда;
- 7) земли государственного запаса.

Категория земель указывается в следующих документах:

- а) в государственном земельном кадастре;
- б) в регистрационной поземельной книге;
- в) в постановлениях органов исполнительной власти о предоставлении земель;
- г) в документах, утверждающих права пользования на землю *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 4. Компетенция Маджлиси милли и Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений *(в редакции Закона РТ от 16.04.2012г. [№819](#))*

1. К компетенции Маджлиси милли Маджлиси Оли Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений относятся образование,

упразднение и изменение границы административно-территориальных единиц (Горно - Бадахшанская автономная область, областей, городов, районов, посёлков и сёл) *(в редакции Закона РТ от 16.04.2012г. №819)*

2. К компетенции Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений относятся образование территорий с особым правовым режимом, установление и изменение их границ *(в редакции Закона РТ от 16.04.2012г. №819)*.

Статья 5. Компетенция Правительства Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений

К компетенции Правительства Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений относится:

а) изъятие и предоставление земельных участков на территории Республики Таджикистан в общегосударственных целях *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

б) организация разработки и реализации государственных и межгосударственных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

в) координация работы местных исполнительных органов государственной власти по реализации государственных программ по использованию и охране земель *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*;

г) обеспечение в процессе разработки и представления в Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан государственного бюджета финансирования мероприятий по использованию и охране земель *(в редакции Закона РТ от 16.04.2012г. №819)*;

д) установление границ особо охраняемых природных территорий по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти на местах;

е) утверждение порядка установления публичных (принудительных) сервитутов на земельные участки *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*;

ж) общее управление землеустройством, установление порядка организации и ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

з) утверждение землеустроительной документации, связанной с выполнением работ, имеющих государственное значение *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

и) установление порядка предоставления землепользователям безвозмездного и возмездного права пользования земельными участками с правом отчуждения, размера земельных участков, подлежащих безвозмездному или возмездному предоставлению, минимального размера земельного участка, не подлежащего разделению, а также порядка предоставления (приобретения) и изъятия земельных участков *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*;

к) осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 6. Полномочия уполномоченного государственного органа регулирования земельных отношений

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)

В полномочия государственного органа регулирования земельных отношений входит *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*:

- а) проведение и осуществление землеустройства;
- б) проведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель разработки и утверждения типовых книг и других документов земельного кадастра *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*;
- в) государственный контроль за использованием и охраной земель, выдача предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства;
- г) совершенствование методов управления земельными ресурсами в рамках действующего законодательства;
- д) разработка проектов нормативных правовых актов по государственному регулированию земельных отношений;
- е) представление Правительства Республики Таджикистан в международных организациях в установленном порядке;
- ж) контроль за целевым использованием средств, направленных на улучшение состояния земель;
- з) разработка и представление на утверждение в установленном порядке размеров земельного налога, определение экономического ущерба и штрафов за нарушение земельного законодательства;
- и) государственная регистрация в установленном законодательством порядке права пользования участком земли и других прав, связанных с ними, а также выдачи землепользователям в установленном порядке документов, удостоверяющих право пользования земельным участком *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)*;
- к) приостановление любого вида строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических работ и запрещение деятельности землепользователей, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства;
- л) внесение в Правительство Республики Таджикистан, местную власть или суд предложения об отмене актов, противоречащих земельному законодательству;
- м) приостановление исполнения решений о выделении земельных участков, которые противоречат земельному законодательству Республики Таджикистан,

до принятия решения соответствующими органами (вышестоящими органами исполнительной власти, судом);

н) разрешение и разъяснение вопросов, возникающих при государственной регистрации права пользования земельным участком и других прав, связанных с ними, а также при выдаче соответствующих документов *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*;

о) выполнение других полномочий, определяемых законодательством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

Статья 7. Компетенция местных исполнительных органов государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов

(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. №405)

Ведению местных исполнительных органов государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов в пределах административной границы в области регулирования земельных отношений подлежат *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. №405)*:

а) организация и осуществление землеустройства, утверждение землеустроительной документации, связанной с выполнением работ, имеющих региональное значение и на землях, отнесённых к их ведению, ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*;

б) предоставление земельных участков для сельскохозяйственного производства;

в) предоставление изъятие и закрепление земель для несельскохозяйственных нужд *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*;

г) защита прав землепользователей;

д) прекращение права пользования земельным участком в соответствии со статьёй 37 настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ 5.01.2008г. №357)*;

е) обеспечение равного доступа женщин и мужчин к земельным участкам *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*;

ж) установление минимального размера арендной платы за пользование земельным участком, установление публичных (принудительных) сервитутов на земельные участки *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*;

з) безвозмездное или возмездное предоставление физическим и юридическим лицам Республики Таджикистан прав пользования земельными участками с правом отчуждения в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Приусадебные земельные участки и личные дополнительные подсобные земли, выделенные в установленном порядке, представляются городскими и районными местными исполнительными органами государственной власти *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. №405)*.

Статья 8. Компетенции джамоатов

Ведению джамоатов в области регулирования земельных отношений в пределах черты сельских населенных пунктов подлежат:

а) представление предложений в местные исполнительные органы государственной власти городов и районов о предоставлении земельного участка *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))* .

б) в установление и утверждение земельного приусадебного налога в пределах норм, приведенных в статье 71 настоящего Кодекса

в) составление хозяйственной книги, ведение списков землепользователей и договоров аренды, а также регулирование приусадебных земель и земель дополнительных личных подсобных хозяйств *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*

г) контроль за использованием и охраной земель *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. [№405](#))*.

Статья 8(1) Полномочия местной власти районов, находящихся в административной границе городов и местных исполнительных органов государственной власти городов, находящихся в административной границе районов

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))

В полномочия местных исполнительных органов государственной власти районов (городов), находящихся в административной границе городов (районов) в области регулирования земельных отношений входят *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*:

а) представление предложений местных исполнительных органов государственной власти городов и районов о выделении земельных участков *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))* :

б) закрепление земельных участков в соответствии со статьёй 26 настоящего Кодекса:

в) контроль за использованием и охраной земель *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#), от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 9. Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую

Отнесение земель к указанным в статье 3 настоящего Кодекса категориям и перевод их из одной категории в другую производится в соответствии с порядком, установленным Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Нарушение установленных настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами правил перевода земель из одной категории в другую может быть основанием для *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*:

а) признания недействительным постановления органов исполнительной власти в области регулирования земельных отношений;

б) отказа в выдаче документов, удостоверяющих права пользования землей и регистрации права на использование земельных участков.

Статья 9(1). Перевод земель из одного вида в другой в составе категории земель сельскохозяйственного назначения

Перевод пашни, многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ в несельскохозяйственный вид земель сельскохозяйственного назначения и перевод пашен и земель многолетних насаждений в сенокосы и пастбища, а также перевод всех видов орошаемых земель в богарные земли производится решением Правительства Республики Таджикистан.

Перевод сенокосов, пастбищ и других видов земель в пашни и земли многолетних насаждений, независимо от площади этих земель, перевод пашен в земли многолетних насаждений, перевод земель многолетних насаждений в пашни, а также перевод всех видов богарных земель в орошаемые земли, производится решением местного исполнительного органа государственной власти района (города)"(в редакции Постановления Правительства РТ от 5.01.2008г.[№357](#))

Статья 10. Землепользователи

Землепользователями в Республике Таджикистан являются физические и юридические лица.

Физические и юридические лица могут быть первичными или вторичными землепользователями.

Первичными землепользователями являются юридические и физические лица, пользующиеся земельными участками в бессрочном, срочном или пожизненном наследуемом пользовании.

Вторичными землепользователями являются физические и юридические лица, пользующиеся земельными участками на условиях договора аренды (в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.[№23](#)).

Физическое лицо, которое совместно с другими физическими лицами обладает правом пользования земельным участком, приобретает право землепользователя после реализации своего права на выделение земельного участка в соответствии со своим земельным паем на местности (в редакции Закона РТ от 01.08.2012г.[№891](#)).

На земельный участок, право пользования, которым получено (приобретено) с правом отчуждения землепользователем - физическим лицом во время пребывания в браке, распространяются положения о совместной собственности супругов, установленные гражданским и семейным законодательством (в редакции Закона РТ от 01.08.2012г.[№891](#)).

Статья 10(1). Ограниченное право пользования земельными участками других землепользователей

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)

Ограниченное право пользования земельным участком (далее - сервитут) может устанавливаться с согласия сторон (далее - частный сервитут (основанный на согласии) или, в случае необходимости, на основании решения местных исполнительных органов государственной власти городов и районов (далее - публичный (принудительный) сервитут).

