

BHR

Идораи ҳуқуқи Инсон ва
Риояи Қонуният
Bureau of Human Rights and
Rule of Law



MINISTRY FOR FOREIGN
AFFAIRS OF FINLAND



www.ef-ca.org

ПРАВО НА ЗЕМЛЮ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

**КАРМАННАЯ КНИЖКА
В ФОРМЕ ВОПРОСОВ И ОТВЕТОВ
для уязвимой группы населения**

Душанбе - 2013

Данная книжка разработана и издана в рамках проекта «Равенство перед законом: доступ к правосудию» при финансовой поддержке Фонда Евразия в Центральной Азии – Таджикистан и Министерства иностранных дел Финляндии.

Составитель: кандидат юридических наук, доцент Илхом Камолов.

Перевод с таджикского С.Сайфуллаев

Редактор: С.Касимова

В книжке рассматриваются вопросы, связанные с вопросами права на землю и землепользование, и на основе законодательства Республики Таджикистан даются соответствующие ответы на эти вопросы.

Книжка предназначена для широкого круга лиц, которые имеют право на землю и землепользование.

© Бюро по правам человека и соблюдение законности

© Фонд Евразия в Центральной Азии – Таджикистан

Для бесплатного распространения

«Земля является основным богатством нашей страны. Будущее республики, будущее народа Таджикистана во многом зависит от того, как будет строиться в нашей стране отношение к земле».

Эмомали Рахмон.

В соответствии с Конституцией Республики Таджикистан земля является исключительной собственностью государства, и государство гарантирует эффективное ее использование в интересах народа.

Республика Таджикистан по своему назначению является аграрной республикой, для которой земля имеет ключевое значение.

Правительство Республики Таджикистан в рамках плана мероприятий обеспечивает поэтапную реализацию развития сельского хозяйства и промышленной обработки её продукции, а также постоянно принимает меры для эффективного использования земли с целью преодоления экономического кризиса и снижения уровня бедности населения страны, особенно для приведения действия землепользователей в соответствие с требованием времени.

1. Что означает право пользования земельным участком?

Право пользования земельным участком означает то, что гражданин может сделать земельный участок предметом купли-продажи, дарения, мены, аренды, залога и других сделок, а также может перевести его на другое лицо в порядке наследования или универсального правопреемства, что установлено Земельным 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.

Никто не может быть лишен права пользования земельным участком, иначе как по основаниям, предусмотренным в Земельном кодексе.

2. Что означает право собственности на землю?

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

Истребование земель, ранее принадлежавших предкам, на территории Республики Таджикистан не допускается.

Физические и юридические лица Республики Таджикистан могут отчуждать право пользования земельным участком на основаниях, условиях и в пределах, установленных Земельным кодексом и гражданским законодательством.

3. Что включается в объекты земельных отношений?

Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- право на получение земельного участка и земельного пая.

Земля и 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.

4. На какие категории делятся земли и что включено в единый государственный фонд земли?

Все земли в Республике Таджикистан составляют единый государственный земельный фонд, и в соответствии с целевым назначением подразделяются на следующие категории:

- 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.

5. Какие государственные органы имеют полномочия в области регулирования земельных отношений?

- 1) Комитет по землеустройству и геодезии Республики Таджикистан;
- 2) Местные исполнительные органы государственной власти Горно – Бадахшанской автономной области, областей, города и районы.
- 3) Джамоаты.

