

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2012 г., №12, ч. 1, ст. 998; Законы РТ от 23.07.2016 г., №1348; от 02.01.2019 г., № 1577; от 02.01.2019 г., № 1578)

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Кодексом

1. Настоящий Кодекс устанавливает основы правовых, организационных и социальных отношений в области градостроительства, определяет права, обязанности и ответственность государственных органов, физических и юридических лиц отрасли и регулирует правовые отношения, возникающие в связи с градостроительной деятельностью.
2. Нормы настоящего Кодекса формируют основу градостроительной деятельности, и их соблюдение органами государственной власти, местными органами самоуправления посёлков и сёл, физическими и юридическими лицами обязательно.

#### Статья 2. Основные понятия

В настоящем Кодексе используются следующие основные понятия:

- градостроительство - теория и практика планировки и застройки зданиями и сооружениями населенных пунктов, межселенных территорий, направленные на реализацию комплекса социальных, строительного-технических, архитектурно - художественных, санитарно-гигиенических и экологических мероприятий;
- градостроительная деятельность - деятельность государственных органов, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий, населенных пунктов, определения видов использования земельных участков, производства строительных материалов и изделий, инженерно-разведывательных работ, проектирования, строительства и реконструкции зданий и сооружений;
- руководства (инструкции) по градостроительству - совокупность установленных правил застройки зданиями и сооружениями населенных пунктов и территорий, объёма и видов использования участков земли, зданий, сооружений и другой

недвижимости населенных пунктов и межселений при осуществлении градостроительной деятельности;

- государственный градостроительный кадастр - геоинформационная система об учете и сохранении градостроительной информации, учета порядка и ограничений, занесенных в документы градостроительства в целях учета и дальнейшего использования в осуществлении градостроительной, архитектурной, строительной деятельности и землеустройстве;

- градостроительная документация - утвержденная в установленном порядке документация о градостроительном планировании развития территорий, населенных пунктов, строительстве зданий, строительстве и реконструкции конкретного объекта;

- проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические заключения для обеспечения капитального строительства, реконструкции объектов строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

- зонирование - деление территории по функциональному назначению при градостроительном планировании развития территории с определением видов градостроительного использования и ограничений на их использование;
- функциональная зона - часть территории населенного пункта, где на основе реальной оценки практического использования и прогнозирования будущего развития в проектах градостроительства для каждого вида деятельности устанавливается порядок и ограничения, применяемые в градостроительной деятельности, которые затем заносятся в градостроительный кадастр территории;
- населенный пункт - определенная территория проживания людей, где формируется социально-экономические процессы, социально-демографическая структура населения;
- межселенные территории - объект градостроительной деятельности, расположенный за пределами границ населенных пунктов между двумя или более населенными пунктами;
- отраслевая схема развития территории - градостроительная документация, определяющая основные направления развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур отраслей экономики на соответствующей территории;
- схема планировки территории - градостроительная документация, определяющая зонирование территории, основные направления системы реализации расселения, развития населенных пунктов, промышленности, сельского хозяйства, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межрегионального, регионального и межселенного значения соответствующей территории;
- генеральный план - документ, определяющий стратегические направления социально-экономического и территориального развития населенных пунктов или определенной территории, являющийся основным документом градостроительства, который подготавливается для территорий городов, других населенных пунктов, отдельных частей административного района и прочего;

- генеральный план населенного пункта - основной документ градостроительства, определяющий основные стратегические направления социально-экономического и территориального развития определенных населенных пунктов или территорий и разрабатываемый для территорий городов, других населенных пунктов, отдельных частей административных и других районов;

- генеральная схема расселения на территории Республики Таджикистан

градостроительная документация, определяющая основные цели и пути развития систем расселения, природопользования, социально-экономического развития территорий, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общегосударственного значения;

