

# Правительство Республики Таджикистан

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О Порядке установления публичного (принудительного) сервитута на земельные участки и форме договора о частном (добровольном) сервитуте

В соответствии со статьями 5 и 10(1) Земельного кодекса Республики Таджикистан Правительство Республики Таджикистан постановляет:

1. Утвердить Порядок установления публичного (принудительного) сервитута на земельные участки и форму договора о частном (добровольном) сервитуте согласно приложений 1 и 2.
2. Государственному комитету по земельному управлению и геодезии Республики Таджикистан совместно с местными исполнительными органами государственной власти реализовать меры по установлению публичных (принудительных) сервитутов на основании обращений землепользователей, на которых фактически они существуют.

Председатель

Правительства Республики Таджикистан

Эмомали Рахмон

г. Душанбе,

от 30 декабря 2015 года, № 814

## **Порядок установления публичного (принудительного) сервитута на земельные участки**

### **1. Общие положения**

1. Порядок установления публичного (принудительного) сервитута на земельные участки (далее - Порядок) разработан в соответствии со статьями 5 и 101 Земельного кодекса Республики Таджикистан в целях реализации права местного исполнительного органа государственной власти города (района) на установление публичного (принудительного) сервитута.

2. Цели, установленные пунктом 1 настоящего Порядка, достигаются на основе принципов справедливости, публичности, открытости процесса принятия решений местным исполнительным органом государственной власти города (района).

3. Для целей настоящего Порядка используются следующие понятия:

- публичный (принудительный) сервитут - ограниченное право пользования земельным участком, устанавливаемое в случае необходимости (для обеспечения интересов государства и местного населения) без изъятия земельных участков, на основании решения местного исполнительного органа государственной власти города (района) в соответствии с настоящим Порядком;

- заинтересованные лица - жители города, района, собственники объектов недвижимости, землепользователи, в отношении которых устанавливается публичный (принудительный) сервитут, иные лица, права и обязанности которых могут быть затронуты при установлении публичного (принудительного) сервитута.

### **2. Инициатива установления публичных (принудительных) сервитутов**

4. Публичные (принудительные) сервитуты могут устанавливаться по инициативе заинтересованных лиц или по инициативе местного исполнительного органа государственной власти города (района).

5. Предложение заинтересованных лиц об установлении публичного (принудительного) сервитута оформляется в виде письменного обращения, подписанного заинтересованными лицами или обоснования местного исполнительного органа государственной власти города (района), выступившего с инициативой об установлении публичного (принудительного) сервитута. В обращении заинтересованных лиц должно быть указано:

- землепользователь, в отношении земельного участка которого предлагается установить публичный (принудительный) сервитут;

- местоположение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный (принудительный) сервитут;

- цели установления публичного (принудительного) сервитута и его содержание;
- срок введения в действие публичного (принудительного) сервитута;
- границы и площадь (доля, размер) участка земли, изымаемого из оборота;
- размер платы, передаваемой основному землепользователю и порядок уплаты за пользование сервитутом;
- дата составления обращения.

6. Обращение должно быть подписано заинтересованными лицами, выступившими с инициативой об установлении публичного (принудительного) сервитута, с обязательным указанием серии и номера паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, места жительства каждого заинтересованного лица, подписавшего указанное обращение.

7. Обращение, поданное без соблюдения требований подпунктов 5 и 6, не рассматривается.

8. Обращение заинтересованных лиц, оформленное в соответствии с требованиями пункта 5 настоящего Порядка, подается в местный исполнительный орган государственной власти города (района). Обращение заинтересованных лиц может быть подано их представителем или отправлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

9. Обращение заинтересованных лиц, поданное в соответствии с требованиями пункта 8 настоящего Порядка, подлежит рассмотрению в течении срока установленного [Законом Республики Таджикистан "Об обращениях граждан"](#).

