

В публикуемый текст Земельного кодекса Республики Таджикистан от 13 декабря 1996 года (Ведомости Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 1996 г., № 23, ст. 351) внесены принятые изменения и дополнения (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан 1997 г., № 23-24, ст. 333; 1999 г., № 5, ст. 59; 2001 г., № 4, ст. 176; 2004 г., № 2, ст. 55; 2006 г., № 7, ст. 347; 2008 г №1 ч2 ст.22., 2008 год, №6, ст.463.)

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

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**

Земельные отношения в Республике Таджикистан регулируются Конституцией Республики Таджикистан, настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Таджикистан.

Горные, лесные и водные отношения, отношения по использованию и охране растительного и животного мира, атмосферного воздуха регулируются законодательством Республики Таджикистан.

#### **Статья 2. Собственность на землю**

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

Истребование земель, ранее принадлежащих предкам, не допускается.

#### **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: (ЗРТ от 5.01.08 №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.

#### **Статья 4. Компетенция Маджлиси Оли Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений**

К компетенции Маджлиси Оли Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений относятся:

- а) утверждение и изменение границы административно -территориальных единиц (области, города и района и поселка городского типа);
- б) определение территорий с особым правовым режимом использования земель, установление и изменение их границ.

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

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

- а) распоряжение (изъятие и предоставление) землями в границах Республики Таджикистан в общегосударственных целях по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти на местах;
- 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 органов исполнительной власти на местах по реализации государственных программ по использованию и охране земель;
- г) обеспечение в процессе разработки и представления Маджлиси Оли Республики Таджикистан государственного бюджета финансирования мероприятий по использованию и охране земель;
- д) установление границ особо охраняемых природных территорий по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти на местах;
- е) установление порядка и взимания земельного налога и арендной платы за землю;
- 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.

## **Статья 6. Компетенция государственных органов землеустройства Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений**

К компетенции государственных органов по землеустройству Республики Таджикистан относятся:

- а) проведение и осуществление землеустройства;
- б) проведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель, **разработки и утверждения типовых книг и других документов земельного кадастра;**
- 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 права пользования участком земли и других прав, связанных с ними, а также выдача землепользователям в установленном порядке документов, удостоверяющих право пользования земельным участком;**
- к) приостановление любого вида строительства, разработка месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатация объектов, проведение лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических работ и запрещение деятельности землепользователей, если их действия осуществляются с нарушением земельного законодательства;
- л) внесение в Правительство Республики Таджикистан, местную власть или суд предложений 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;

о) выполнение других полномочий, определяемых законодательством Республики Таджикистан.

(ЗРТ от 5.01.08 №357)

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

Ведению местных исполнительных органов государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов в пределах административной границы в области регулирования земельных отношений подлежат:

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;

б) предоставление, изъятие и закрепление земель для несельскохозяйственных нужд;

в) защита прав землепользователей и арендаторов;

г) прекращение права пользования земельным участком в соответствии со статьей 37 настоящего Кодекса. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

**Приусадебные земельные участки и личные дополнительные подсобные земли, выделенные в установленном порядке, представляются городскими и районными местными исполнительными органами государственной власти**

#### **Статья 8. Компетенция джамоатов**

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

а) представление предложений в орган местной власти города, района о предоставлении земельного участка;

б) выделение приусадебных земельных участков и дополнительных личных подсобных земель, выделенных в определенном порядке;

в) установление и утверждение размера земельного приусадебного участка в пределах норм, приведенных в статье 71 настоящего Кодекса;

г) составление хозяйственной книги, ведение списков землепользователей и договоров аренды, а также регулирование приусадебных земель и земель дополнительных личных подсобных хозяйств;

д) контроль за использованием и охраной земель;

е) утверждение землеустроительной документации, связанной с выполнением работ на землях, отнесённых к их ведению. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 8<sup>1</sup>. Полномочия местной власти районов, находящихся в административной границе городов и местной власти городов, находящихся в административной границе районов**

В полномочия местной власти районов (городов), находящихся в административной границе городов (районов) в области регулирования земельных отношений входят:

а) представление предложений в местную власть городов (районов) о выделении земельных участков;

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

в) контроль за использованием и охраной земель.