- система расселения - определяемые градостроительной документацией основные направления регулируемого размещения населения на соответствующей территории путем развития существующих и создания новых населенных пунктов;
- инженерная инфраструктура - комплекс коммуникационных (системных) объектов и сооружений, обеспечивающий доставку для населения жизненно необходимых ресурсов (энергия, связь, вода и другое);
- транспортная инфраструктура - комплекс систем коммуникаций и сооружений городского и пригородного транспорта, а также пункты их деятельности, необходимые для обслуживания населения, передвижения грузов и людей по городу и в пригородных зонах;
- красная линия - устанавливаемые градостроительной документацией границы, отделяющие территории зданий, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, площадей и Проспектов населенных пунктов;
- линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые градостроительной документацией при размещении зданий и сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;
- городская и поселковая черта - градостроительная документация, устанавливающая внешнюю границу земель населенного пункта, отделяющую их от других категорий земельного фонда;
- здание - объект градостроительной деятельности и строительной системы, состоящей из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, образующих замкнутый объем, который в зависимости от функционального назначения предназначается для проживания и пребывания людей, для выполнения различного вида производственных процессов;
- сооружение - объект градостроительной деятельности, объемной, плоскостной или линейной строительной системы, состоящий из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, который предназначается для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, а также для временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и прочего;
- *строительные работы* - ремонт, реконструкция, возведение зданий, строительство объектов (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);
- ремонт - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению морального и физического изнашивания здания и сооружений, не связанных с изменениями их основных технико-экономических показателей;
- капитальное строительство - комплекс *строительные работы* и организационно-технических мероприятий по восстановлению зданий и сооружений, конструкций и системы инженерного оборудования, а также сохранение показателей, связанных с их использованием (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);
- реконструкция - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических параметров (количество, площадь и другие показатели) зданий

и сооружений или их назначения в целях улучшения условий жизни, качества обслуживания, увеличения объема обслуживания в них;

- заказчик - инвестор или лицо, уполномоченное им для осуществления инвестиционного проекта или выполнения другой подрядной строительной работы на основании договора вовлекает на *строительных работ (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577)*;

- государственная приёмная комиссия - совещательный орган, осуществляющий общую проверку готовности здания, сооружения (комплекса) и контрольное испытание технического оборудования и инженерной системы приёмки построенного объекта для сдачи в эксплуатацию;

- рабочая комиссия - временный консультативный орган, представляющий государственной приёмной комиссии результаты общей проверки готовности объекта;
- экспертиза градостроительной документации - оценка соответствия проектной градостроительной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны зданий и сооружений историко-культурного значения, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной безопасности и результатам инженерных изысканий;
- сервитут - ограниченное (обременительное) право пользования чужим имуществом или частичное ограничение права собственника при определенных отношениях, установленное законом;

- *капитальный ремонт - строительно-монтажные работы с целью восстановления эксплуатационных свойств изношенных конструкций или замены их на прочные и качественные конструкции (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577)*;

- *временные сооружения (здания) - временные здания и сооружения, используемые на строительной площадке для ведения строительных работ в сроки их выполнения, а также сооружения без фундамента, имеющие не капитальные свойства, конструкции которых являются сборно-разборными (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577).*

### **Статья 3. Законодательство Республики Таджикистан о градостроительной деятельности**

Законодательство Республики Таджикистан о градостроительстве основывается на Конституции Республики Таджикистан и состоит из настоящего Кодекса, иных нормативных правовых актов Республики Таджикистан, а также международных правовых актов, признанных Таджикистаном.

### **Статья 4. Основные принципы градостроительной деятельности в Республике Таджикистан**

1. Законодательство Республики Таджикистан основывается на следующих принципах:

- недопущение повторного регулирования и контроля градостроительной деятельности в различных формах и методах;
  - осуществление градостроительной деятельности с соблюдением норм и правил градостроительства;
  - ответственность органов исполнительной государственной власти, органов самоуправления поселков и сел за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности населения соответствующей территории, за обеспечение населенных пунктов объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры рекреационного, *туристического* и оздоровительного назначения не ниже установленного градостроительными нормами и правилами уровня обслуживания населения для данного типа населенного пункта, а также объектами благоустройства территорий (**ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578**);
  - обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;
  - уважение прав и интересов граждан и других субъектов градостроительной деятельности;
  - обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;
  - осуществление строительства на основе документов территориального планирования и застройки;
  - обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности путем рассмотрения и принятия решений в данной отрасли;
  - осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;
  - осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологической и экологической безопасности с учетом экономических, социальных и иных факторов;
  - осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;
  - ответственность за нарушение законодательства о градостроительной Деятельности;
  - возмещение вреда, причиненного физическим и юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме;
  - управление рисками при осуществлении градостроительной деятельности, в том числе, с учетом степени опасности объекта для жизни и здоровья человека;
  - проведение отдельных видов административных процедур, связанных с осуществлением градостроительной деятельности по принципу единого окна;
  - при непредставлении уполномоченным государственным органом в установленные законодательством Республики Таджикистан об обращениях граждан сроки положительного или отрицательного ответа, связанного с осуществлением градостроительной деятельности соответствующими уполномоченными государственными органами признание такого действия как согласие по умолчанию;
2. Порядок проведения административных процедур, связанных с осуществлением градостроительной деятельности, с учетом применения принципов управления