Полномочия Комитета по землеустройству и геодезии Республики Таджикистан:

- проведение и осуществление землеустройства;
- проведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель, разработка и утверждение типовых книг и других документов земельного кадастра;

- государственный контроль над использованием и охраной земель, выдача предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства:
- совершенствование методов управления земельными ресурсами в рамках действующего законодательства;
- разработка проектов нормативных правовых актов по государственному регулированию земельных отношений;
- контроль над целевым использованием средств, направленных на улучшение состояния земель;
- разработка и представление на утверждение в установленном порядке размеров земельного налога, определение экономического ущерба и штрафов за нарушение земельного законодательства;
- 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;
- 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;
- внесение в Правительство Республики Таджикистан, в органы местной власти или в суд предложений об отмене актов, противоречащих земельному законодательству;
- приостановление исполнения решений о выделении земельных участков, противоречащих земельному законодательству Республики Таджикистан, до принятия соответствующих решений вышестоящими органами исполнительной власти или судом;
- разрешение и разъяснение вопросов, возникающих при государственной регистрации права пользования земельным участком и других прав, связанных с ними, а также при выдаче соответствующих документов;
- выполнение других полномочий, определённых законодательством Республики Таджикистан.

В области регулирования земельных отношений местные исполнительные органы государственной власти Горно – Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов республики на своей административной территории имеют следующие полномочия:

- 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;
- предоставление земельных участков для сельскохозяйственного производства;
- предоставление, изъятие и закрепление земель для несельскохозяйственных нужд;

- защита прав землепользователей и арендаторов;
- обеспечение равного доступа женщин и мужчин к земельным участкам;
- установление минимального размера арендной платы за пользование земельным участком, установление публичных (принудительных) сервитутов на земельные участки;
- безвозмездное или возмездное предоставление физическим и юридическим лицам Республики Таджикистан прав пользования земельными участками с правом отчуждения;
- выдача приусадебных земельных участков и личные дополнительные подсобные земли, выделенные в установленном порядке.

Джамоаты в области регулирования земельных отношений в пределах сельских населенных пунктов имеют следующие полномочия:

- внесение предложений в местные исполнительные органы государственной власти городов и районов о предоставлении земельного участка;
- установление и утверждение размера земельного приусадебного участка в пределах норм, приведенных в Земельном кодексе;
- составление хозяйственной книги, ведение списков землепользователей и договоров аренды, а также регулирование приусадебных земель и земель дополнительных, личных подсобных хозяйств;
- контроль над использованием и охраной земель.

6. Кого считают землепользователями в Республике Таджикистан?

Землепользователями в Республике Таджикистан являются физические и юридические лица, которые могут быть первичными или вторичными землепользователями.

Первичными землепользователями являются юридические и физические лица, у которых земельные участки находятся в бессрочном, срочном или пожизненно наследуемом пользовании.

Вторичными землепользователями являются физические и юридические лица, пользующиеся земельными участками на условиях договора аренды.

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.

На земельный участок, полученное (приобретенное) землепользователем- физическим лицом во время пребывания в браке с правом пользования, включающего право отчуждения, распространяются положения о совместной собственности супругов, установленные гражданским и семейным законодательством.

7. Какие виды землепользования имеются в Таджикистане?

В Республике Таджикистан имеются следующие виды землепользования:

- 1) Бессрочное пользование земельным участком;
- 2) Пожизненно наследуемое пользование;
- 3) Срочное пользование землей;
- 4) Аренда земли.

Бессрочное пользование земельным участком

Бессрочным признается пользование земельным участком без установленного заранее срока. Бессрочное пользование земельным участком предоставляется физическим и юридическим лицам Республики Таджикистан.

Пожизненно наследуемое пользование

В пожизненно 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.

Земельные участки, предоставленные на правах пожизненно наследуемого пользования, в случае открытия наследства подлежат перерегистрации.

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.

Аренда земли

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.

8. Какими документами утверждается право пользования землей?

Право пользования землей в Республике Таджикистан утверждается следующими документами:

- 1) Сертификатом на право пользования землей;
- 2) Свидетельством на право пользования землей в составе дехканского хозяйства;
- 3) Договором аренды в случае аренды земли.

9. Каков срок получения сертификата на права пользования земельным участком?