10. По результатам рассмотрения обращения местным исполнительным органом государственной власти города (района) принимается одно из следующих решений:

- об организации и проведении собрания заинтересованных лиц об установлении публичного (принудительного) сервитута;
- об отказе в установлении публичного (принудительного) сервитута с обязательным указанием причин такого отказа.

11. Решение об отказе в установлении публичного (принудительного) сервитута принимается местным исполнительным органом государственной власти города (района) в одном из следующих случаев:

- если не представлено достаточного обоснования необходимости установления публичного (принудительного) сервитута;
- если в отношении земельного участка, указанного в обращении заинтересованных лиц, публичный (принудительный) сервитут не может быть установлен в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

12. Заинтересованные лица, направившие обращение об установлении публичного (принудительного) сервитута, уведомляются местным исполнительным органом государственной власти города (района) о решении, принятом в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка, в течение семи рабочих дней со дня принятия указанного решения.

13. Решение местного исполнительного органа государственной власти города (района) об организации и проведении собрания заинтересованных лиц, а также обоснование местного исполнительного органа государственной власти города (района) об установлении публичного (принудительного) сервитута является основанием для проведения указанного собрания.

В обосновании местного исполнительного органа государственной власти города (района) должно быть указано:

- землепользователь, в отношении земельного участка которого предлагается установить публичный (принудительный) сервитут;
- местоположение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный (принудительный) сервитут;
- цели установления публичного (принудительного) сервитута и его содержание;
- срок действия публичного (принудительного) сервитута;
- границы и площадь (доля, размер) участка земли, изымаемого из оборота;
- размер платы, передаваемой основному землепользователю и порядок уплаты за пользование сервитутом;
- дата составления обращения.

### **3. Организация и проведение собрания заинтересованных лиц по вопросу установления публичного (принудительного) сервитута**

14. Организацию и проведение собрания заинтересованных лиц по вопросу установления публичного (принудительного) сервитута обеспечивает местный исполнительный орган государственной власти города (района).

15. На собрании принимаются решения по следующим вопросам:

- цель установления публичного (принудительного) сервитута;
- срок действия публичного (принудительного) сервитута;
- условия установления публичного (принудительного) сервитута.

16. Участниками собрания заинтересованных лиц по вопросу установления публичного (принудительного) сервитута могут быть:

- граждане, обратившиеся в местный исполнительный орган государственной власти города (района);
- граждане, проживающие в данном городе, районе, на территории которого будет установлен публичный (принудительный) сервитут;
- землепользователи земельных участков, в отношении которых предлагается установить публичный (принудительный) сервитут или их уполномоченные представители;

- органы самоуправления поселков и сел, иные лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного (принудительного) сервитута.

17. Информация о проведении собрания заинтересованных лиц по вопросу установления публичного (принудительного) сервитута подлежит размещению в средствах массовой информации за 10 дней до проведения собрания и должна содержать следующие сведения:

- о дате, времени и месте проведения собрания;
- о земельном участке, в отношении которого предполагается установить публичный (принудительный) сервитут (местонахождение, регистрационный номер Сертификата на право пользования землей);
- о цели установления публичного (принудительного) сервитута и сроках его действия;
- об адресе ознакомления с иной информацией относительно публичного (принудительного) сервитута и направления соответствующих замечаний и предложений.

18. Из числа участников собрания избираются председатель и секретарь, по ходу собрания составляется протокол.

В протоколе собрания заинтересованных лиц по вопросу установления публичного (принудительного) сервитута указываются: дата и место проведения; список участников собрания; фамилия, имя, отчество председателя и секретаря; содержание выступлений; результат рассмотрения замечаний и предложений, направленных после опубликования информации о проведении собрания; результаты голосования и принятие решения по вопросам, указанным в пункте 15 настоящего Порядка.

Решение собрания принимается большинством голосов участников собрания.