Публичный (принудительный) сервитут может также устанавливаться судом по иску лица, в случае достижения соглашения об установлении частного сервитута (основанного на согласии).

Публичные (принудительные) сервитуты устанавливаются в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства и местного населения, без изъятия земельных участков.

Публичные (принудительные) сервитуты могут устанавливаться в следующих случаях:

- для прохода или проезда на транспорте через земельный участок к объектам общего пользования, кладбищам, погребениям и иным культовым объектам;
- для временного использования части земельного участка в целях ремонта и обслуживания коммунальных, инженерно-технических, электрических сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- для забора воды и водопоя скота, полива земельного участка, прогона скота через земельный участок;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- для временного использования части земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- для обеспечения свободного доступа к прибрежным землям;
- в иных случаях, связанных с государственными и общественными интересами.

Частный (добровольный) сервитут на земельный участок устанавливается с согласия сторон, а в случае возникновения споров между землепользователями - на основании решения суда. Форма договора о частном (добровольном) сервитуте определяется Правительством Республики Таджикистан.

Пользователь земельного участка, обремененного частным (добровольным) или публичным (принудительным) сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

Если установление публичного (принудительного) сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, землепользователь вправе требовать изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа у него прав на данный земельный участок с возмещением местными исполнительными органами государственной власти городов и районов, установившими публичный (принудительный) сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Если установление публичного (принудительного) сервитута приводит к затруднениям в использовании земельного участка, землепользователь вправе требовать от местных исполнительных органов государственной власти городов и районов, установивших публичный (принудительный) сервитут, соразмерную плату.

Сервитут сохраняется в случае отчуждения права пользования земельным участком, обремененным сервитутом или передачи права пользования земельным участком, в аренду или в залог к другому лицу.

Сервитут, возникающий по договору, может устанавливаться на неопределенный или определенный срок. Публичный (принудительный) сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, в соответствии с которым сервитут был установлен, по решению местных исполнительных органов государственной власти городов и районов или суда *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Статья 11. Бессрочное пользование земельным участком

Бессрочным признается пользование земельным участком без срока, установленного заранее.

Земельный участок предоставляется физическим и юридическим лицам Республики Таджикистан в бессрочное пользование *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 12. Пожизненное наследуемое пользование

В пожизненное наследуемое пользование земля предоставляется физическим лицам или коллективам, гражданам для организации дехканского (фермерского) хозяйства и традиционных народных промыслов а также гражданам как приусадебный земельный участок *(в редакции Закона РТ от 28.02.2003г. [№23](#))*.

Земельные участки, предоставленные на праве пожизненного наследуемого пользования, в случае открытия наследства подлежат перерегистрации.

При переходе приусадебных земельных участков граждан юридическим лицам, этот земельный участок предоставляется в бессрочное пользование *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 13. Срочное пользование землей

В срочное пользование земельные участки могут передаваться физическим и юридическим лицам на определенный срок *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Срочное пользование землей может быть краткосрочным - до трех лет и долгосрочным - от трех до двадцати лет, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#), от 01.08.2012г. [№891](#))*.

исключен *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 14. Аренда земли

Землепользователи могут передавать земельные участки в аренду по договору *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Договор аренды земли заключается без изменения целевого назначения земельного участка.

Земельные участки передаются в аренду сроком до 20 лет. Отношения землепользователей по аренде земельных участков осуществляются в соответствии с законодательством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 15. Государственная регистрация земельного участка и права пользования земельным участком

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))

Государственная регистрация земельного участка и права пользования земельным участком осуществляется в соответствии с Законом Республики Таджикистан "О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него" *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Статья 16. исключена

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))

Статья 17. Установление прав землепользования

Права землепользования удостоверяются:

а) право бессрочного, срочного и пожизненного наследуемого пользования земельным участком - Сертификатом на право пользования землей *(в редакции Закона РТ [№746](#) от 14.05.1999 г.)*;

б) право аренды земельного участка - договором аренды. Сведения, содержащиеся в документах, удостоверяющих право землепользования, должны соответствовать сведениям, внесенным в регистрационную поземельную книгу;

в) Размер земельного пая определяется Свидетельством на земельный пай *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#), от 01.08.2012г. [№891](#))*;

Документы, указанные в пункте "а" и "в" настоящей статьи, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном статьей 15 настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Договоры аренды подлежат только государственной регистрации в регистрационной поземельной книге.

Статья 17(1). Основания для возникновения права пользования земельным участком с правом его отчуждения

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))

Основаниями для возникновения права пользования земельным участком с правом его отчуждения являются:

- предоставление земельного участка с правом его отчуждения на основании решений Правительства Республики Таджикистан или местных исполнительных органов государственной власти;

- приобретение права пользования земельным участком на рынке прав землепользования в соответствии с правилами, установленными Правительством Республики Таджикистан;

- приобретение права пользования земельным участком с правом его отчуждения в порядке наследования или универсального правопреемства;

- приобретение права пользования земельным участком с правом отчуждения в результате гражданско-правовых сделок и иных оснований, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

При выходе гражданина, обладающего правом пользования земельным участком с правом его отчуждения, из гражданства Республики Таджикистан, данное право подлежит отчуждению физическим или юридическим лицам Республики Таджикистан.

В случае, если по каким-либо причинам отчуждение права пользования земельным участком не представляется возможным, или по желанию лица, гражданство которого прекращается, право пользования земельным участком с правом отчуждения возвращается местному исполнительному органу государственной власти на возмездной основе. При возврате права пользования земельным участком с правом отчуждения его правообладателю выплачивается рыночная стоимость права пользования земельным участком с правом его отчуждения *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Статья 17(2). Ограничения передачи права пользования земельным участком с правом его отчуждения

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))

Не подлежит отчуждению право пользования земельным участком, занятым следующими объектами:

- природными заповедниками и национальными парками;

- зданиями, строениями и сооружениями, используемыми органами государственной власти и управления;
- государственными учреждениями;
- в пределах, которых расположены водные объекты;
- особо ценными объектами историко-культурного наследия народов Республики Таджикистан, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- предоставленные для обеспечения нужд обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, организаций связи и транспорта, в том числе аэропортов, не указанных в настоящей части.

Ограничивается в обороте право пользования следующими земельными участками:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанных в части первой настоящей статьи;
- из состава земель лесного фонда.

Отчуждение права пользования земельными участками в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Республики Таджикистан, а также земельными участками, на которых пруды и озера находятся в границах территорий общего пользования, осуществляется в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 18. Недопустимость пользования земельным участком до оформления права землепользования

Приступать к пользованию земельным участком до установления соответствующими землеустроительными органами границ земельного участка на местности и выдачи документов, удостоверяющих право пользования землей, запрещается.

исключен *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

Статья 18(1). Делимые и неделимые земельные участки

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)

Земельный участок может быть делимым и неделимым:

- делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных обязательных норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок;
- неделимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарных, санитарных,

экологических, строительных и иных обязательных норм и правил не может быть разделен на самостоятельные земельные участки.

Неделимость земельного участка отражается в документе, подтверждающим право пользования земельным участком.

Право пользования частью земельного участка, выделенной после раздела, возникает с момента государственной регистрации прав на нее.

Минимальный размер земельного участка, не подлежащего разделению, определяется Правительством Республики Таджикистан в зависимости от административно-территориальной структуры, категории и назначения земель *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Глава 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Статья 19. Права первичных землепользователей

Первичные землепользователи имеют право:

- самостоятельно хозяйствовать на земле;
- собственности на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;
- использовать для нужд хозяйства, имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан;
- возводить жилье, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения согласно требованиям настоящего Кодекса;
- собственности на посевы и посадку сельскохозяйственных культур и насаждений;
- самостоятельно, без вмешательства государственных органов заключать гражданско-правовые сделки (купля-продажа, дарение, мена, залог и др.) с предоставленным (приобретенным) правом пользования земельным участком с правом отчуждения, за исключением положений настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)* ;
- передавать земельный участок в аренду;
- устанавливать частный (основанный на согласии) сервитут на земельный участок *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*;
- передавать право пользования участком земли в залог;
- на возмещение убытков в случаях изъятия права пользования земельным участком для государственных или общественных нужд, в соответствии со статьями 41 и 43 настоящего Кодекса;
- добровольно отказаться от земельного участка *(в редакции Закон РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 20. Права вторичных землепользователей

Вторичные землепользователи имеют право:

- использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления;
- с согласия арендатора передавать арендованный земельный участок в субаренду *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*;
- использовать в установленном порядке имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные ресурсы и объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;
- получить при досрочном прекращении договора аренды возмещение стоимости улучшения состояния земель, произведенных за собственный счет *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#)) (в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 21. Обязанности землепользователей