#### **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.

Нарушение установленных настоящим Кодексом, другими Законами и иными нормативными правовыми актами правил перевода земель из одной категории в другую является основанием для:

а) признания недействительными 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<sup>1</sup>. 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).**

**(ЗРТ от 5.01.08 №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 физические и юридические 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.

#### **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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **Статья 12. Пожизненное наследуемое пользование**

В пожизненное наследуемое пользование земля предоставляется физическим лицам или коллективам граждан для организации дехканского (фермерского) хозяйства и традиционных народных промыслов, а также гражданам как приусадебный земельный участок.

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

**При переходе приусадебных земельных участков граждан юридическим лицам, этот земельный участок предоставляется в бессрочное пользование. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **Статья 13. Срочное пользование землей**

В срочное пользование земельные участки могут передаваться физическим и юридическим лицам на определенный срок.

Срочное пользование землей может быть краткосрочным - до трех лет и долгосрочным — от трех до двадцати лет. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 14. Аренда земли**

Первичные землепользователи могут передавать земельные участки в аренду по договору. 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.

#### **Статья 15. Государственная регистрация прав пользования землей**

Государственная регистрация прав пользования землей осуществляется государственным органом землеустройства Республики Таджикистан и его органами на местах **касательно всех физических и юридических лиц, имеющих в пользовании земельные участки.**

Оформление и выдача документов, утверждающих право пользования землей, производится согласно статье 17 настоящего Кодекса.

Право пользования земельным участком физическими и юридическими лицами возникает с момента получения документов, удостоверяющих право пользования землей, прошедших государственную регистрацию.

Порядок государственной регистрации прав пользования землей, форма регистрационной поземельной книги и формы типовых документов, необходимых для установления и удостоверения права пользования землей, устанавливаются Правительством Республики Таджикистан.

**Порядок государственной регистрации прав пользования земельным участком устанавливается нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.**

**Форма государственной регистрационной книги права пользования земельным участком, форма документов земельного кадастра, необходимых для отчетности и регистрации участка земли, определяется и утверждаются уполномоченным государственным органом по землеустройству. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **Статья 16. Основания для отказа в государственной регистрации права пользования землей**

Основаниями для отказа в государственной регистрации права пользования землей являются:

- а) отсутствие постановления соответствующих органов исполнительной власти о предоставлении земли;
- б) наличие в органе, осуществляющем государственную регистрацию права пользования землей, документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного земельного участка;
- в) самовольное изменение целевого назначения земельного участка.**

#### **Статья 17. Установление прав землепользования**

Право землепользования удостоверяется:

- а) право бессрочного, срочного и пожизненного наследуемого пользования земельным участком — Сертификатом на право пользования землей;
- б) право аренды земельного участка — договором аренды. Сведения, содержащиеся в документах, удостоверяющих право землепользования, должны соответствовать сведениям, внесенным в регистрационную поземельную книгу.

**в) количество земельного пая определяется Свидетельством на земельный пай.**

Документы, указанные в пункте «а» и «в» настоящей статьи, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном статьей 15 настоящего Кодекса.

Договоры аренды подлежат только государственной регистрации в регистрационной поземельной книге.

### **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.

## **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;
- в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан, передавать право пользования земельным участком другому лицу, за исключением случаев, установленных законом.
- передавать земельный участок в аренду;
- определять и подписывать сервитуты на основании договора;
- 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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

### **Статья 20. Права вторичных землепользователей**

Вторичные землепользователи имеют права:

- использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления;
- 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;
- получать при досрочном прекращении договора аренды возмещение стоимости улучшения состояния земель, произведенных за собственный счет. (ЗРТ от 5.01.08 №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 органы исполнительной власти установленные законодательством Республики Таджикистан сведения о состоянии и использовании земель.

**- беречь и охранять знаки межевания, геодезические и другие специальные знаки. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

### **Глава 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ**

#### **Статья 22. Порядок предоставления земель**

Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам осуществляется на основании постановлений соответствующих органов исполнительной власти согласно статье 26 настоящего Кодекса.