рисками, единого окна и согласия по умолчанию, устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 5. Градостроительные нормы и правила**

1. Градостроительные нормы и правила разрабатываются и утверждаются уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства.
  2. Градостроительные нормы и правила являются основанием для вынесения решений государственными органами по вопросам прав собственников и пользователей недвижимого имущества, а также прав физических и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты при осуществлении градостроительной деятельности.
  3. *В систему градостроительных норм и правил входят:*
    - *Государственные нормативные документы:*
    - *технические регламенты Республики Таджикистан в области строительства;*
    - *строительные нормы и правила Республики Таджикистан;*
    - *государственные стандарты Республики Таджикистан в области строительства;*
    - *свод правил Республики Таджикистан по проектированию и строительству;*
    - *отраслевые стандарты Республики Таджикистан в области строительства;*
    - *технические условия Республики Таджикистан на строительные изделия, конструкции и материалы.*
    - *Производственно-отраслевые нормативные документы:*
- стандарты предприятий (объединений) и строительного комплекса;*
- *технические условия на строительные изделия, конструкции и материалы.*
  - *Международные и межгосударственные нормативные документы, введенные в установленном законодательством Республики Таджикистан порядке в действие, в качестве государственных строительных нормативных актов в Республике Таджикистан:*
- международные (региональные) стандарты в области строительства;*
- *межгосударственные строительные нормы и правила;*
  - *свод межгосударственных правил по проектированию и строительству;*
  - *межгосударственные стандарты в области строительства;*
  - *межгосударственные руководящие документы в области строительства (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577).*

## **Статья 6. Интересы общества, государства, физических и юридических лиц в области градостроительства**

1. Интересами общества, государства, физических и юридических лиц являются обеспечение населения населенных пунктов благоприятными условиями проживания, недопущение вредного воздействия хозяйственной и иной

- деятельности на окружающую среду, улучшение экологической обстановки, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур населенных пунктов и прилегающих к ним территорий, сохранение объектов культурного наследия градостроительными средствами.
2. Интересами государства в области градостроительства являются обеспечение условий для устойчивого развития населенных пунктов и межселенных территорий, функционирование инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, сохранение природных ресурсов, охрана объектов культурного наследия.
  3. Сочетание интересов общества и государства в области градостроительства обеспечивается государственными органами, органами самоуправления поселков и сел и общественными организациями.
  4. К интересам физических и юридических лиц в области градостроительства относятся их интересы, связанные с осуществлением градостроительной деятельности.
  5. Градостроительная деятельность физических и юридических лиц должна быть ограничена в случае, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.
  6. Интересы общества, государства, физических и юридических лиц в области градостроительства обеспечиваются посредством выполнения требований градостроительных норм и правил, других нормативных правовых актов, градостроительной документации, а также осуществлением контроля над их соблюдением.
  7. В случае, если градостроительная деятельность противоречит интересам общества, государства, физических и юридических лиц, такая деятельность должна быть прекращена.

#### Статья 7. Право граждан на благоприятную среду жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности

1. При осуществлении градостроительной деятельности каждый гражданин имеет право на благоприятную среду жизнедеятельности.
2. Право граждан на благоприятную среду жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности обеспечивается:
  - государственным регулированием градостроительной деятельности;
  - градостроительным планированием развития территорий и населенных пунктов;
  - участием в осуществлении градостроительной деятельности;
  - сертификацией строительных материалов и изделий в области строительства;
  - государственным и общественным контролем над соблюдением законодательства о градостроительстве;
  - компенсацией в установленном порядке вреда, причиненного гражданам и повлекшего за собой ухудшение условий жизнедеятельности, а также возмещением вреда, причиненного жизни, здоровью и имуществу граждан в результате нарушения законодательства о градостроительстве;
  - привлечением к ответственности лица, виновного в нарушении законодательства о градостроительной деятельности.