Землепользователи обязаны:

обеспечить использование земли в соответствии с целевым назначением и условиями ее предоставления;

эффективно использовать предоставленную им землю, применять природоохранную технологию производства, не допускать ухудшения экологической обстановки территории в результате хозяйственной деятельности;

осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, предусмотренных в статьях 51 - 52 настоящего Кодекса;

своевременно вносить земельный налог или арендную плату;

не нарушать права других землепользователей;

своевременно предоставлять в соответствующие государственные органы установленные законодательством Республики Таджикистан сведения о состоянии и использовании земель *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#), от 01.08.2012г. [№891](#))*;

беречь и охранять знаки межевания, геодезические и другие специальные знаки *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*

Глава 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ

Статья 22. Порядок предоставления земель

Земельные участки в Республике Таджикистан предоставляются физическим и юридическим лицам местными исполнительными органами государственной власти *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Порядок предоставления земельных участков устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков из земель различного назначения, предоставляемых в пользование физическим и юридическим лицам Республики Таджикистан с правом их отчуждения,

устанавливаются Правительством Республики Таджикистан, за исключением случаев, предусмотренных статьей 71 настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 23. Предоставление земель для сельскохозяйственных нужд

Земли, пригодные для сельскохозяйственных нужд, предоставляются физическим и юридическим лицам для производства, сельскохозяйственной продукции *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)*.

Право пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения с правом их отчуждения предоставляется только физическим и юридическим лицам Республики Таджикистан, непосредственно участвующим в сельскохозяйственном производстве *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Пригодность земель для сельскохозяйственных нужд определяется уполномоченным государственным органом в области регулирования земельных отношений и его органами на местах на основе материалов почвенного, геоботанического, гидромелиоративного, агроэкономического и иных обследований *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23, от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 24. Предоставление земельных участков для несельскохозяйственных нужд

Для несельскохозяйственных нужд предоставляются земельные участки, непригодные для сельскохозяйственного производства, либо сельскохозяйственные угодья худшего качества, с кадастровой оценкой, не превышающей средне районного уровня.

Предоставление земельных участков под строительство населенных пунктов производится по заключению уполномоченных государственных органов в области геологии . Предоставление земельных участков под застройку на площадях залегания полезных ископаемых производится по согласованию с органом государственного надзора за безопасным ведением работ в промышленности и горному надзору *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Физические и юридические лица, выполняющие геологические, изыскательские, геодезические и другие временные исследовательские работы, пользуются земельными участками для осуществления этих работ с согласия землепользователей и исполнительных органов местной государственной власти без изъятия земельных участков у землепользователей на основании лицензии, выданной в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Нанесенный ущерб и затраты на восстановление нарушенных земель, причиненные землепользователю временным занятием земельного участка, возмещаются физическими и юридическими лицам, занявшим эти земельные участки в соответствии с требованиями настоящего Кодекса. В случае прекращения прав на разработку месторождения, физические и юридические

лица должны восстановить земельный участок и в установленном порядке возвратить землепользователю *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 25. Предоставление земель иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам

Иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам земельные участки могут предоставляться в срочное пользование сроком до 50 лет *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

Земли сельскохозяйственного назначения и земли особо охраняемых территорий иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам не предоставляются *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

При переходе права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения с правом отчуждения иностранному физическому или юридическому лицу, данное право подлежит отчуждению физическому или юридическому лицу Республики Таджикистан в течение одного года с момента приобретения права на земельный участок *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Если по каким-либо причинам отчуждение права пользования таким земельным участком физическому или юридическому лицу Республики Таджикистан не предоставляется возможным, право пользования земельным участком передается местному исполнительному органу государственной власти на возмездной основе по рыночной стоимости права пользования земельным участком *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

В случае неисполнения требований частей третьей и четвертой настоящей статьи, изъятие земельного участка, право пользования которым перешло иностранному физическому или юридическому лицу, осуществляется в судебном порядке *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 26. Предоставление и закрепление земельных участков местными исполнительными органами государственной власти районов, городов и областей

Местные исполнительные органы государственной власти районов, городов по согласованию с местным органом по землеустройству предоставляют в бессрочное, срочное и пожизненное наследуемое пользование, а также в аренду земельные участки из следующих категорий земель:

а) из категории земель сельскохозяйственного назначения и категории земель государственного запаса для сельскохозяйственных нужд, независимо от размера земельного участка, а для несельскохозяйственных нужд, за исключением видов земель, указанных в статье 29 настоящего Кодекса для этих категорий, в размере до 10 гектаров;

б) из категории земель государственного лесного фонда и категории земель государственного водного фонда, за исключением земель лесов первой категории для сельскохозяйственных нужд, в размере до 10 гектаров, а для несельскохозяйственных нужд с учетом требований статьи 97 настоящего

Кодекса, за исключением видов земель, указанных в статье 29 настоящего Кодекса для данных категорий, до 5 гектаров;

в) из категории земель населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов) за исключением видов земель, указанных в статье 29 настоящего Кодекса, по отношению к данной категории, для нужд данной категории до 10 гектаров;

г) из категории земель промышленности, транспорта, связи, обороны и других категорий, для нужд данной категории до 10 гектаров;

д) из категории земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, без изменения целевого назначения каждого вида земель этой категории в размере до 5 гектаров.

Закрепление земельных участков осуществляется независимо от размера земельного участка.

Местные исполнительные органы государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области и областей предоставляют в бессрочное и срочное пользование земельные участки из вида земель всех категорий, за исключением земель, указанных в статье 29 настоящего Кодекса, в размере до 20 гектаров по согласованию с местными исполнительными органами государственной власти районов (городов) и местными органами по землеустройству *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 26 (1). Предоставление земельных участков Правительством Республики Таджикистан

Правительство Республики Таджикистан по согласованию с местными исполнительными органами государственной власти районов, городов, областей и уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений предоставляет в бессрочное и срочное пользование, в аренду земельные участки из всех категорий и видов земель, независимо от размера *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#), от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Статья 27. Переход права пользования земельным участком и его закрепление

При переходе права собственности на здание (строение, сооружение) к приобретателю здания (строения, сооружения) безвозмездно переходит право пользования частью земельного участка, на котором находится данное здание (строение, сооружение), а также прилегающей частью земельного участка, необходимой для его использования и обслуживания. Часть земельного участка, превышающая территорию, необходимую для использования и обслуживания здания (строения, сооружения), подлежит переходу на возмездной основе в порядке, определенном Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))*.

При этом, ранее отведенный в установленном порядке земельный участок, вновь отводу не подлежит, и уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений и его органами на местах закрепляется за

тем, к кому переходит право пользования земельным участком *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

В случае изменения цели использования земельного участка, на котором находятся здания, строения и сооружения, местным исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном статьями 9-9(1) настоящего Кодекса, принимается решение об изменении цели использования данного земельного участка *(в редакции Закона РТ от 25.03.2011г. №704)*.

В случае неполного использования земельного участка, на котором находятся эти строения и сооружения, право пользования неиспользованным земельным участком прекращается.

При переходе имущественного права на жильё другому лицу одновременно переходит и право пользования землями приусадебного участка *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

Статья 27(1). Предоставление в залог права пользования земельным участком

Первичные землепользователи имеют право предоставлять право пользования земельным участком в залог.

Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом права пользования земельным участком, не может превышать сроки пользования заложенным земельным участком.

Не допускается залог права пользования частью земельного участка, если эта часть не выделена в отдельный земельный участок и право пользования с правом отчуждения им не удостоверено документом, подтверждающим государственную регистрацию *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Порядок и особенности залога права пользования землей определяются Законом Республики Таджикистан "Об ипотеке" *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 28. Установление и уточнение границ земельного участка на местности

При отводе земельного участка работы по уточнению и установлению границ земельного участка на местности осуществляется уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений в соответствии с законодательством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23, от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 29. Особенности предоставления отдельных видов земель для несельскохозяйственных нужд

При необходимости предоставление отдельных видов земель из ниже перечисленных категорий земель осуществляется только Правительством Республики Таджикистан:

а) из категорий земель сельскохозяйственного назначения и государственного запаса (пашни, многолетние насаждения, питомники, сенокосы и пастбища);

б) из категории земель населенных пунктов (национальные парки, парки культуры и отдыха, ботанические сады и другие виды садов, леса первой категории, памятники природы, оздоровительные объекты, земли историко-культурного назначения, научноопытные площадки, научно-исследовательские учреждения, за исключением легких построек, без изменения целевого назначения, для обслуживания этих земель и граждан);

в) из категории земель государственного лесного фонда и государственного водного фонда (пашни, земли многолетних насаждений, плантации, питомники, сенокосы, пастбища и леса первой категории) *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 30. Порядок предоставления земельного участка для несельскохозяйственных нужд

Выделение земельного участка для несельскохозяйственных нужд производится в один этап в установленном настоящим Кодексом порядке.