#### **4. Порядок установления публичного (принудительного) сервитута**

19. Решение местного исполнительного органа государственной власти города (района) об установлении публичного (принудительного) сервитута должно содержать следующие сведения:

- об органе, либо лицах, выступивших с инициативой установления публичного (принудительного) сервитута;
- о землепользователе, в отношении земельного участка которого устанавливается публичный (принудительный) сервитут;
- описание земельного участка, иного объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается публичный (принудительный) сервитут, в том числе местоположение и кадастровый номер земельного участка и регистрационный номер Сертификата на право пользования землей;
- обоснование необходимости установления публичного (принудительного) сервитута;
- указание на конкретное ограничение пользования земельным участком, в отношении которого устанавливается публичный (принудительный) сервитут;

- указание на срок действия публичного (принудительного) сервитута;
- указание платы за устанавливаемый публичный (принудительный) сервитут;
- иные положения.

20. К решению местного исполнительного органа государственной власти города (района), предусмотренному пунктом 19 настоящего Порядка, должна прилагаться схема, устанавливающая границы действия публичного (принудительного) сервитута.

21. Плательщиком платы за установление публичного (принудительного) сервитута землепользователю земельного участка является местный исполнительный орган государственной власти города (района).

22. Решение местного исполнительного органа государственной власти города (района) об установлении публичного (принудительного) сервитута в отношении земельного участка является основанием для представления местным исполнительным органом государственной власти города (района) необходимых документов для регистрации публичного (принудительного) сервитута в соответствии с [Законом](#) Республики Таджикистан "О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него".

## **5. Прекращение действия публичного (принудительного) сервитута**

23. Действие публичного (принудительного) сервитута, установленного на основании настоящего Порядка, может быть прекращено соответствующим решением местного исполнительного органа государственной власти города (района) или суда.

24. Основанием для прекращения действия публичного (принудительного) сервитута является:

- отсутствие общественных нужд, для которых был установлен публичный (принудительный) сервитут;
- истечение срока действия публичного (принудительного) сервитута, если публичный (принудительный) сервитут установлен на определенный срок;
- вступившее в законную силу решение суда о прекращении действия публичного (принудительного) сервитута.

25. В случаях, если установление публичного (принудительного) сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, землепользователь вправе требовать изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа у него прав на данный земельный участок с возмещением местным исполнительным органом государственной власти города, района, установившим публичный (принудительный) сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

27. В отношении действия или бездействия решения местного исполнительного органа государственной власти города (района) об установлении или прекращении действия

публичного (принудительного) сервитута заинтересованные лица могут предъявить жалобу в суд.

Приложение 2

Утверждена постановлением  
Правительства Республики Таджикистан  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года, № \_\_\_\_\_

Форма договора о частном  
(добровольном) сервитуте

\_\_\_\_\_ (полное название юридического лица, или фамилия, имя, отчества физического лица)  
\_\_\_\_\_ (землепользователя)  
далее именуемый «Правопредоставитель», в лице \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчества и адрес)  
с одной стороны и \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (полное название юридического лица, или фамилия, имя, отчества физического лица)  
\_\_\_\_\_ (землепользователя)  
в лице \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчества и адрес)  
далее именуемый - «Владелец сервитута», с другой стороны, заключили  
настоящий договор о:

1. Предмет договора

1. Правопредоставитель предоставляет Владельцу сервитута ограниченное право использования земельного участка (или его части), находящегося в его правовом распоряжении (бессрочное, срочное или пожизненно унаследованное пользование).