## Статья 8. Основные требования к градостроительной деятельности

Основными требованиями к градостроительной деятельности являются: соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности градостроительных норм и правил;

- защита территорий и населенных пунктов от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- соблюдение требований охраны окружающей среды, экологической безопасности, а также санитарных норм и правил;
- соблюдение требований сохранения зданий и сооружений исторического, культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;
- обеспечение благоприятных условий жизни жителям соответствующей территории, обеспечение населенных пунктов объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур рекреационного, *туристического* и оздоровительного назначения не ниже установленного градостроительными нормами и правилами по обслуживанию населения для данного типа населенного пункта, а также объектами благоустройства территорий (**ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578**);
- обеспечение условий для участия граждан, общественных организаций в обсуждении и принятии решений в градостроительной сфере;
- возмещение вреда, причиненного физическим и юридическим лицам в результате нарушения требований законодательства о градостроительстве;
- обеспечение населенных пунктов инженерной, транспортной объектами и инфраструктурами, а также инфраструктурой социального назначения.

Статья 9. Права и обязанности физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности

1. Физические и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности имеют право:
  - затребовать и получать от государственного органа информацию, сведения и соответствующие документы, необходимые для градостроительной деятельности;
  - принимать участие в рассмотрении и принятии решений, связанных с градостроительной деятельностью;
  - разрабатывать градостроительные проекты и составлять проектную документацию строительства;
  - быть авторами архитектурных произведений;
  - выполнять функции инвестора, заказчика и подрядчика, быть их представителями, выступать в качестве пользователей объектов градостроительства;
  - представлять интересы заказчика и по его поручению способствовать организации и (или) проведению аукционов, тендеров, конкурсов и заключению договоров;
  - выполнять авторский надзор строительства или по поручению заказчика представлять его на строительстве объектов контролировать качество строительных материалов, качество и объем строительно-монтажных работ;
  - приносить возражения на заключения экспертных органов по градостроительным и строительным проектам;
  - требовать отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции и сдаче в эксплуатацию здания, сооружения и иных объектов, при нарушении градостроительного законодательства;

- требовать ограничения, приостановления или запрещения деятельности учреждений, а также пользования другим недвижимым объектом, пользование которым осуществляется с нарушением градостроительного законодательства;
  - обращаться в суд с иском по возмещению вреда, нанесенного жизни, здоровью и имуществу граждан, а также имуществу юридических лиц и общественных объединений, связанного с нарушением градостроительного законодательства;
  - требовать в порядке, установленном законодательством, привлечения к ответственности лиц, виновных в нарушении градостроительного законодательства;
  - проводить независимую экспертизу градостроительной документации до её утверждения за счёт собственных средств;
  - представлять предложения для участия в разработке решений в области градостроительства;
  - осуществлять другие права, установленные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.
2. Права физических и юридических лиц на градостроительную деятельность могут быть ограничены только в том случае, если их реализация будет препятствовать реализации законных прав и интересов других физических и юридических лиц.
3. Физические и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:
- охранять окружающую среду;
  - обеспечивать соблюдение градостроительной документации, норм и правил застройки населенных пунктов и территорий (далее - правила застройки);
  - соблюдать требования охраны окружающей среды и экологической безопасности, а также санитарных норм и правил;
  - не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду, объекты культурного наследия, ландшафт, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, благоустройство территорий, действия, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
  - использовать земельные участки и иное недвижимое имущество *в рамках требований законодательства Республики Таджикистан и с соблюдением градостроительных регламентов (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578)*;
  - выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль и надзор за соблюдением градостроительного законодательства;
  - оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль соблюдения градостроительного законодательства;
  - предоставлять органу, осуществляющему ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинг объектов градостроительной деятельности, и организациям, проводящим техническую инвентаризацию объектов, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов;
  - в установленном настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Таджикистан порядке представлять материалы градостроительной документации соответствующим структурам уполномоченного государственного органа в области архитектуры и градостроительства.