В случае отказа в предоставлении земельного участка заявитель в трёхдневный срок со дня принятия решения уведомляется в письменной форме.

Необоснованный отказ в предоставлении земельного участка, а также несоблюдение порядка предоставления земельного участка могут быть обжалованы в соответствующий орган или в суд *(в редакции Закона РТ от 25.03.2011г. №704)*.

Статья 31. исключена

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)

Глава 4. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Статья 32. Платность использования земли

Использование земли в Республике Таджикистан является платным. Плата за землю взимается ежегодно в форме земельного налога, арендной платы в установленные сроки *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

Статья 33. Ставки, порядок налогообложения и арендная плата за землю

Земельный налог и его ставка определяются Налоговым кодексом Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 12.05.01 №15)*.

Арендная плата сельскохозяйственных земель определяется в зависимости от качества и месторасположения земельного участка с учетом кадастровой оценки *(в редакции Закона РТ от 12.05.01 №15)*.

Ставки платежей за использование других видов угодий определяются с учетом их местонахождения, характера использования, экологических и социально-экономических особенностей.

Оценка земли в Республике Таджикистан для установления нормативной цены земли в целях объективного налогообложения и арендной платы

осуществляется в соответствии с Законом Республики Таджикистан "Об оценке земли" *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

Оценка рыночной стоимости права пользования земельными участками с правом их отчуждения как объекта гражданских правоотношений в Республике Таджикистан осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 34. Поступление платежей за землю

Земельный налог распределяется в соответствии с Налоговым кодексом Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 12.05.01 №15)*.

Арендная плата поступает первичному землепользователю в порядке, установленном договором аренды *(в редакции Закона РТ от 12.12.97г. №498)*.

Статья 35. Льготы при взимании налога на землю

Вопросы, связанные с определением льгот при взимании налога на землю регулируются Налоговым кодексом Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 12.05.2001г. №15)*.

Статья 36. Использование средств, уплаченных за землю

Средства, уплаченные за землю, распределяемые в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, используются для финансирования мероприятий по охране земли и повышению её плодородия, возделыванию новых земель, выполнению работ по регулированию земли (в т.ч. работ по определению и восстановлению границ земельных участков в местности, составлению их карт или схем, техническому оснащению государственной службы по регулированию земли), развитию государственного кадастра земли, проведению работ по мониторингу земли, государственному контролю за использованием земли и ее охране *(в редакции Закона РТ от 12.05.2007г. №15)*.

Глава 5. Прекращение права пользования землей

Статья 37. Основания прекращения права пользования земельным участком

Право пользования землей или его частью прекращается в случаях:

- а) письменного отказа от земельного участка, подписанного землепользователями;
- б) прекращения деятельности землепользователей;
- в) не использования земельного участка для сельскохозяйственных нужд в течение двух лет и откладывание строительства на землях несельскохозяйственного назначения в течение трех лет;
- г) использования земли не по целевому назначению, указанному в документах, удостоверяющих право пользования землей;

д) использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому, радиоактивному и иному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;

е) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок;

ж) изъятия земель для государственных или общественных нужд, в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

з) вывода из членства в дехканском хозяйстве по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

При прекращении права пользования земельным участком с правом его отчуждения на основаниях, определенных частью первой настоящей статьи, землепользователю возмещается рыночная стоимость права пользования его земельным участком *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 38. Основания изъятия земель для государственных или общественных нужд

Изъятие земель для государственных или общественных нужд осуществляется в исключительных случаях при отсутствии других вариантов размещения объектов, связанных с:

1) выполнением международного обязательства Республики Таджикистан, ратифицированного в установленном порядке;

2) созданием новых населенных пунктов, расширением городов и населенных пунктов;

3) размещением следующих объектов:

- объекты обороны и безопасности;

- объекты транспортной инфраструктуры: автомобильные дороги, улицы, мосты, туннели, эстакады, и другие транспортные инженерные сооружения, объекты связи;

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, а также объекты по отведению сточных вод;

- школ, библиотек, больниц, кладбищ, парков, спортивных и игровых площадок и других социальных нужд, а также государственных зданий, служащих для государственных и общественных целей;

4) обнаружением месторождения полезных ископаемых;

5) защитой памятников и объектов, имеющих археологическую, историческую или научную ценность в случаях если они находятся под угрозой исчезновения или разрушения *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 38 (1). Принятие акта об изъятии земель для государственных или общественных нужд

Решение об изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд принимается местным исполнительным органом государственной власти районов, городов, областей и Правительством Республики Таджикистан.

В случае несогласия землепользователя или пользователя других зарегистрированных прав, связанных с земельным участком, с решением об изъятии земельного участка, он вправе обратиться в суд с иском.

Основаниями принятия решений об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд являются утвержденные в установленном порядке градостроительная документация, иные проекты, обосновывающие необходимость и технико-экономические расчеты изъятия земельного участка.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд принимается после утверждения соответствующих проектов *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 38(2). Основания и порядок добровольного отказа лица от права пользования земельным участком

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)

Добровольный отказ от права пользования земельным участком осуществляется посредством подачи землепользователем заявления об отказе от права пользования земельным участком в местный исполнительный орган государственной власти.

Местный исполнительный орган власти принимает решение о прекращении права пользования земельным участком в течение одного месяца со дня подачи заявления землепользователем.

Принятое решение о прекращении права пользования земельным участком направляется в течение трех дней заявителю и в уполномоченный государственный орган регистрации недвижимого имущества и прав на него для государственной регистрации.

В случае, если право пользования указанным земельным участком передано с правом отчуждения, местным исполнительным органом государственной власти в течение одного месяца землепользователю возмещается рыночная стоимость права пользования земельным участком *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 39. Решение о прекращении права пользования земельным участком

Решение о прекращении права пользования земельным участком по основаниям, предусмотренным пунктами "а", "б", "е" и "ж" статьи 37 настоящего Кодекса принимает местный исполнительный орган государственной власти районов (городов).

Исполнение решения о прекращении права пользования земельным участком по основаниям, предусмотренным пунктами "е" и "ж" статьи 37 настоящего Кодекса, осуществляется после окончания сельскохозяйственного цикла.

Принудительное прекращение права пользования земельным участком по основаниям, предусмотренным в пунктах "в", "г" и "д" статьи 37 настоящего Кодекса, производится только на основании решения суда. Местные исполнительные органы государственной власти либо уполномоченный государственный орган регулирования земельных отношений вправе обратиться в суд с исковым заявлением о принудительном прекращении права пользования земельным участком только после применения мер административной ответственности и письменного предупреждения землепользователя об устранении недостатков в срок не менее трех месяцев. Государственная регистрация отчуждения права пользования земельным участком при принудительном прекращении этого права осуществляется на основании решения суда с возмещением рыночной стоимости права пользования земельным участком *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Уведомление о решении по прекращению прав пользования землей должно быть предоставлено всем землепользователям органом, принимающим решение, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Земельные участки, на которые прекращены права пользования, зачисляются в специальный земельный фонд района (города), земли запаса района (города) или возвращаются прежним землепользователям.

В специальный земельный фонд района (города), в основном, включаются сельскохозяйственные земли, на которых прекращено право пользования.

В земли запаса района (города) включаются земли, выделенные для несельскохозяйственного пользования и на которых прекращено право пользования *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 40. Условия изъятия земель для государственных или общественных нужд

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)

Землепользователь или пользователь других зарегистрированных прав, связанных с землей, должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен местным исполнительным органом государственной власти *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Землепользователь или пользователь других зарегистрированных прав, связанных с землей, подлежащего изъятию для государственных или общественных нужд земельного участка до принятия судом решения по иску, вправе осуществлять принадлежащие ему права на земельный участок, , обеспечивать использование участка в соответствии с его назначением *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 40(1). Информированность об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд

Процесс изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд является прозрачным.

Все решения об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд публикуются в республиканских газетах на государственном и русском языках в течение пяти рабочих дней со дня принятия исполнительным органом государственной власти, принявший решения.