2. Описание земельного участка

2. Участок, на котором устанавливается сервитут, находится по адресу \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (адрес земельного участка)  
под кадастровым номером \_\_\_\_\_

3. Участок, на котором устанавливается сервитут, относится к землям \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (группа и вид земель)

4. Площадь сервитута составляет \_\_\_\_\_ гектаров.  
\_\_\_\_\_ (размер площади прописью)

5. Граница сервитута показана на схеме, которая прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

6. На участке расположены:

- а) \_\_\_\_\_  
(здания, постройки)  
б) \_\_\_\_\_  
(другое недвижимое имущество, которое влияет на установление сервитута)

3. Цель сервитута

7. Сервитут устанавливается с целью \_\_\_\_\_  
(цель сервитута)

4. Права и обязанности Правопредоставителя

8. Правопредоставитель вправе:

- в зависимости от цели установления ограниченного использования участка, проводить надзор за его использованием;
- приостанавливать действия Владельца сервитута, противоречащие действующему законодательству или положениям настоящего договора;
- с согласия Владельца сервитута прекратить договор раньше срока.

5. Права и обязанности Владельца сервитута

9. Владелец сервитута вправе:

- использовать земельный участок согласно целям и условиям договора о сервитуте;
- продлевать срок действия настоящего договора в соответствии с условиями, установленными сторонами, путем представления письменного заявления Правопредоставителю не позднее тридцати дней до срока завершения договора (в случае, если договор заключается на определенный срок);
- в случае, если Правопредоставитель не предоставляет земельный участок в установленные договором сроки, потребовать компенсацию ущерба, нанесенного вследствие невыполнения договора.

10. Владелец сервитута обязан:

- не нарушать права других землепользователей, установленный порядок использования водных, лесных и других природных ресурсов;
- в течение тридцати дней с момента государственной регистрации настоящего договора по установлению сервитута выплатить единовременную выплату за установление сервитута в размере \_\_\_\_\_ сомони;
- каждые три месяца в течении \_\_\_\_\_

выплачивать Правопредоставителю за ограниченное право использования земельного участка в размере \_\_\_\_\_ сотомни;  
- обеспечить свободный доступ к земельному участку Правопредоставителю и органам по надзору за использованием и охраной земель;

- согласно требованиям соответствующих органов соблюдать условия наземных и подземных коммуникаций, построений и зданий, дорог, проходов, и т.д., и не препятствовать их реконструкции и сервиса, восстановлению поврежденных ими участков;

- использовать земельный участок в сроках от \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ (в других случаях только при согласии Правопредоставителя, и в случае чрезвычайных происшествий уведомлять Правопредоставителя в устном порядке за 24 часа до начала дела);

- не допускать хранения товаров на территории сервитута;  
- не допускать действий, приводящих к снижению урожайности почвы, ее химическому или радиоактивному и другому виду загрязнений, ухудшению экологической среды участка;

- исполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством и вытекающие из настоящего договора.

#### 6. Ответственность сторон

11. За неисполнение или неисполнение должным образом обязательств по договору, стороны несут ответственность согласно законодательству Республики Таджикистан.

Одна из сторон освобождается от ответственности в случае, если докажет, что неисполнение положений договора или их ненадлежащее исполнение произошло в результате чрезвычайных ситуаций (пожар, наводнение, другие стихийные бедствия, военных действий и т.д.).

Сторона, оказавшаяся в чрезвычайной ситуации, обязуется в срочном порядке и в письменной форме уведомить другую сторону о произошедшем, виде происшествия, его продолжительности или же сообщать о других положениях, препятствующих выполнению настоящего договора. В случае невыполнения данного действия, ответственная сторона не имеет права полагаться на чрезвычайное происшествие в качестве оправдания, кроме тех случаев, если произошедшее препятствует выполнению уведомления.

12. В случае невыплаты денежной суммы за сервитут в определенные договором сроки, Правопредоставитель вправе потребовать от Владельца сервитута компенсацию в размере \_\_\_\_\_ % от оплачиваемой суммы за каждый прошедший день задержки платежа.

#### 7. Сроки действия Договора

13. Настоящий договор вступает силу после его государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него». Все расходы, связанные с заложением настоящего договора и регистрацией сервитута, возлагаются на Владельца сервитута.

14. Договор заключается сроком на \_\_\_\_\_ лет (или указывается, что договор заключается бессрочно).