Сертификат на право пользования землей выдается со стороны государственного органа по землеустройству Республики Таджикистан и его органами на местах в срок не более 25 (двадцать пять) рабочих дней с момента подачи заявления (письмо) с приложением всех необходимых документов к делу

10. Что означает право отчуждения земли?

Право отчуждения земли означает право на куплю–продажу, ее пользования, дарения, мены, аренды, залога, наследования.

Для приобретения права пользования землей с правом ее отчуждения могут служить следующие основания:

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

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

В случае если у гражданина, обладающего правом пользования земельным участком с правом его отчуждения, гражданство прекращается Республики Таджикистан, вышеуказанное 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.

11. Какими правами и обязанностями обладают землепользователи?

В Республике Таджикистан имеются такие виды землепользователей:

- 1) первичные землепользователи;
- 2) вторичные землепользователи.

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 в соответствии с требованиями Земельного 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 Земельного кодекса;
- передавать земельный участок в аренду;
- устанавливать частный (основанный на согласии) сервитут на земельный участок;
- определить сервитут согласно договора и подписать его;
- передавать право пользования участком земли в качестве залога;
- на возмещение убытков в случаях изъятия права пользования земельным участком для государственных или общественных нужд;
- добровольно отказаться от земельного участка;

Права вторичных землепользователей

Вторичные землепользователи имеют право:

- использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления;
- с согласия арендатора передавать арендованный земельный участок в субаренду;
- 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;
- при досрочном прекращении договора аренды получить возмещение стоимости улучшения состояния земель, произведенных за собственный счет.

Обязанности землепользователей

Землепользователи обязаны:

- использовать землю 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;
- 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;
- беречь и охранять знаки межевания, геодезические и другие специальные знаки.

12. Каков порядок предоставления земельных участков?

Земельные участки в Республике Таджикистан предоставляются физическим и юридическим лицам местными исполнительными органами государственной власти.

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

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

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.

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, при этом право пользования землей подлежит перерегистрации.

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.

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

Порядок и условия предоставления земель сельскохозяйственного назначения

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

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 согласию уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений и его местными структурами и органами, регулирующими порядок 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, санаториев, домов отдыха.

13. Каков порядок предоставления земли для сельскохозяйственных нужд?

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

- физическим и юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства;
- физическим и юридическим лицам для садоводства и огородничества;
- научно–исследовательским, учебным и иным сельскохозяйственным учреждениям и предприятиям, сельским производственно–техническим училищам и общеобразовательным школам для исследовательских и учебных целей, пропаганды передового опыта и ведения сельскохозяйственного производства;
- несельскохозяйственным предприятиям, организациям, учреждениям, религиозным организациям для ведения подсобных сельскохозяйственных хозяйств.

14. Что означает переход от одного лица другому права пользования земельным участком и его закрепление?

Закрепление земли означает предоставление земли отдельному лицу или группе лиц на определенный срок. 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 части земельного участка, необходимой для использования и обслуживания здания. 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 случае изменения цели использования земельного участка, на котором находятся здания, строения и сооружения, местным исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном Земельным кодексом, принимается решение об изменении цели использования данного земельного участка.

При переходе имущественного права на жильё другому лицу одновременно переходит и право пользования землями приусадебного участка.

15. Каков порядок предоставления земельного участка в залог?

Первичные землепользователи могут предоставлять право пользования земельным участком в залог.

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

1. Не допускается залог права пользования частью земельного участка, если эта часть не выделена в отдельный земельный участок и право пользования с правом его отчуждения не удостоверено документом, подтверждающим государственную регистрацию.

2. Не допускается предоставление в залог права пользования земельным участком по отношению к следующим категориям земель:

- земли государственного запаса;
- земли государственного фонда воды;
- земли государственного лесного фонда;
- земли, предназначенные для охраны природы, оздоровления рекреационных и историко–культурных целей;
- земли общего пользования;
- земли, предназначенные для нужд обороны.