Все решения об утверждении градостроительной документации публикуются в порядке, определенном настоящей статьей. При этом проекты архитектурно-градостроительного характера, в том числе генеральные планы застройки являются открытыми для всеобщего ознакомления в виде детальных макетов в общедоступных местах, определенных местными исполнительными органами государственной власти в течение всего периода их реализации. Данные макеты выставляются для ознакомления до последнего дня их осуществления в течении 10 дней с момента их утверждения *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Глава 6. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ И ПОТЕРЬ СВЯЗАННЫХ С ВЫВОДОМ ЗЕМЕЛЬ ИЗ ОБОРОТА

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Статья 41. Возмещение убытков землепользователям или пользователям других зарегистрированных прав, связанных с землей в случае изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд

Изъятие земельных участков для государственных или общественных нужд у землепользователей или пользователей других зарегистрированных прав, связанных с землей, может производиться после:

а) выделения по их желанию равноценного земельного участка;

б) строительства на новом месте в установленном порядке физическими и юридическими лицами, для которых отводится земельный участок, жилых, производственных и иных построек, аналогичных по назначению и равноценных взамен изымаемых, либо в денежной форме;

в) возмещения в полном объеме всех других убытков, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

При изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд, все убытки оцениваются по рыночной стоимости, которая определяется с учетом месторасположения земельного участка и оплачивается со стороны лиц, в пользу которых изымается земля.

Аннулирование права пользования земельным участком с правом отчуждения права пользования для государственных или общественных нужд может производиться после выделения землепользователю равноценного земельного участка с правом отчуждения и возмещения иных убытков,

предусмотренных частью первой настоящей статьи *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

В случае несогласия землепользователя с размером и условиями возмещения убытков, он вправе обратиться в суд *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 42. Возмещение потерь, связанных с выводом земель из оборота

Потери, связанные с выводом земель из оборота, возмещаются физическими и юридическими лицами, которым предоставляются эти земли для несельскохозяйственных целей.

При расчете потерь, связанных с выводом земель из оборота используются нормативы стоимости освоения новых земель и улучшения состояния существующих земель с целью производства сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых участках или ранее получаемого до снижения их качества *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 43. Порядок возмещения убытков землепользователям или пользователям других зарегистрированных прав, связанных с землей и потерь, связанных с выводом земель из оборота

Возмещение убытков землепользователям или пользователям других зарегистрированных прав, связанных с землей и потерь, связанных с выводом земель из оборота, в случае изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд производится до изъятия земли за счет физических и юридических лиц, деятельность которых вызвала необходимость изъятия.

Порядок возмещения убытков землепользователям или пользователям других зарегистрированных прав, связанных с землей и потерь, связанных с выводом земель из оборота, в случае изъятия земли для государственных или общественных нужд определяется Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 44. Использование средств, поступающих в порядке возмещения потерь, связанных с выводом земельных участков из оборота

Средства, поступившие в порядке возмещения потерь, связанных с выводом земельных участков из оборота, перечисляются на специальный счет республиканского бюджета и расходуются в соответствии со статьей 36 настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 45. Освобождение от возмещения потерь, связанных с выводом земель из оборота и лесного хозяйства

Потерь, связанных с выводом земель из оборота и лесного хозяйства за исключением прав пользования земельными участками с правом отчуждения не возмещаются при изъятии земельных участков *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)*:

для приусадебных земельных участков *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*;

под кладбище;

под водохозяйственные и мелиоративные объекты в случае освоения новых земель или переустройства оросительной и коллекторно - дренажной сети;

для школ, интернатов, детских домов и лечебных учреждений в других случаях, определяемых Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Глава 7. ЗАЩИТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ

Статья 46. Защита земельных прав

Защита земельных прав осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими законами *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*,

в том числе путем:

а) признания земельных прав;

б) установления запрета на вмешательство в деятельность землепользователей со стороны государства и других землепользователей, за исключением случаев нарушения землепользователями земельного законодательства;

в) установления в законе исчерпывающего перечня случаев прекращения или ограничения земельных прав государством;

г) установления в законе гарантий защиты земельных прав в случае их прекращения или ограничения.

Статья 47. Рассмотрение земельных споров

Земельные споры, возникающие из земельных отношений, рассматриваются судом, в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 48. исключена

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Статья 49. Признание права на земельный участок

Признание права на земельный участок при отсутствии подтверждающего документа на основании решения суда о признании права собственности на недвижимое имущество, расположенное на данном земельном участке, осуществляется уполномоченными государственными органами регулирования земельных отношений на местах с соблюдением требований настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ от 25.03.2011г. [№704](#), от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Статья 50. Восстановление нарушенных земельных прав

Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях:

а) признания уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений на местах недействительным акта, который не соответствует законодательству и нарушает земельные права и охраняемые Законом интересы землепользователей *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*;

б) самовольного занятия земельного участка;

в) в иных случаях, предусмотренных законами и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Глава 8. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Статья 51. Цели и задачи охраны земель

Охрана земель включает систему правовых, экономических и других мероприятий, направленных на охрану при использовании земель, сохранение почв, предотвращение их деградации и недопущение необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодыям как к сложным природным образованиям (экосистемам) с учетом их зональных и региональных особенностей и ставит следующие цели:

предотвратить деградацию и нарушение земель, другие неблагоприятные последствия хозяйственной деятельности;

обеспечить улучшение и восстановление земель, подвергшихся деградации или нарушению;

создать механизм учета и проверки экологического состояния земель, а также обеспечить землепользователей экологическими нормативами, утверждаемыми в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Таджикистан.

Статья 52. Мероприятие по охране земель

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)

Относительно охраны земель землепользователи осуществляют *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*:

рациональную организацию территории;

восстановление и повышение плодородия почв, а также других свойств земли;

защиту земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, уплотнения, засоления, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения;

защиту от зарастания сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, других процессов ухудшения культурно-технического состояния земель;

рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли, их своевременное вовлечение в сельскохозяйственный оборот;

снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

В случае невозможности в ближайшее время восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, а также земель, загрязненных химическими и радиоактивными веществами свыше допустимой концентрации предусматривается консервация земель в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.

Статья 53. Экологические требования к размещению, проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов, строений и сооружений

Размещение, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов, строений и сооружений, а также внедрение новых технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматривать осуществление мероприятий по охране земель, обеспечение соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований, установленных законодательством, в порядке, определяемом Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 54. Экономическое стимулирование использования и охраны земель

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)

Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель направлено на повышение заинтересованности землепользователей в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, а также на защиту от негативных последствий производственной деятельности и включает:

а) выделение средств государственного и местного бюджетов, а также использование сумм, поступающих в порядке штрафов на специальные счета на восстановление земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли, и для проведения на них агротехнических, лесомелиоративных и иных почвозащитных мероприятий;

б) освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения или улучшения их состояния, в период, предусмотренный проектом производства работ;

в) предоставление льготных кредитов на проведение мероприятий по улучшению состояния и организации использования земель;

г) частичную компенсацию из средств бюджета снижения дохода в результате временной консервации нарушенных не по вине землепользователей земельных участков;

д) поощрение за улучшение качества земель, повышение плодородия почв и продуктивности земель государственного лесного фонда, производство экологически чистой продукции.

Глава 9. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Статья 55. Органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений и его местными структурами и уполномоченным государственным органом по охране природы Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#) ,от 5.01.2008г. [№357](#),от 01.08.2012г. [№891](#)).*

Порядок осуществления государственного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель и разделением функций между органами, осуществляющими государственный контроль, и их положений определяется и утверждается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 56. Задачи государственного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель

Задачей государственного контроля за соблюдением законодательства, использованием и охраной земель является обеспечение исполнения земельного законодательства, соблюдения специальных требований (норм, правил, нормативов) и выполнения мероприятий по использованию и охране земель всеми землепользователями, государственными органами, должностными, физическими и юридическими лицами, независимо от их подчиненности и форм собственности *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#)).*

Глава 10. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

Статья 57. Понятие землеустройства

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Землеустройство включает систему мероприятий, обеспечивающих территориальное регулирование земельных отношений, изучение, планирование, организацию использования и охрану земель, создание новых и упорядочение существующих землепользований, земельных фондов, административно-территориальных единиц и других объектов землеустройства с обозначением границ на местности, благоустройство территорий сельскохозяйственных предприятий и улучшение природных ландшафтов.

Регулирование отношений, связанных с землеустройством, осуществляется Законом Республики Таджикистан "О землеустройстве" *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 58. Исключена

(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))

Статья 59. Исключена

(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))

Статья 60. Исключена

(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))

Статья 61. Содержание и назначение государственного земельного кадастра

Государственный земельный кадастр представляет неразрывное единство автоматизированной системы земельно-кадастровой информации и земельно-кадастрового процесса.

Целью государственного земельного кадастра является получение достоверных сведений о природном, правовом и хозяйственном положении земель единого государственного земельного фонда.

Государственный земельный кадастр содержит сведения о земле для организации ее рационального использования и охраны, регулирования земельных отношений, обоснования размеров платы за землю, землеустройства, оценки хозяйственной деятельности. Он является одной из функций управления единым государственным земельным фондом республики.