Порядок предоставления земельных участков устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

#### **Статья 23. Предоставление земель для сельскохозяйственных нужд Земли, пригодные для сельскохозяйственных нужд, предоставляются физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственного производства. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

Пригодность земель для сельскохозяйственных нужд определяется государственным органом землеустройства Республики Таджикистан и его органами на местах на основе материалов почвенного, геоботанического, гидромелиоративного, агроэкономического и иных обследований.

#### **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 органов 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.

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 вернуть землепользователю.**

**(ЗРТ от 5.01.08 №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.

Земли особо охраняемых территорий иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам не предоставляются.

**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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

**Статья 26<sup>1</sup>. Предоставление земельных участков Правительством Республики Таджикистан**

Правительство Республики Таджикистан по согласованию с местными исполнительными органами государственной власти районов, городов, областей и уполномоченным государственным органом по землеустройству Республики Таджикистан предоставляет в бессрочное и срочное пользование, в аренду земельные участки из всех категорий и видов земель, независимо от размера. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

**Статья 27. Переход права пользования земельным участком и его закрепление**

При переходе права собственности на здание, строение и сооружение, наряду с этими объектами, одновременно право пользования земельным участком, на котором они находятся, переходит другому лицу.

При этом, ранее отведенный в установленном порядке земельный участок, вновь отводу не подлежит, и государственным органом землеустройства Республики Таджикистан и его органами на местах закрепляется за тем, к кому переходит право пользования земельным участком.

В случае изменения цели использования закрепленной земли, документы, удостоверяющие право пользования землей переоформляются и регистрируются в установленном порядке государственным органом землеустройства Республики Таджикистан и его органами на местах.



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

При переходе имущественного права на жилье другому лицу, одновременно к нему переходит и право пользования землями приусадебного участка.

**Статья 27<sup>1</sup>. 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.**

**Порядок и особенности залога права пользования землей определяются Законом Республики Таджикистан «Об ипотеке».**

**Статья 28. Установление и уточнение границ земельного участка на местности**

При отводе земельного участка работы по уточнению и установлению границ земельного участка на местности осуществляются государственным органом землеустройства Республики Таджикистан в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

**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, научно- опытные 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).

**Статья 30. Порядок предоставления земельных участков для несельскохозяйственных нужд**

Предоставление земель под строительство осуществляется в два этапа:

- 1) с предварительным согласованием месторасположения объекта строительства;
- 2) без предварительного согласования месторасположения объекта строительства.

С предварительным согласованием месторасположения объекта строительства физические и юридические лица обращаются к председателям городов и районов. С учетом социально – экономических, экологических, градостроительных и других условий по согласованию с местным исполнительным органом государственной власти городов и районов, местный орган по землеустройству совместно с постоянно действующей комиссией по отводу земельных участков физическим и юридическим лицам, заинтересованным в отводе земельного участка, выбирают месторасположение объекта строительства. В результате составляется предварительный акт выбора земельного участка для месторасположения объекта строительства, с целью проектирования, утверждаемый решениями председателей городов и районов. Утверждение акта предварительного выбора земельного участка для месторасположения объекта строительства не может быть основанием для начала строительства.

Физические и юридические лица после разработки и согласования проектов застройки в установленном законодательством порядке обращаются с этим проектом к председателям районов, городов об отводе земельного участка. Председатели районов, городов, областей и Правительство Республики Таджикистан в пределах своей компетенции, указанной в статьях 26 и 26<sup>1</sup> настоящего Кодекса, на основании землеустроительного дела и представления

уполномоченного государственного органа по землеустройству и местного органа по землеустройству принимают решение об отводе земли.

Физические и юридические лица в порядке, установленном статьей 18 настоящего Кодекса после получения Сертификата на право пользования земельным участком и разрешения на строительство, выданного архитектурными и градостроительными органами, могут приступить к строительству.

Без предварительного согласования месторасположения объекта строительства отвод земельных участков осуществляется, для строительства гражданами жилых домов. Граждане, после отвода земельных участков в установленном порядке и получения Сертификата на право пользования земельным участком, должны разработать проект строительства, согласовать с органами архитектуры и градостроительства и после утверждения проектов с разрешения органов архитектуры и градостроительства, приступают к строительству.