3. Не допускается предоставление в залог права пользования земельным участком, на котором расположены здания и сооружения, и эти здания и сооружения не предоставлены в залог.

4. Не допускается предоставления в залог права пользования части земельного участка, в случае если невозможно его использование как отдельного участка земли согласно целевому назначению.

5. Не допускается предоставление в залог права аренды участка земли со стороны арендатора без согласия первичного землепользователя.

6. Предоставление в залог права краткосрочного использования земли, а также права аренды земельных участков разрешаются сроком до 3-х лет.

Стоимость права пользования участком земли сельскохозяйственного назначения в договоре залога права пользования земли не должна устанавливаться ниже кадастровой стоимости участка земли, право пользования которым считается предметом залога.

Залогодатель должен представить залогополучателю следующие документы,:

- копия документа, подтверждающего право пользования землей, утвержденная органом землеустройства;
- акт кадастровой стоимости участка земли, право пользования которого предоставлена в залог;
- копия плана участка земли, право пользования которого предоставлена в залог;
- сведения о присутствии (отсутствии) ограничения (тяжести) на право пользования землей.

Акт кадастровой стоимости участка земли, план участка земли, сведения о присутствии (отсутствии) ограничения (тяжести) на право пользования землей выдается государственным уполномоченным органом в установленном порядке.

Предоставление в залог права пользования землей не может быть основой для изменения целевого назначения участка земли.

16. Что означает платное использование земли?

Использование земли в Республике Таджикистан является платным. Плата за землю взимается ежегодно в форме земельного налога, арендной платы в установленные сроки.

Арендная плата земель сельскохозяйственного назначения определяется в зависимости от месторасположения участка земли с учетом кадастровой стоимости земли.

17. Каковы ставки, порядок налогообложения и арендной платы за землю?

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".

Рыночная стоимость права пользования земельным участком с правом его отчуждения в Республике Таджикистан определяется как объект гражданских правоотношений.

Земельный налог распределяется в соответствии с Налоговым кодексом Республики Таджикистан.

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

18. Каковы основания для прекращения права пользования участком земли?

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) использование 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 предусмотренных Земельным кодексом случаях;

з) вывода из членства в дехканском хозяйстве на основаниях, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

19. На каком основании производится изъятие земель для государственных или общественных нужд?

Изъятие земель для государственных или общественных нужд осуществляется в следующих случаях:

1) выполнение ратифицированных в установленном порядке международных обязательств Республики Таджикистан;

2) создание новых населенных пунктов, расширение городов и населенных пунктов;

3) размещение 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 объектов, а также зданий, служащих для государственных и общественных целей;
- 4) обнаружение месторождения полезных ископаемых;
- 5) защита памятников и объектов, имеющих археологическую, историческую или научную ценность в случаях, если они находятся под угрозой исчезновения или разрушения.

20. Каковы условия принятия 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 для принятия решений об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд являются утвержденные в установленном порядке: градостроительная документация, иные проекты, обосновывающие такую необходимость и технико-экономические расчёты изъятия земельного участка.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд принимается после утверждения соответствующих проектов.

21. Возмещаются ли убытки землепользователям в случае изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд?

Возмещение убытков землепользователям или пользователям других зарегистрированных прав, связанных с землей, при изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд может производиться в случаях:

- выделения по их желанию равноценного земельного участка;
- взамен изымаемых строительства на новом месте физическими и юридическими лицами в установленном порядке равноценных жилых, производственных и иных, аналогичных по назначению построек, для чего отводится земельный участок, либо производится компенсация их стоимости в денежной форме;
- 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.

22. Каковы виды возмещения потерь, связанных с выводом земель из оборота?

Возмещение потерь, связанных с выводом земель из оборота

Потери, связанные с выводом земель из оборота, возмещаются физическими и юридическими лицами, которым эти земли предоставляются 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 получаемых ранее - до снижения их качества.