Государственный земельный кадастр ведется уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений и его местными структурами по единой для Республики Таджикистан системе за счет поступления платежей за землю *(в редакции Закона РТ от 28.02.2003г. [№23](#) , от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Порядок осуществления государственного земельного кадастра устанавливается Правительством Республики Таджикистан. Органы и должностные лица, осуществляющие введение государственного земельного кадастра, обязаны обеспечить достоверность сведений, включаемых в кадастровую документацию, а также при предоставлении этих сведений заинтересованным юридическим лицам

Статья 62 Земельно-кадастровый процесс

Земельно-кадастровый процесс осуществляется с целью периодического или непрерывного обновления земельно-кадастровой информации.

Земельно-кадастровый процесс включает следующие составные части:

государственную регистрацию землепользований;

учет количества и качества земель;
бонитировку почв;
экономическую оценку земель.

Реализация земельно-кадастрового процесса обеспечивается проведением аэрокосмических, топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических, мелиоративных и других видов изысканий и обследований.

Статья 63. Мониторинг земель

Мониторинг земель представляет собой систематическое наблюдение (съемки, обследования и изыскания) за состоянием земель, выявление происходящих изменений и их оценку.

Задачами мониторинга земель являются:

а) своевременное выявление изменений состояния земель, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

б) информационное обеспечение введения государственного земельного кадастра, рационального землепользования, землеустройства, контроля за использованием и охраной земель и иных функций государственного управления земельными ресурсами Республики Таджикистан.

Глава 11. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 64. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются все земли, используемые для нужд сельского хозяйства.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся пашни, многолетние насаждения, залежи, сенокосы и пастбища, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, водоемами, гидротехническими сооружениями и постройками, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также иные несельскохозяйственные земли, расположенные внутри указанной категории земель *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#), от 5.01.2008г. [№357](#))*

Исключен *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 65. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

юридическим и физическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства;

юридическим и физическим лицам для садоводства и огородничества.

исключен *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. [№405](#))*

научно-исследовательским, учебным и другим сельскохозяйственным учреждениям, предприятиям, сельским производственно-техническим училищам и общеобразовательным школам - для исследовательских, учебных целей, пропаганды передового опыта и для ведения сельского хозяйства;

несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям, религиозным организациям - для ведения подсобного сельского хозяйства.

Предоставление земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке межхозяйственного землеустройства в соответствии с Законом Республики Таджикистан "О землеустройстве" *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 66. Предоставление земельных участков дехканским (фермерским) хозяйствам

Земельный участок гражданам Республики Таджикистан с целью создания дехканского (фермерского) хозяйства предоставляется в пожизненное наследуемое пользование в порядке, установленном Законом Республики Таджикистан "О дехканском (фермерском) хозяйстве" *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 67. Исключена

(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))

Статья 68. Исключена

(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))

Статья 69. Исключена

(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))

Статья 70. исключена

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Статья 71. Предоставление приусадебных земельных участков гражданам

(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. [№891](#))

Приусадебные земельные участки гражданам выделяются председателями городов, районов, областей и Правительством Республики Таджикистан в пределах их компетенции, установленной настоящим Кодексом *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. [№405](#), от 01.08.2012г. [№891](#))*.

Приусадебный земельный участок предоставляется в размере до 0,12 гектара на орошаемых и до 0,25 гектара на неорошаемых землях, в целинных и горных районах до 0,15 гектара орошаемых и до 0,40 гектаров неорошаемых земель, включая площадь, занятую под строения и дворы.

Конкретный размер приусадебных земельных участков в пределах указанных норм определяется с учетом существующего земельного фонда каждого землепользователя и плотности населения на основании генерального плана развития и иного плана развития населенных пунктов".

Минимальный размер приусадебного участка граждан определяется маджлисом народных депутатов района, города *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Примечание:

Часть вторая настоящей статьи не применяется к ранее предоставленным приусадебным земельным участкам *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

На получение приусадебных участков имеют право граждане - главы неполных семей, а также одинокие совершеннолетние лица, не состоящие в браке и не проживающие совместно с родственниками, с учетом существующего земельного фонда *(в редакции Закона РТ от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 71(1) Порядок предоставления приусадебных земельных участков гражданам

в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)

Граждане для получения приусадебных земельных участков обращаются в местные исполнительные органы государственной власти *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. №405)*.

Предоставление приусадебных земельных участков гражданам осуществляется местными исполнительными органами государственной власти при наличии приусадебного (жилищного) фонда) *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. №405)*.

В случае отсутствия приусадебного (жилищного) фонда председатели местных исполнительных органов государственной власти составляют список обратившихся к ним граждан за приусадебными земельными участками и обращаются в вышестоящий орган об отводе земель для данной цели, если выделение земель не входит в их компетенцию *(в редакции Закона РТ от 18.06.2008г. №405)*.

Гражданам, имеющим приусадебные земельные участки, вторично не выделяются приусадебные земельные участки в этом районе, городе, за исключением случаев, требующих необходимости переселения семей граждан *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)*.

Отделение семьи граждан не является причиной деления приусадебных участков.

В отдельных случаях, когда земли приусадебных участков превышают существующие нормы, они могут быть разделены между вновь образованными семьями или другими семьями.

Вновь образованная семья, если она в установленном порядке зарегистрирована в джамоате обеспечивается земельным участком на общем основании *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 71(2) Предоставление земли для организации дополнительного личного подсобного хозяйства

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Гражданам для организации дополнительного личного подсобного хозяйства с согласия первичных землепользователей предоставляются земельные участки в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#), от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Земельный участок для этих целей предоставляется из орошаемых земель до 0,15 гектаров и из неорошаемых земель до 0,50 гектаров *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 71.3. Предоставление земельных участков гражданам для пастьбы скота и сенокоса

Земельный участок гражданам, имеющим в собственности скот, для пастьбы скота и сенокоса предоставляется по представлению джамоатов из земель запаса, лесного фонда, земель населенных пунктов, а также из земель сельскохозяйственных хозяйств и других организаций, которые имеют в своем пользовании сельскохозяйственные земли, в следующем порядке:

а) из земель сельскохозяйственных хозяйств, а также из земель организаций, которые имеют земли сельскохозяйственного назначения - по решению общего собрания этих хозяйств и организаций;

б) из земель государственного земельного запаса - по решению председателей районов (городов);

в) из земель государственного лесного фонда - по решению председателей районов (городов) по согласованию с лесохозяйственными органами.

исключена *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*

Статья 72. Предоставление земельных участков для коллективного садоводства и огородничества

Земельные участки для коллективного садоводства и огородничества предоставляются физическим и юридическим лицам из прочих земель, ранее не используемых в сельскохозяйственном производстве. Коллективам граждан земельные участки для коллективного садоводства и огородничества предоставляются из расчета до 0,06 гектара на одного члена коллектива. Порядок предоставления земельных участков для коллективного садоводства и огородничества устанавливается Правительством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 73. Условия изменения границ и размеров землепользования

Изменение границ и размеров землепользования сельскохозяйственных предприятий, учреждений организаций при укреплении или разукрупнении хозяйств производится с учетом месторасположения численности населения, работников, акционеров на основании решения общего собрания или собрания уполномоченных в порядке установленном земельным законодательством Республики Таджикистан, и право пользования землей при этом подлежит перерегистрации *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23)*.

Статья 74. Размещение объектов внутрихозяйственного строительства

Объекты внутрихозяйственного строительства сельскохозяйственных предприятий размещаются в соответствии с утвержденной схемой землеустройства, проектами внутрихозяйственного землеустройства или проектами планировки и застройки сельских населенных пунктов.

Размещение объектов для внутрихозяйственного строительства на землях, указанных в статье 29 настоящего Кодекса, допускается лишь в особых случаях по постановлению Правительства Республики Таджикистан.

Порядок предоставления земельных участков для внутрихозяйственного строительства устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 75. Порядок и условия предоставления земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются в порядке межхозяйственного землеустройства физическим и юридическим лицам по согласованию с землепользователями в соответствии с настоящим Кодексом.

Предоставление сельскохозяйственным предприятиям земель сельскохозяйственного назначения производится в удобных для хозяйственной деятельности границах. Чересполосица, вклинивание и другие недостатки в их землепользовании не допускаются.

Устранение чересполосицы, вклинивания и иных недостатков в землепользовании сельскохозяйственных предприятий производится по взаимному их согласию уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений и его местными структурами и его органами на местах в порядке межхозяйственного землеустройства в соответствии с Законом Республики Таджикистан "О землеустройстве" *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. №23, от 01.08.2012г. №891)*.

Несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям, а также религиозным организациям предоставляются земельные участки для ведения сельского подсобного хозяйства с целью производства сельскохозяйственных продуктов для снабжения рабочих и служащих указанных предприятий, учреждений и организаций, снабжения столовых школ, детских учреждений, больниц, домов престарелых и инвалидов, санаториев, домов отдыха.

ГЛАВА 12. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (ГОРОДОВ, ПОСЕЛКОВ ГОРОДСКОГО ТИПА И СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Статья 76. Земли городов

К землям городов относятся все земли в пределах городских административных границ.

Земли городов находятся в ведении местной власти городов *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 76(1) Административная граница города

Административная граница города - это граница городских земель, которая отделяет их от других категорий земель.

Административные границы городов устанавливаются и изменяются Маджлиси милли Маджлиси Оли Республики Таджикистан.

Включение земельных участков в административные границы города не влечет прекращения права пользования этими участками прежних землепользователей и изъятие этих земель для городских нужд осуществляется согласно генеральному плану градостроительства в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан) *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 77. Состав земель городов

В состав земель городов входят:

- а) жилых зон городов *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*;
- б) земли общего пользования;
- в) земли сельскохозяйственного использования;
- г) земли, занятые садами, лесами и кустарниками *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*;
- д) земли промышленности, транспорта, связи, магистральных трубопроводов и иного назначения;
- е) земли под водой и водоемами *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#)) (в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*;
- ж) земли запаса городов *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*

Статья 77(1). Использование земель городов

Земли городов используются в соответствии с генеральными планами городов, проектами детальной планировки и застройки, а также планами земельно-хозяйственного устройства территории городов *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 77(2). Предоставление земельных участков в городах

Земельные участки в городах для срочного и бессрочного пользования и в аренду предоставляются в соответствии со статьей 26 настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#), от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 77(3). Земли запаса городов

Земли запаса городов - земельные участки, которые не предоставлены в пользование физическим и юридическим лицам на территории городов, а также земельные участки, в отношении которых прекращено право пользования в соответствии со статьей 37 настоящего Кодекса *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 77(4). Земли жилых зон городов

Земли жилых зон городов состоят из земель, на которых расположены жилые здания, а также приусадебные земельные участки *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 77(5). Предоставление земельных участков для строительства в городе

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Физическим и юридическим лицам предоставляются земельные участки для промышленного, жилищного, культурно-бытового и других видов капитального строительства.

Размеры земельных участков и условия пользования ими для указанных целей определяются настоящим Кодексом и законодательством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#), от 5.01.2008г. [№357](#))*.

Статья 77(6). Земли общего пользования в городе

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Земли общего пользования состоят из земель дорог, проездов, парков отдыха, бульваров, площадей, земель культурно-бытового назначения, кладбищ и других земель общего пользования *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 77(7). Предоставление земель общего пользования под строительство зданий и сооружений облегченного типа

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. [№357](#))

Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться физическим и юридическим лицам в срочное и бессрочное пользование под строительство зданий и сооружений облегченного типа (торговые палатки, киоски, рекламные сооружения и т.д.) без ущерба для общего пользования на основании решения председателя города *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. [№23](#))*.

Статья 77(8) Земли сельскохозяйственного пользования в городе

К землям сельскохозяйственного пользования в городах относятся земли сельскохозяйственных предприятий и организаций, находящиеся в административных границах городов.

исключена *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357)*

Статья 77(9) Земли, занятые городскими садами, лесами и кустарниками

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357)

К землям, занятым садами, лесами и кустарниками, относятся земли которые служат целям улучшения состояния окружающей среды удовлетворения культурно эстетических потребностей населения защиты территории от водной и ветровой эрозии *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.№23 ,от 5.01.2008г.№357).*

Статья 77(10) Земли промышленности, транспорта, связи, магистральных трубопроводов и иного назначения в городе

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357)

К землям промышленности, транспорта, связи, магистральных трубопроводов и иного назначения в городах относятся земли, предоставленные в пользование для дорог автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, трубопроводов, линий электропередач, связи, земли промышленности по переработке полезных ископаемых и иные земли

ч.2 и 3 исключены *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357)*

Статья 77(11). Земли под водой и водоемами

К землям под водами и водоемами относятся земли под водоемами, озерами, реками, каналами, болотами и гидротехническими сооружениями и других земель под водой *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357).*

Статья 77(12). Земли поселков городского типа

К землям поселков городского типа относятся все земли, находящиеся в пределах поселковой черты.

Земли поселков городского типа находятся в ведении органов самоуправления поселков городского типа.

На земли поселков городского типа распространяются положения статей 76-80 настоящего Кодекса кроме статей 77(2) и 77 (7) *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.№23) (в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357).*

Статья 77(13) Земли сельских населенных пунктов

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих сельских населенных пунктов *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357)*

Земли сельских населенных пунктов находятся в ведении органов местной власти

Земли сельских населенных пунктов в соответствии с проектами строительства и хозяйственным планом используются для создания личных подсобных хозяйств, строительства жилищных культурных, бытовых, производственных объектов и иных целей.

Территория сельского населенного пункта устанавливается и изменяется по представлению органа сельского самоуправления соответствующим органом местной власти в пределах их полномочий (в редакции Закона РТ от 28.02.2004г. N23).

Статья 78. Земли природных и зеленых зон

Земли за пределами городской черты, служащие резервом для расширения территории города, местом размещения и строительства необходимых сооружений, связанных с благоустройством и нормальным функционированием городского хозяйства, а также занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции и являющимися местом отдыха населения, выделяются соответственно в пригородную и зеленую зону города.

Статья 79. Порядок выделения пригородных и зеленых зон

Пригородные и зеленые зоны выделяются по постановлению Правительства Республики Таджикистан с определением размера и границ зон, а также порядок землепользования в них.

Включение земельных участков в пригородную или зеленую зону не влечет их изъятия, землепользователи сохраняют право на эти участки.

Статья 80. Охрана земель пригородных и зеленых зон

Земли пригородных и зеленых зон подлежат особой охране. На этих землях не допускается возведение сооружений и строений, не связанных с защитными, санитарно-гигиеническими функциями пригородных и зеленых зон и целями организации отдыха населения.

Глава 13. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 81. Земли промышленности

Землями промышленности признаются земли, предоставленные промышленным предприятиям, учреждениям и организациям для строительства, промышленного производства, а также для хозяйственных и других специальных нужд.

Статья 82. Земли по добыче и разработке полезных ископаемых

Землями по добыче и разработке полезных ископаемых признаются земельные участки, предоставленные в пользование физическим и юридическим лицам для добычи и разработки полезных ископаемых в соответствии с законодательством Республики Таджикистан(в редакции Закона РТ от 28.12.2004г.N23).

Физические и юридические лица при ведении работ по добыче и разработке полезных ископаемых обязаны не допускать нарушения прав и законных интересов соседних землепользователей, принимать все необходимые меры к обеспечению правильного использования и охраны земель(в редакции Закона РТ от 28.12.2004г.N23).

Статья 83. Прекращение права пользования земельным участком, предоставленным для разработки месторождений

С прекращением права на разработку месторождений по основаниям, предусмотренным в законодательстве о недрах, прекращается право физических и юридических лиц на пользование отведенным ему земельным участком(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.N23).

В этом случае физические и юридические лица обязаны восстановить землю и в установленном порядке вернуть первичному землепользователю(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.N23).

Статья 84. Земли транспорта

Землями транспорта признаются все земли, которые предоставлены для нужд соответствующего вида транспорта, связанные с содержанием, реконструкцией, развитием и усовершенствованием путей сообщения.

Эти земли подразделяются на земли автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта.

Статья 85. Земли магистральных трубопроводов

К землям магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов) относятся земельные участки, предоставленные физическим и юридическим лицам для размещения подсобных зданий и сооружений, обслуживающих и других сооружений, обеспечивающих нормативную эксплуатацию этой отрасли в соответствии с техническими проектами(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.N23).

Физические и юридические лица, которым предоставлены земельные участки в срочное пользование под полосу отвода вдоль магистральных трубопроводов, по окончании строительства обязаны привести эти участки в прежнее состояние(в редакции Закона ЗРТ от 28.02.2004г.N23).

Статья 86. Земли линий связи, радиофикации и электропередачи

К землям линий связи, радиофикации и электропередачи относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и

организациям, осуществляющим эксплуатацию этих линий, под опоры воздушных линий связи, радиофикации и электропередачи, под здания, сооружения и другие устройства - в соответствии с техническими проектами и нормами.

Статья 87. Земли для нужд обороны

Землями для нужд обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, военных учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил Республики Таджикистан, пограничных и внутренних войск.