## Статья 10. Сервитуты и ограничение прав на земельные участки, при осуществлении градостроительной деятельности

1. Сервитуты, при осуществлении градостроительной деятельности устанавливаются, в случаях, когда интересы собственников зданий и сооружений не могут быть обеспечены без ограничения права пользования чужим земельным участком для:
  - строительства, реконструкции и ремонта зданий и сооружений;
  - строительства, реконструкции, ремонта и сдачи в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры;
  - проведения работ по защите территорий от затопления и подтопления;
  - прохода, проезда через чужой земельный участок;
  - других нужд собственников зданий и сооружений.
2. Обременения прав на земельные участки, при осуществлении градостроительной деятельности, включают в себя обязательства и ограничения прав пользователей земельных участков и устанавливаются на основании градостроительной документации, норм и правил застройки.
3. Порядок установления и прекращения сервитутов и обременений прав пользователей земельных участков устанавливается законодательством Республики Таджикистан.

## ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 11. Государственное регулирование градостроительной деятельности

1. Государственное регулирование градостроительной деятельности обеспечивается посредством внедрения государственной политики в области градостроительства и реализации государственного управления.
2. Основными направлениями государственной политики и регулирования градостроительной деятельности являются:
  - разработка и внедрение основных направлений государственной политики градостроительства;
  - разработка и внедрение отраслевых и государственных стратегий и программ в области градостроительства;
  - проведение научных исследований;
  - принятие нормативных правовых актов в области градостроительства;
  - планирование градостроительства и зонирование территорий;
  - создание и ведение градостроительного кадастра;
  - контроль разработки и применения градостроительного проекта;
  - техническое нормирование и стандартизация градостроительной деятельности;
  - выдача лицензий на отдельные виды градостроительной деятельности;
  - установление цен;

- государственная экспертиза проектов градостроительной, архитектурной и строительной документации;
  - государственный надзор строительства;
  - осуществление иных мероприятий в области градостроительства в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
3. Государственное управление градостроительной деятельности Республики Таджикистан реализуется уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства, его местными органами и местными исполнительными органами государственной власти.

Статья 12. Компетенция Правительства Республики Таджикистан по государственному управлению градостроительной деятельности

Правительство Республики Таджикистан в целях государственного управления в области градостроительной деятельности:

- разрабатывает и осуществляет градостроительные программы в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
- принимает и утверждает нормативные правовые акты в области градостроительной деятельности;
- определяет уполномоченного государственного органа в области архитектуры и градостроительства (**ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577**);
- устанавливает порядок осуществления государственного контроля над соблюдением законодательства о градостроительстве;
- утверждает генеральную схему расселения на территории Республики Таджикистан и схемы планировки территорий Республики Таджикистан, Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов, градостроительную документацию объектов градостроительной деятельности особого регулирования общегосударственного значения, а также отраслевые схемы развития территории Республики Таджикистан и проекты развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- утверждает генеральные планы городов, *и районных центров*, отнесенных законодательством к его компетенции (**ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577**);
- утверждает границы пригородных зон городов;
- устанавливает границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования общегосударственного значения и порядок регулирования градостроительной деятельности на территориях соответствующих объектов;
- устанавливает порядок ведения государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности;
- определяет порядок финансирования составления градостроительной документации объектов общегосударственного значения, научно-исследовательских работ в области градостроительной деятельности, а также разработку градостроительных норм и правил;
- устанавливает порядок лицензирования в области градостроительной деятельности;
- устанавливает порядок организации и проведения государственной экспертизы градостроительной документации;

- утверждает перечень объектов республиканского и стратегического значения, а также подробный перечень объектов республиканского и стратегического значения (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);

- устанавливает правила определения объектов незавершенного строительства и введения их в гражданский оборот (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);

- - утверждает положения о местных органах архитектуры и градостроительства (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);
- **определяет правила ценообразования строительных работ (ЗРТ от 23.07.16 с., №1348);**
- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