#### 8. Особые правила договора

15. Стороны утверждают, что получены все необходимые разрешения и подписывающие договор лица владеют полномочиями.

16. Споры, возникающие в процессе исполнения договора, решаются в судебном порядке.

17. Изменение договора, его нарушение или прекращение производится с согласия сторон.

18. Договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон по решению суда в случае нарушения условий договора одной из сторон.

19. Все изменения и дополнения в настоящий договор вносятся в письменном порядке и подписывается обеими сторонами. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

20. \_\_\_\_\_  
(другие положения)

Приложение к договору: схема-план границ сервитута

Правопредоставитель:	Владелец сервитута:
Адрес _____	Адрес _____
_____	_____
Тел.) _____	Тел. _____
_____	_____
(подпись) (фамилия, имя, отчество)	(подпись) (фамилия, имя, отчество)
_____	_____
(дата)	(дата)

(Подпись юридических лиц закрепляется печатью.)

выплачивать Правопредоставителю за ограниченное право использования земельного участка в размере \_\_\_\_\_ сомони;

- обеспечить свободный доступ к земельному участку Правопредоставителю и органам по надзору за использованием и охраной земель;

- согласно требованиям соответствующих органов соблюдать условия наземных и подземных коммуникаций, построений и зданий, дорог, проходов, и т.д., и не препятствовать их реконструкции и сервиса, восстановлению поврежденных ими участков;

- использовать земельный участок в сроках от \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ (в других случаях только при согласии Правопредоставителя, и в случае чрезвычайных происшествий уведомлять Правопредоставителя в устном порядке за 24 часа до начала дела);

- не допускать хранения товаров на территории сервитута;

- не допускать действий, приводящих к снижению урожайности почвы, ее химическому или радиоактивному и другому виду загрязнений, ухудшению экологической среды участка;

- исполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством и вытекающие из настоящего договора.

#### 6. Ответственность сторон

11. За неисполнение или неисполнение должным образом обязательств по договору, стороны несут ответственность согласно законодательству Республики Таджикистан.

Одна из сторон освобождается от ответственности в случае, если докажет, что неисполнение положений договора или их ненадлежащее исполнение произошло в результате чрезвычайных ситуаций (пожар, наводнение, другие стихийные бедствия, военных действий и т.д.).

Сторона, оказавшаяся в чрезвычайной ситуации, обязуется в срочном порядке и в письменной форме уведомить другую сторону о произошедшем, виде происшествия, его продолжительности или же сообщать о других положениях, препятствующих выполнению настоящего договора. В случае невыполнения данного действия, ответственная сторона не имеет права полагаться на чрезвычайное происшествие в качестве оправдания, кроме тех случаев, если

#### 7. Сроки действия Договора

13. Настоящий договор вступает силу после его государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него». Все расходы, связанные с заключением настоящего договора и регистрацией сервитута, возлагаются на Владельца сервитута.

14. Договор заключается сроком на \_\_\_\_\_ лет (или указывается, что договор заключается бессрочно).

#### 8. Особые правила договора

15. Стороны утверждают, что получены все необходимые разрешения и подписывающие договор лица владеют полномочиями.

16. Споры, возникающие в процессе исполнения договора, решаются в судебном порядке.

17. Изменение договора, его нарушение или прекращение производится с согласия сторон.

18. Договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон по решению суда в случае нарушения условий договора одной из сторон.

19. Все изменения и дополнения в настоящий договор вносятся в письменном порядке и подписывается обеими сторонами. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

20. \_\_\_\_\_  
(другие положения)

Приложение к договору: схема-план границ сервитута

Правопредоставитель:	Владелец сервитута:
Адрес _____	Адрес _____
_____	_____
Тел.) _____	Тел. _____
_____	_____
(подпись) (фамилия, имя, отчество)	(подпись) (фамилия, имя, отчество)
_____	_____
(дата)	(дата)