ГЛАВА 14. ЗЕМЛИ ПРИРОДООХРАННОГО, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО, РЕКРЕАЦИОННОГО И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 88. Земли природоохранного назначения

К землям природоохранного назначения относятся земли заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы.

На указанных землях запрещается деятельность, противоречащая их целевому назначению.

Для обеспечения режима заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы учреждаются охранные зоны с запрещением на землях этих зон деятельности вредно влияющей на обеспечение соблюдения их режима.

Порядок использования земель природоохранного назначения определяется законодательством Республики Таджикистан.

Статья 89. Земли оздоровительного назначения

К землям оздоровительного назначения относятся земельные участки, обладающие природными лечебными факторами (минеральными источниками, залежами лечебных грязей, климатическими и другими условиями), благоприятными для организации профилактики и лечения.

Земли курортов подлежат особой охране. С целью охраны природных лечебных факторов на всех курортах устанавливаются округа санитарной охраны. Земельные участки, на которых устанавливаются указанные округа, у землепользователей не изымаются. В пределах этих округов запрещается предоставлять земельные участки в пользование тем предприятиям, учреждениям, организациям, деятельность которых несовместима с охраной природных лечебных свойств и благоприятных условий для отдыха населения.

Порядок использования земель оздоровительного назначения определяется законодательством Республики Таджикистан.

Статья 90. Земли рекреационного назначения

Землями рекреационного назначения признаются земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения.

К ним относятся земельные участки, занятые территориями домов отдыха, пансионатов, санаториев, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристическо-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций, парков, пионерских и спортивных лагерей, расположенных вне земель оздоровительного назначения.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, препятствующая использованию их по целевому назначению.

Порядок использования указанных земель определяется законодательством Республики Таджикистан.

Статья 91. Земли историко-культурного назначения

К землям историко-культурного назначения относятся земли историко-культурных заповедников, мемориальных парков, погребений, археологических памятников.

На этих землях запрещается любая деятельность, противоречащая их целевому назначению. Порядок использования указанных земель определяется законодательством Республики Таджикистан.

Глава 15. ЗЕМЛИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛЕСНОГО ФОНДА

Статья 92. Земли государственного лесного фонда

Землями государственного лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также непокрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Земли государственного лесного фонда подлежат отграничению в натуре от других категорий земель межевыми знаками установленного образца.

Статья 93. Использование земель государственного лесного фонда

Земли государственного лесного фонда используются в соответствии с их основным целевым назначением для ведения лесного хозяйства и использования лесных ресурсов для нужд народного хозяйства.

Использование земель государственного лесного фонда для ведения лесного хозяйства (лесовосстановления, лесоразведения и т.д.) и заготовок даров природы осуществляют лесохозяйственные органы, а также иные государственные и общественные организации, предприятия и учреждения, за которыми закреплены земли лесного фонда(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.[№357](#)).

Статья 94. Предоставление земель государственного лесного фонда для сельскохозяйственных и несельскохозяйственных нужд

Земли государственного лесного фонда, которые не используются для лесного хозяйства и лесохозяйственной промышленности, предоставляются в пользование физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственных и несельскохозяйственных нужд в порядке, установленном настоящим Кодексом.

ч.2 и 3 исключены (*в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357*)

Порядок использования земель государственного лесного фонда определяется законодательством Республики Таджикистан(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.№23).

Глава 16. ЗЕМЛИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ВОДНОГО ФОНДА

Статья 95. Земли государственного водного фонда

К землям государственного водного фонда относятся земли, занятые водоемами, ледниками, снежниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, магистральных, межхозяйственных каналов и коллекторов.

Статья 96. Назначение и использование земель государственного водного фонда

Земли государственного водного фонда используются в целях обеспечения рационального использования всех водных ресурсов, а также для целей водного, рыбного, лесного и других отраслей народного хозяйства, водного транспорта, проведения изыскательских работ и иных целей. На землях государственного водного фонда производится:

строительство сооружений, обеспечивающих полное удовлетворение питьевых и бытовых нужд населения и нужд народного хозяйства в воде;

возведение и реконструкция гидротехнических сооружений для обводнения, орошения земель сельскохозяйственного назначения;

строительство берегозащитных сооружений, противопаводковых валов и дамб и других объектов, предупреждающих или ликвидирующих вредное воздействие вод (наводнений, затоплений, потоплений, заболачивания и засоления земель, эрозии почв, образования оврагов, оползней, селевых потоков и т. п.);

использование земельных участков в прибрежных полосах и зонах для сельскохозяйственных целей и под огородами и служебные наделы.

Порядок использования земель государственного водного фонда определяется законодательством Республики Таджикистан.

Статья 97. Ограничение в пользовании полосой отвода по берегам водоемов

В пределах полосы по берегам водоемов не допускается возведение сооружений, препятствующих использованию земель водного фонда по назначению(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.№23).

Статья 98. Охранная зона земель государственного водного фонда

Для обеспечения надлежащего санитарного состояния вод, используемых для питьевого и бытового водоснабжения, а также лечебных и культурно-оздоровительных нужд населения, устанавливаются зоны охраны.

Размер зон охраны устанавливается законодательством Республики Таджикистан.

Глава 17. ЗЕМЛИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАПАСА

Статья 99. Земли государственного запаса

Землями государственного запаса являются все земли, не предоставленные в бессрочное пользование. К ним также относятся земли, право пользования которыми прекращено в соответствии со статьей 37 настоящего Кодекса, и созданный специальный земельный фонд.

Земли государственного запаса находятся в ведении местного исполнительного органа государственной власти и предназначены для предоставления в пользование и являющиеся резервом для сельскохозяйственного производства, промышленности, транспорта и иных народнохозяйственных нужд и аренду преимущественно для сельскохозяйственного производства *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357, от 01.08.2012г. №891)*.

Статья 100. исключена

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)

Статья 101. Ответственность за нарушение настоящего Кодекса

Лица, нарушившие положения настоящего Кодекса, несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г. №357)*.

Статья 102. Назначение средств, взыскиваемых с нарушителей земельного законодательства

Суммы штрафов, поступившие от юридических и физических лиц, используются целевым назначением на *(в редакции Закона РТ от 12.12.97г. №498)*:

- а) освоение новых земель под сельскохозяйственные угодья, восстановление и повышение плодородия почв;
- б) восстановление деградированных угодий, рекультивацию загрязненных и нарушенных земель и другие мероприятия по улучшению земель;
- в) охрану земель и других природных ресурсов;

- г) проведение земельнооценочных работ и работ по инвентаризации земель;
- д) проведение земельно-кадастровых работ;
- е) проведение землеустроительных работ;

ж) материально-техническое обеспечение органов, осуществляющий государственный контроль за использованием и охраной земель;

з) составление и реализации проектов и проведение научно-исследовательских работ для улучшения состояния земель *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.№23) (в редакции Закона РТ от 28.07.2006г.№199).*

Статья 103. исключена

(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357)

Статья 104. Возврат самовольно занятых земельных участков

Самовольно занятые земельные участки подлежат возврату по их принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, включая снос строений, производится за счет лиц, самовольно занявших земельные участки.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится по решению местного исполнительного органа государственной власти района (города)" *(в редакции Закона РТ от 5.01.2008г.№357).*

Статья 105. Международные договоры

Если международными договорами, признанными Республикой Таджикистан установлены иные правила, чем те, которые содержатся в Земельном кодексе Республики Таджикистан, то применяются правила международного договора *(в редакции Закона РТ от 28.02.2004г.№23).*

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МАДЖЛИСИ ОЛИ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

О введении в действие Земельного кодекса Республики Таджикистан

Маджлиси Оли Республики Таджикистан постановляет:

1. Ввести в действие Земельный кодекс Республики Таджикистан с момента его официального опубликования.

2. До приведения законодательных и иных нормативных актов Республики Таджикистан в соответствие с Земельным кодексом Республики Таджикистан действующие законодательные и нормативные акты Республики Таджикистан применяются в части, не противоречащей указанному Кодексу.

3. Правительству Республики Таджикистан в трехмесячный срок:

а) внести на рассмотрение Маджлиси Оли Республики Таджикистан предложения о приведении действующих законодательств о земле в соответствие с Земельным кодексом Республики Таджикистан;

б) привести решения Правительства Республики Таджикистан в соответствие с указанным Кодексом.

4. В связи с принятием Земельного кодекса Республики Таджикистан признать утратившим силу:

Постановление Верховного Совета Республики Таджикистан "О введении в действие Земельного кодекса Республики Таджикистан" от 15 декабря 1990 года, № 216 (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1991г., № 1, ст.2).

Председатель

Маджлиси Оли Республики Таджикистан

С. Раджабов

г.Душанбе,

13 декабря 1996 года, № 327