Председатели городов, районов, областей и Правительство Республики Таджикистан в случаях, когда физическими и юридическими лицами предоставляются в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан разработанные, утвержденные и прошедшие экспертизу проекты строительства, могут отвести земельный участок в рамках своих полномочий для строительства в один этап без предварительного согласования месторасположения объекта строительства.

В случае отказа в предоставлении земельного участка физические и юридические лица в десятидневный срок со дня его принятия уведомляются в письменной форме.

Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжалован физическими и юридическими лицами в судебном порядке.

**Статья 31. Условия предоставления земель для несельскохозяйственных нужд (исключить ЗРТ от 5.01.08 №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.

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

Земельный налог и его ставка определяется Налоговым кодексом Республики Таджикистан.

Арендная плата сельскохозяйственных земель определяется в зависимости от качества и месторасположения земельного участка с учетом кадастровой оценки.

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».

##### **Статья 34. Поступление платежей за земли**

Земельный налог распределяется в соответствии с Налоговым кодексом Республики Таджикистан.

Арендная плата поступает первичному землепользователю в порядке, установленном договором аренды.

##### **Статья 35. Льготы при взимании налога на землю**

Вопросы, связанные с определением льгот при взимании налога на землю, регулируются Налоговым кодексом Республики Таджикистан.

##### **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 том числе 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 её охране.

## **Глава 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЯМИ**

### **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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

### **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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

**Статья 38<sup>1</sup>. 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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **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.

Решение о прекращении права пользования землей, по основаниям, предусмотренным пунктами «в», «г» и «д» статьи 37 настоящего Кодекса, принимается судом по представлению местных исполнительных органов государственной власти или местного органа по землеустройству в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 40. Порядок изъятия земель для государственных или общественных нужд**

Землепользователь или пользователь других зарегистрированных прав, связанных с землей, должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен местным органом по землеустройству.

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, в том числе, производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 40<sup>1</sup>. 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.

(ЗРТ от 5.01.08 №357)

## **Глава 6. Возмещение убытков землепользователям и потерь, связанных с выводом земель из оборота**

**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.

В случае несогласия землепользователя с размером и условиями возмещения убытков, он вправе обратиться в суд. (ЗРТ от 5.01.08 №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. (ЗРТ от 5.01.08 №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. (ЗРТ от 5.01.08 №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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

## **Статья 45. Освобождение от возмещения потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства**

**Потери, связанные с выводом земель из оборота** и лесного хозяйства не возмещаются при изъятии земельных участков:

- для приусадебных земельных участков;
- 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.

## **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 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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

### **Статья 48. Гарантии прав землепользователей (исключить ЗРТ от 5.01.08 №357)**

### **Статья 49. Признание земельных прав**

Признание земельных прав осуществляется органами землеустройства на местах путем вынесения решения, устанавливающего земельные права. Решение, установившее земельные права, является юридическим основанием для выдачи государственным органом землеустройства Республики Таджикистан документов, подтверждающих земельные права.

### **Статья 50. Восстановление нарушенных земельных прав**

Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях:

- а) признания органом землеустройства на местах недействительным акта, который не соответствует законодательству и нарушает земельные права и охраняемые законом интересы землепользователей;
- 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. **(ЗРТ от 5.01.08 №357)**

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям 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, подвергающихся 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. Мероприятия по охране земель**

Землепользователи осуществляют:

- 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 земель, 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 консервации, 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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 54. Экономическое стимулирование использования и охраны земель**

Экономическое стимулирование 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 уплаты налогов 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, производства 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 по землеустройству** Республики Таджикистан, его органами на местах и **уполномоченным государственным органом по охране природы** Республики Таджикистан.

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 земельного 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.

## **Глава 10. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ**

### **Статья 57. Понятие землеустройства**

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».

**Статья 58 исключена (Закон Республики Таджикистан «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан от 28 февраля 2004 года, № 23).**

**Статья 59 исключена (Закон Республики Таджикистан «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан от 28 февраля 2004 года, № 23).**

**Статья 60 исключена (Закон Республики Таджикистан «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан от 28 февраля 2004 года, № 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 государственным органом землеустройства Республики Таджикистан и его органами на местах по единой для Республики Таджикистан системе за счет поступления платежей за землю.