Порядок возмещения убытков землепользователям или пользователям других зарегистрированных прав, связанных с землей и возмещения 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.

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

Потери, связанные с выводом земель из оборота и лесного хозяйства, за исключением прав пользования земельными участками с правом отчуждения, 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.

23. Что означает признание права на земельный участок?

Признание права на земельный участок - это признание права граждан или юридических лиц на основании соответствующих документов на пользование земельным участком или хозяйствование на нём.

24. Каков порядок предоставления земельных участков дехканским (фермерским) хозяйствам?

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».

- Земельный участок для создания дехканского хозяйства предоставляется в пожизненно наследуемое пользование на основании заявления гражданина (граждан) решением исполнительных органов государственной власти районов, городов.

- Земельный участок выделяется единым массивом.

- В случае отделения члена дехканского хозяйства и самостоятельного создания дехканских хозяйств земельный участок отводится на основании земельного пая члена дехканского хозяйства из одной части контура земли. Отвод из орошаемых земель осуществляется из нижней части контура земли.

- Затраты на проведение земельно-кадастровых работ, агрохимические и другие обследования почвы оплачиваются из денежных средств соответствующих бюджетов. Дехканское хозяйство также может самостоятельно заказывать и финансировать указанные работы. Затраты по отводу земель и государственной регистрации права землепользования осуществляются за счет дехканского хозяйства.

- При организации дехканского хозяйства на территории, где отсутствуют объекты производственного и социально-бытового назначения, государство берет на себя его первичное обустройство: строительство дорог, линий электропередачи, организацию водоснабжения, телефонизацию, мелиорацию земель.

- Дехканское хозяйство может дополнительно арендовать или взять в срочное пользование земельный участок для производственных целей.

- Использование земель под сети водоснабжения, дороги и другие межхозяйственные объекты осуществляется согласно нормативным правовым актам Республики Таджикистан.

25. Каковы основы организации дехканских (фермерских) хозяйств?

Дехканское хозяйство может создать любой дееспособный гражданин Республики Таджикистан, если законодательством Республики Таджикистан не предусмотрен иной порядок.

Дехканское хозяйство может быть создано одним лицом, одной семьей и группой лиц.

26. Кто может стать членом дехканского хозяйства?

Членами дехканского хозяйства могут стать родители, супруги, дети и другие трудоспособные лица, занятые совместным трудом в этом хозяйстве.

Членство в дехканском хозяйстве определяется регистрацией в трудовой книжке и договором о совместной деятельности членов дехканского хозяйства.

Какие формы дехканского хозяйства имеются?

Дехканское хозяйство может быть организовано в следующих формах:

- индивидуальное дехканское хозяйство, т.е. дехканское хозяйство, трудовая деятельность которого основана на предпринимательстве одного лица;

- семейное дехканское хозяйство, т.е. дехканское хозяйство, трудовая деятельность которого основана на семейном предпринимательстве и на базе совместного имущества;

- товарищеское дехканское хозяйство, т.е. дехканское хозяйство, созданное на базе общей долевой собственности и хозяйственная деятельность которого определяется договором о совместной деятельности.

27. Какой орган в дехканском хозяйстве признаётся руководящим?

Руководящим органом дехканского хозяйства является собрание членов дехканского хозяйства, а также руководитель дехканского хозяйства.

Высшим руководящим органом дехканского хозяйства является собрание членов дехканского хозяйства.

Руководитель дехканского хозяйства в рамках требований законодательства Республики Таджикистан руководит деятельностью дехканского хозяйства.