### Статья 13. Полномочия уполномоченного государственного органа в области градостроительства

1. Уполномоченный государственный орган в области архитектуры и градостроительства имеет следующие полномочия:
  - организация разработки генеральной схемы расселения на территории Республики Таджикистан, разработки проекта планировки территории Горно- Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов, проектной документации специальных сооружений общегосударственного значения, а также организация проведения научно- исследовательских работ в градостроительной отрасли;
  - представление заключения по проекту генерального плана городов и районных центров Республики Таджикистан;
  - дача заключений по проектам детальной планировки частей центров и населенных пунктов городов и районов Республики Таджикистан;
  - подбор и размещение объектов градостроительной деятельности и развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
  - внесение предложений в Правительство Республики Таджикистан об установлении границ для объектов градостроительной деятельности, имеющих особое регулирование и общегосударственное значение;
  - разработка и утверждение градостроительных норм и правил, методических материалов по государственной экспертизе градостроительной документации, а также иных градостроительных нормативных правовых актов, связанных с его полномочиями, в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан;
  - организация и обеспечение государственного надзора градостроительства;
  - осуществление контроля над соблюдением градостроительных норм и правил, технических регламентов технологического качества строительных работ, строительных материалов и изделий, а также иных градостроительных законодательных актов;
  - осуществление стандартизации строительной отрасли;
  - осуществление технического нормирования и регулирования системы ценообразования в области градостроительства;
  - ведение государственного градостроительного кадастра и осуществление мониторинга объектов градостроительной деятельности;

- установление порядка осуществления мониторинга применения градостроительной документации;
  - выдача лицензий для осуществления отдельных видов градостроительной деятельности;
  - систематическое информирование населения о градостроительной деятельности;
  - рассмотрение споров между заказчиками и разработчиками градостроительной документации и иными организациями по вопросам градостроительной документации;
  - координация работы заказчика и разработчика градостроительной документации по осуществлению технического и авторского надзора и согласно установленному порядку, в случае некачественного технического и авторского надзора, принятие соответствующих мер;
  - организация и обеспечение рассмотрения дел и принятия мер по правонарушениям в области градостроительства в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
  - выдача разрешения на начало строительных работ на объектах, имеющих республиканское и стратегическое значение, перечень которых утвержден Правительством Республики Таджикистан;
  - обеспечение участия своего представителя в работе государственной приёмной комиссии и сдаче в эксплуатацию завершённого объекта;
  - выполнение иных полномочий согласно законодательству Республики Таджикистан.
2. В структуру уполномоченного государственного органа в области архитектуры и градостроительства входят:
- центральный аппарат уполномоченного государственного органа в области архитектуры и градостроительства и его подчинённые структуры;
  - местный орган архитектуры и градостроительства Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов.
3. Уполномоченный государственный орган в области архитектуры и градостроительства также может иметь подчинённые органы, учреждённые Правительством Республики Таджикистан и включённые в схему его управления.
4. Уполномоченный государственный орган в области архитектуры и градостроительства осуществляет свои полномочия в соответствии с Положением, утверждённым Правительством Республики Таджикистан.

Статья 14. Полномочия местных исполнительных органов государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей и города Душанбе в градостроительной сфере

Местные исполнительные органы государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, в области архитектуры и градостроительства в пределах своих полномочий:

- осуществляют контроль соблюдения законодательства о градостроительстве и обеспечивают сохранность жилищного фонда и объектов общественного и производственного назначения;

- решают вопросы расселения и развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- выполняют функции заказчика по разработке градостроительной документации на строительство объектов местного значения, обеспечивают их финансирование;
- принимают решения о строительстве зданий и сооружений;
- ограничивают, приостанавливают и запрещают градостроительную деятельность на своей территории, если она не соответствует требованиям настоящего Кодекса и иных нормативных правовых актов Республики Таджикистан. Ограничение, приостановление и запрещение градостроительной деятельности субъектов предпринимательства осуществляется в судебном порядке, за исключением случаев ограничения и приостановления деятельности на срок не более десяти рабочих дней в связи с предотвращением возникновения чрезвычайных ситуаций, эпидемий и иной реальной угрозы жизни и здоровью населения;
- разрабатывают генеральные планы городов и районных центров соответствующих территорий и согласно установленному порядку представляют на утверждение Правительству Республики Таджикистан;
- одобряют генеральные планы посёлков, сельских населенных пунктов, проекты детальной планировки частей территорий населенных пунктов (далее - проекты детальной планировки) и проекты застройки местности и других элементов планировочной структуры населенных пунктов по согласованию с уполномоченным государственным органом в области градостроительства и представляют на утверждение в соответствующий Маджлиси народных депутатов;
- осуществляют разработку и реализацию схем планировки территорий Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также благоустройства;
- утверждают проекты планировки района (групп районов);
- устанавливают границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования местного значения и порядок регулирования градостроительной деятельности на территориях соответствующих объектов;
- обеспечивают финансирование и разработку градостроительной документации населенных пунктов, научных исследований в области градостроения, ведение государственного градостроительного кадастра, мониторинга объектов градостроительной деятельности, проведение комплексных инженерных изысканий, составление карт сейсмозонирования населенных пунктов, мониторинга реализации градостроительной документации и проведение ее экспертизы;
- регулярно информируют население о принимаемых решениях, касающихся градостроительной деятельности;
- осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 15. Полномочия других местных исполнительных органов государственной власти городов, районов, органов самоуправления поселков и сел в области архитектурной и градостроительной деятельности