Порядок осуществления государственного земельного кадастра устанавливается Правительством Республики Таджикистан. Органы и должностные лица, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, обязаны обеспечить достоверность сведений, включаемых в кадастровую документацию, а также при представлении 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 почвы;
- 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 является:

- а) своевременное выявление изменений состояния земель, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;
- б) информационное обеспечение ведения 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.**

#### **Статья 65. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения**

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

- физическим и юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства;
- физическим и юридическим лицам для садоводства и огородничества;

- 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».**

#### **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».

**Статья 67** исключена (Закон Республики Таджикистан «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан от 28 февраля 2004 года, № 23).

**Статья 68** исключена (Закон Республики Таджикистан «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан от 28 февраля 2004 года, № 23).

**Статья 69** исключена (Закон Республики Таджикистан «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан от 28 февраля 2004 года, № 23).

#### **Статья 70. Передача другому лицу права пользования земельным участком (исключить ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **Статья 71. Предоставление приусадебных земельных участков семьям**

Приусадебные земельные участки семьям выделяются председателями городов, районов, областей и Правительством Республики Таджикистан в пределах их компетенции, установленных статьями 26 и 26<sup>1</sup> настоящего Кодекса.

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 семей определяется мажлисом народных депутатов района, города.

#### **Примечание:**

Часть вторая настоящей статьи не применяется к ранее предоставленным приусадебным земельным участкам. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 71<sup>1</sup>. Порядок предоставления приусадебных земельных участков семьям**

Граждане для получения приусадебных земельных участков обращаются в местные исполнительные органы государственной власти.

Предоставление приусадебных земельных участков гражданам осуществляется местными исполнительными органами государственной власти при наличии приусадебного (жилищного) фонда.

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.».

**Семьям, имеющим приусадебные земельные участки, вторично не выделяются приусадебные земельные участки в этом районе, городе, за исключением случаев, требующих необходимости переселения семей граждан. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

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.

### **Статья 71<sup>2</sup>. Предоставление земли для организации дополнительного личного подсобного хозяйства**

Гражданам для организации **дополнительного** личного подсобного хозяйства с согласия первичных землепользователей предоставляются земельные участки в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

**Земельный участок для этих целей предоставляется из орошаемых земель до 0,15 гектаров и из неорошаемых земель до 0,50 гектаров. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

### **Статья 71<sup>3</sup>. 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.

### **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. Физическим и юридическим лицам 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.

### **Статья 73. Условия изменения границ и размеров землепользования**

Изменение границ и размеров землепользования сельскохозяйственных предприятий, учреждений, организаций при укрупнении 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.

### **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 государственным органом землеустройства Республики Таджикистан и его органами на местах в порядке межхозяйственного землеустройства в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О землеустройстве».

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, санаторий, домов отдыха.

## **Глава 12. Земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов)**

### **Статья 76. Земли городов**

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

Земли городов находятся в ведении местной власти городов.

### **Статья 76<sup>1</sup>. 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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

### **Статья 77. Состав земель городов**

В состав земель городов входят:

- а) земли **жилых зон городов**;
- б) земли общего пользования;
- в) земли сельскохозяйственного использования;
- г) земли, занятые **садами**, лесами и кустарниками;
- д) земли промышленности, транспорта, связи, магистральных трубопроводов и иного назначения;
- е) земли под **водой и водоемами**
- ж) земли запаса городов. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

### **Статья 77<sup>1</sup>. Использование земель городов**

Земли городов используются в соответствии с генеральными планами городов, проектами детальной планировки и застройки, а также планами земельно - хозяйственного устройства территорий городов.

### **Статья 77<sup>2</sup>. Предоставление земельных участков в городах**

Земельные участки в городах для срочного и бессрочного пользования и в аренду предоставляются в соответствии со статьями 26 настоящего Кодекса.