Собрание членов дехканского хозяйства

1. В полномочия собрания членов дехканского хозяйства входит:

- внесение изменений и дополнений в договор о совместной деятельности членов дехканского хозяйства;

- прием граждан в члены дехканского хозяйства и исключение из членства в дехканском хозяйстве;

- избрание на должность и освобождение от должности руководителя дехканского хозяйства;

- рассмотрение и утверждение отчетов - годовых и бухгалтерских;

- распределение доходов дехканского хозяйства;

- принятие решения о реорганизации или ликвидации дехканского хозяйства;

- рассмотрение других вопросов в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

2. Собрание членов дехканского хозяйства в случае неучастия члена хозяйства без уважительных причин в хозяйственной деятельности более года, неиспользования земельной доли может своим решением исключить его из членства в дехканском хозяйстве, раздать его земельную долю постоянным членам хозяйства или принять другое лицо в членство в качестве дольщика.

3. Каждый член дехканского хозяйства вправе участвовать в собрании членов дехканского хозяйства, выступать и голосовать на нем.

4. Собрание членов дехканского хозяйства и принятые им решения полномочны в том случае, если в собрании участвовало не менее двух третей членов дехканского хозяйства.

5. Решение собрания членов дехканского хозяйства принимается большинством голосов присутствующих на собрании членов дехканского хозяйства.

6. В случае равенства голосов принятым считается решение, за которое голосовал руководитель дехканского хозяйства.

7. Принятые решения собрания членов дехканского хозяйства протоколируются и подписываются присутствующими, и их исполнение для всех членов дехканского хозяйства является обязательным.

8. Собрание членов дехканского хозяйства созывается руководителем хозяйства или не менее чем одной третью членов хозяйства.

28. Кто может быть руководителем дехканского хозяйства?

1. Руководителем дехканского хозяйства на собрании членов дехканского хозяйства избирается один из членов, имеющий практический опыт и хорошие навыки управления в сельскохозяйственной сфере.

2. Руководителем индивидуального дехканского хозяйства считается сам гражданин.

3. Руководитель семейного дехканского хозяйства избирается членами семьи.

4. Руководитель товарищеского дехканского хозяйства избирается на собрании членов дехканского хозяйства.

5. Руководитель дехканского хозяйства освобождается от должности решением собрания в случаях:

- подачи заявления по собственному желанию;
- неисполнения или исполнения не в полной мере своих полномочий;
- признания его недееспособным;
- в иных установленных законодательством Республики Таджикистан случаях.

Полномочия руководителя дехканского хозяйства

Руководитель дехканского хозяйства имеет следующие полномочия:

- руководить деятельностью хозяйства;
- выдавать доверенность;

- выступать от имени хозяйства без доверенности;
- принимать граждан на работу по трудовому договору и увольнять с работы;
- организовывать учет и отчетность в дехканском хозяйстве;
- представлять интересы хозяйства в отношениях с физическими и юридическими лицами, а также с государственными органами;
- исполнять другие полномочия в пределах совместного договора членов дехканского хозяйства.

29. Каковы порядки и нормы предоставления земельного участка дехканским хозяйствам?

Земельные участки для создания дехканского хозяйства предоставляются гражданам Республики Таджикистан в следующих размерах:

- из земель сельскохозяйственных организаций в размере средней земельной доли, определенной данной организацией на каждого члена;
- из земель специального фонда в размере средней определенной земельной доли в месте расположения земельного участка на каждого трудоспособного члена, желающего организовать дехканское хозяйство.

30. Каков порядок формирования специального земельного фонда для создания дехканского хозяйства?

Для организации дехканского хозяйства местный исполнительный орган государственной власти района (города) создает специальный земельный фонд за счет:

- земель, выбывших из оборота или переведенных в число малоценных земель;
- земель государственного запаса;
- земель всех категорий, не использованных по целевому назначению;
- земель, предоставленных для сельскохозяйственного производства и не использованных в течение двух лет;
- земель государственного лесного фонда, не покрытых лесом и кустарником, пригодных для использования в сельскохозяйственном производстве;
- земель сельскохозяйственных организаций, в том числе дехканских хозяйств, права пользования которыми прекращено;
- земель дехканских хозяйств и других сельскохозяйственных организаций, прекративших свою деятельность;
- вновь освоенных земель.

31. На основе чего подтверждаются права пользования земельным участком дехканского хозяйства?

1. Дехканское хозяйство в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан, после получения «Сертификата на право пользования земельным участком» регистрируется в местных налоговых органах по месту нахождения хозяйства и одновременно ставится на учет в местных государственных статических органах.

2. Каждое дехканское хозяйство учитывается в хозяйственной книге Джамоата села (поселка), где отмечаются основные показатели его деятельности.

Право пользования земельным участком подтверждается «Сертификатом на право землепользования», выдаваемым дехканскому хозяйству в порядке, установленном нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

3. Пользование землей возможно только после получения «Сертификата на право землепользования».

4. Каждому члену дехканского хозяйства выдается «Свидетельство на земельный пай». «Свидетельство на земельный пай» - это документ, который устанавливает размер земельного пая каждого члена дехканского хозяйства в отдельности.

5. Право сдачи земельного участка в аренду определяется соглашением сторон.

32. Каковы права и обязанности дехканского хозяйства?

Дехканское хозяйство имеет право:

- самостоятельно хозяйствовать на земле, в том числе самостоятельно принимать решение о выборе производства сельскохозяйственной продукции;
- сдать земельный участок или его часть в аренду;
- в случае изъятия земельного участка государством требовать компенсацию за убытки согласно земельному и гражданскому кодексам Республики Таджикистан;
- быть собственником произведенной продукции и доходов от ее реализации;
- добровольно отказываться от землепользования с согласия членов;
- использовать в установленном порядке месторождения полезных ископаемых (песок, щебень, глину, камни, источники воды) и другие полезные свойства земельного участка дехканского хозяйства в порядке, установленным законодательством Республики Таджикистан;
- приобретать, арендовать или временно использовать имущество организаций и отдельных граждан;
- заключать договоры для осуществления предпринимательской деятельности;
- если площадь земли составляет более одного гектара, согласно проекту землеустройства в соответствии с Земельным кодексом Республики Таджикистан построить подсобное помещение (полевой стан);
- с согласия членов дехканского хозяйства закладывать право пользования земельным участком;

Обязательства дехканского хозяйства и его членов

Дехканское хозяйство и его члены обязаны:

- использовать землю по целевому назначению;

- повышать плодородие земли, осуществлять мероприятия по охране земли, леса, воды;
- осуществлять севооборот и водопользование на поливных землях в зависимости от видов сельхозкультур на основе плана водопользования;
- обеспечивать очистку дренажных систем осушительных каналов, находящихся на их балансе;
- не допускать ухудшения экологического состояния в результате своей хозяйственной деятельности;
- вносить налог на землю и другие виды налога в сроки, определенные законодательством Республики Таджикистан;
- своевременно вносить плату за использование воды, электроэнергии и другую плату;
- распределять в установленные сроки заработную плату и чистую прибыль;
- соблюдать систему бухгалтерского учета;
- принимать меры по профилактике болезней животных и растений;
- своевременно предоставлять в местные органы землеустройства и статистики района (города) информацию о положении и использовании земли;
- соблюдать договорные обязательства и кредитно-расчетную дисциплину;
- не нарушать права других землепользователей.

33. Каков порядок предоставления приусадебных земельных участков гражданам?

Предоставление приусадебных земельных участков гражданам

Приусадебные земельные участки гражданам выделяются председателями городов, районов, областей и Правительством Республики Таджикистан в пределах их компетенции.

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 и иного плана развития населенных пунктов.

Минимальный размер приусадебного участка граждан определяется Маджлисом народных депутатов района, города.

Порядок предоставления приусадебных земельных участков гражданам

Для получения приусадебных земельных участков граждане должны обращаться 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 граждан, обратившихся к ним за приусадебными земельными участками, и обращаются в вышестоящий орган с просьбой об отводе земель для данной цели, если выделение земель не входит в их компетенцию.