#### **Статья 77<sup>3</sup>. 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.**

#### **Статья 77<sup>4</sup>. Земли жилых зон городов**

**Земли жилых зон городов состоят из земель, на которых расположены жилые здания, а также приусадебные земельные участки. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **Статья 77<sup>5</sup>. Предоставление земельных участков для строительства в городе**

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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 77<sup>6</sup>. Земли общего пользования в городе**

Земли общего пользования состоят из земель дорог, проездов, парков отдыха, бульваров, площадей, земель культурно-бытового назначения, кладбищ и других земель общего пользования.

#### **Статья 77<sup>7</sup>. Предоставление земель общего пользования под строительство зданий и сооружений облегченного типа**

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.

#### **Статья 77<sup>8</sup>. Земли сельскохозяйственного пользования в городах**

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

#### **Статья 77<sup>9</sup>. Земли, занятые городскими лесами и кустарниками**

К землям, занятым городскими 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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 77<sup>10</sup>. Земли промышленности, транспорта, связи, магистральных трубопроводов и иного назначения в городе**

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, линии электропередач, связи, земли промышленности по переработке полезных ископаемых и иные земли.

#### **Статья 77<sup>11</sup>. 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. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

#### **Статья 77<sup>12</sup>. 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 статьей 76-80 настоящего Кодекса **кроме статей 77<sup>2</sup> и 77<sup>7</sup>. (ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **Статья 77<sup>13</sup>. Земли сельских населенных пунктов**

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих **сельских** населенных пунктов.

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 предоставлению органа сельского самоуправления соответствующим органом местной власти в пределах их полномочий.

#### **Статья 78. Земли пригородных 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. **(ЗРТ от 5.01.08 №357)**

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. **(ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **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.

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.

**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 им земельным участком.

В этом случае физические и юридические лица обязаны восстановить землю и в установленном порядке вернуть прежнему землепользователю.

#### **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. 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.**

**(ЗРТ от 5.01.08 №357)**

#### **Статья 86. Земли линий связи, радификации и электропередачи**

К землям линий связи, радификации и электропередачи относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям, осуществляющим эксплуатацию этих линий, под опоры воздушных линий связи, радификации 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. **(ЗРТ от 5.01.08 №357)**

### **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. **(ЗРТ от 5.01.08 №357)**

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 не покрытые 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.

### **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.



Порядок использования земель государственного лесного фонда определяется законодательством Республики Таджикистан.

## **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 производятся:

-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, под огороды 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.

### **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 пользование и являющиеся **резервом для сельскохозяйственного производства, промышленности, транспорта и иных народнохозяйственных нужд**. 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 районного Хукумата и предназначаются для предоставления в пользование и аренду преимущественно для сельскохозяйственного производства.

**Статья 100. Назначение земель государственного запаса (исключить ЗРТ от 5.01.08 №357)**

## **Глава 18. Заключительные положения**

## **Статья 101. Ответственность за нарушение настоящего Кодекса**

Лица, нарушившие положения настоящего Кодекса, несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. (ЗРТ от 5.01.08 №357)

## **Статья 102. Назначение средств, взыскиваемых с нарушителей земельного законодательства**

Суммы штрафов, поступившие от физических и юридических лиц, используются целевым назначением на:

- 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 земельно-оценочных работ и работ по инвентаризации земель;
- д) проведение земельно-кадастровых работ;
- е) проведение землеустроительных работ;
- ж) материально-техническое обеспечение органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель;
- з) составление и реализация проектов и проведение научно-исследовательских работ для улучшения состояния земель.

## **Статья 103. Восстановление межевых знаков (исключить ЗРТ от 5.01.08 №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). (ЗРТ от 5.01.08 №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.

---

# **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН**

## **О принятии Земельного кодекса Республики Таджикистан**

Маджлиси Оли Республики Таджикистан **постановляет:**

1. Принять Земельный кодекс Республики Таджикистан.
2. Признать утратившим силу Закон Республики Таджикистан от 14 марта 1992 года «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан» (Ведомости Верховного Совета Республики Таджикистан, 1992 г., № 10, ст. 142)

**Президент**

**Республики Таджикистан**  
**Э.Рахмонов**

г. Душанбе 13 декабря 1996 года

№ 326

---