Гражданам, имеющим приусадебные земельные участки, вторично не выделяются приусадебные земельные участки в этом районе, городе, за исключением случаев, требующих необходимости переселения семей граждан.

Отделение членов семьи граждан не является причиной деления приусадебных участков. Вновь образованная семья, если она в установленном порядке зарегистрирована в джамоате, обеспечивается земельным участком на общем основании.

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ ПРИЕМНЫЕ:

Юридическая приемная г. Душанбе:

Ул. Техрон 21

Тел.: 221-05-14

Email: bhr.taj@gmail.com

Юридическая приемная г. Худжанда:

Ул. Ленина, д.6, кв. 1

Тел.: (3422) 4-32-06, (3422) 6-20-13

Юридическая приемная г. Курган-Тюбе:

ул. Вахдат, 196 «А»

Тел.: (3322) 2-55-40

Email: kurgantube@gmail.com

Юридическая приемная г. Хорога:

ул. Шириншо Шотемурова, 131/1, кв. 2

Тел.: (3522) 2-69-62

Юридическая приемная г. Куляба:

ул. Шамсиддин Шохин, д. 25

Тел.: (3322) 2-43-96

Email: kulyab.office@gmail.com

Юридическая приемная г. Душанбе (для лиц с инвалидностью):

ул. Рахимова, 4

Тел.: (48) 701-35-56

Email: shamsuddinova.bhr@gmail.com

Юридическая приемная г. Пенджикента:

Проспект Рудаки, 108 (Центр информационных услуг «Деваштитч»)

Тел.: 92-780-20-68; (83475) 5-20-68

Email: devashtich108@mail.ru

Юридическая приемная г. Канибадама:

Ул. Ю. Ёдгорова, 92 (напротив Хукумата города, здание ПМК №31)

Тел.: 3-12-82; 92- 808-19-81, 92-893-06-86

Email: m.yadgarova@gmail.com

Юридическая приемная Матчинского района

Ул. Мухаммада Гиёсова, 1, Джамоат Бустон (напротив чайханы)

Тел.: 92-739-03-39, 91-50068-01

Email: imom22@mail.ru

Юридическая приёмная Файзабадского района:

ул. Сино, 1 (в помещении бывшего здания кинотеатра)

Тел.: 93-598-66-17

Email: saeddavlatov@gmail.com

Юридическая приемная Раштского района:

Городок Гарм, ул. Боки Рахимзода 9 кв. 6 (За Хукуматом города)

Тел.: 917- 25-95-89

Email: mustafo62@mail.ru

Юридическая приемная Шаартузского района:

Ул. Н.Хисрава, 34 «А» (возле здания ЗАГСа)

Тел.: 98-711-17-64

Email: m.nusrat-8585@mail.ru

Юридическая приемная Кабадиянского района:

Ул. Ленина, 52, Джамоат Носири Хусрав (напротив Хукумата района)

Тел.: 93-592-60-04

Email: salimjon1969@mail.ru

Юридическая приемная Ванджского района:

Ул. 8-го марта (возле школы интерната)

Тел.: 93-836-45-97

Email: zshoev@gmail.com

Юридическая приемная Ишкашимского района:

Ул. Ленина, 5 (Гостиница коммунально-жилищного хозяйства)

Тел.: 2-6-88; 93-433-91-61

Email: nabievalinazar@gmail.com

Юридическая приемная Мургабского района:

Ул. Ош, 1 (возле базара «Сарыкол»)

Тел.: 93-833-06-26

E-mail: anvar.akjolibekov@gmail.com

Общественная приемная Айнинского района:

Ул. Рудаки, 37 (здание местной власти)

Тел.: 92-707-06-65

E-mail: aslonov81@mail.ru

Общественная приемная г. Рогун:

Ул. Сохтмончиён, 54

Тел.: 93- 807-60-32

E-mail: ddd-dz85@mail.ru