1. В полномочия местных исполнительных органов государственной власти городов и районов в области архитектурной и градостроительной деятельности входит:

- обеспечение сохранности жилищного фонда, зданий и сооружений общественного и производственного назначения;

- решение вопросов расселения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- выполнение функций заказчика по разработке градостроительной документации на строительство объектов местного значения и обеспечивают их финансирование;
- принятие решений, касающихся строительства зданий и сооружений, по согласованию со структурами уполномоченного государственного органа в области архитектуры и градостроительства;
- ограничение, приостановление и запрещение градостроительной деятельности на своей территории, если она не соответствует требованиям настоящего Кодекса и иных нормативных правовых актов Республики Таджикистан. Ограничение, приостановление и запрещение градостроительной деятельности субъектов предпринимательства осуществляется в судебном порядке, за исключением случаев ограничения, приостановления деятельности на срок не более десяти рабочих дней в связи с предотвращением возникновения чрезвычайных ситуаций, эпидемий и иной реальной угрозы жизни и здоровью населения;
- организация сноса самовольно построенных объектов в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
- *- разработка генеральных планов городов и центров районов республиканского подчинения и представление на утверждение Правительства Республики Таджикистан в установленном порядке (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);*
- разработка генеральных планов городов, *районных центров* и поселков и представление их на рассмотрение в соответствующий Маджлис народных депутатов (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);
- разработка проектов детальной планировки частей территорий населенных пунктов, планов застройки местностей и других элементов структуры планирования населенных пунктов и представление их *по согласованию с уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства* на рассмотрение в соответствующий Маджлис народных депутатов (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);
- организация проведения инвентаризации технического состояния зданий, сооружений и других объектов населенных пунктов;
- регулярное информирование населения о принимаемых решениях, касающихся градостроительной деятельности;
- осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

2. Положения абзаца седьмого части 1 настоящей статьи не распространяются на исполнительные органы государственной власти районов, входящих в состав городов.

3. В полномочия органов самоуправления поселков и сел в области градостроительства входит:

- обеспечение на своей территории сохранности жилищного фонда, объектов общественного и производственного назначения;
- представление в органы государственной власти районов и городов необходимых материалов, касающихся вопросов расселения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, разработки градостроительной документации на строительство объектов местного значения;

- осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 16. Полномочия местных органов архитектуры и градостроительства Горно-Бадахшанской автономной области, областей и города Душанбе в градостроительной деятельности

1. Местные органы архитектуры и градостроительства Горно-Бадахшанской автономной области, областей и города Душанбе имеют следующие полномочия:
  - организуют разработку схем планировки территорий и проектов планировки районов (групп районов), генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки и иной градостроительной документации;
  - осуществляют контроль соблюдения законодательства о сфере градостроительства;
  - участвуют в разработке градостроительной документации по развитию территории;
  - принимают меры по реализации градостроительной документации по развитию соответствующей территории;
  - подбирают и размещают объекты градостроительной деятельности и развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
  - вносят предложения по размещению объектов градостроительной деятельности и развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствующие местные исполнительные органы государственной власти;
  - дают согласие на утверждение проектов зданий и сооружений;
  - осуществляют координацию проектных работ и комплексных инженерных изысканий по объектам градостроительной деятельности на соответствующей территории и авторского надзора разработчиков градостроительной документации;
  - осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
2. *Местный орган архитектуры и градостроительства города Душанбе дает разрешение на начало строительных работ (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577).*

## **Статья 17. Полномочия местных органов архитектуры и градостроительства городов и районов**

Местные органы архитектуры и градостроительства районов и городов имеют следующие полномочия:

- вносят предложения по обеспечению населенных пунктов градостроительной документацией;
- принимают меры по реализации генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки и другой градостроительной документации;
- подбирают и размещают объекты градостроительной деятельности и развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- дают разрешение на начало строительных работ;

- вносят в местные исполнительные органы государственной власти предложения по размещению объектов градостроительной деятельности и развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур на соответствующей территории;

- осуществляют контроль соблюдения законодательства в области градостроительства (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);

- дают разрешение на утверждение проектов зданий и сооружений (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);
- осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

## **Статья 18. Полномочия органа государственной экспертизы градостроительных проектов**

1. Орган государственной экспертизы градостроительных проектов:

- проводит в установленном порядке государственную экспертизу градостроительных проектов предусмотренную настоящим Кодексом, об их соответствии требованиям градостроительных норм и правил и других нормативных правовых актов Республики Таджикистан;
- разрабатывает методические документы по вопросам государственной экспертизы градостроительных проектов;
- для проведения государственной экспертизы градостроительных проектов привлекает в установленном порядке проектные, научно-исследовательские и другие организации, а также специалистов;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

2. Заключение органа государственной экспертизы градостроительных проектов на градостроительную документацию является основанием для ее утверждения в установленном порядке, за исключением документации, для которой, согласно статье 64 настоящего Кодекса, проведение государственной экспертизы не обязательно.

3. Эксперты органа государственной экспертизы градостроительных проектов за дачу положительного заключения градостроительным проектам, выполненным с нарушением норм и правил проектирования, привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

## **Статья 19. Полномочия государственного органа надзора архитектуры и градостроительства**

Государственный орган надзора архитектуры и градостроительства:

- осуществляет государственный надзор градостроительства;
- осуществляет контроль соблюдения физическими и юридическими лицами, независимо от их организационно-правовых форм, требований градостроительных

- норм и правил, технических регламентов, качества и соблюдения технологий строительных работ, строительных материалов и изделий;
- проверяет работу и деятельность заказчика по осуществлению технического надзора и вносит в установленном порядке предложения о применении к ним мер ответственности, в случае некачественного ведения технического надзора;
  - приостанавливает на *тридцать* дней выпуск, реализацию и применение строительных материалов и изделий, дальнейшее производство строительно-монтажных работ при выявлении нарушений технических регламентов и технических условий, нормативных требований и утвержденных проектных решений, влекущих за собой снижение характеристик прочности и устойчивости объекта, а также в случае угрозы аварий самовольно построенных зданий и сооружений (**ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577**);
  - рассматривает дела о правонарушениях в области градостроительной деятельности и принимает меры в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
  - участвует в работе комиссии по приему и сдаче в эксплуатацию законченных строительством объектов и контролирует соблюдение правил приема сооружений в эксплуатацию;
  - осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

## **Статья 20. Особое регулирование градостроительной деятельности**

1. Градостроительная деятельность подлежит особому регулированию в случаях, если эта деятельность без введения специальных правил использования территории в области градостроительства невозможна или затруднена.
2. Объекты градостроительной деятельности, подлежащие особому регулированию (далее - объекты градостроительной деятельности особого регулирования), могут быть общегосударственного и местного значения. Отнесение указанных объектов к объектам общегосударственного и местного значения осуществляется в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
3. Градостроительная деятельность подлежит особому регулированию в случаях, если:
  - территории и населенные пункты подвержены воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
  - территории загрязнены химическими и биологическими веществами, вредными микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций, радиоактивными веществами в количествах свыше предельно допустимых уровней;
  - осуществляется на особо охраняемых природных территориях.
4. К объектам градостроительной деятельности особого регулирования могут быть также отнесены:
  - территории, на которых имеются объекты культурного наследия;
  - курортные и *туристические* зоны (**ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578**);
  - территории заповедников;
  - территории перспективного развития транспортной, инженерной, пограничной и таможенной инфраструктур, имеющие республиканское и межгосударственное значение;

- населенные пункты с особым режимом жизнедеятельности (военные городки и иные режимные территории, свободные экономические зоны, населенные пункты в государственных заповедниках, национальных парках и других особо охраняемых природных территориях).
5. Границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования могут не совпадать с границами административно-территориальных образований и определяются в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
  6. Особое регулирование градостроительной деятельности на территориях и в населенных пунктах осуществляется путем введения специальных правил использования территорий, включающих:
    - специальные градостроительные нормы и правила;
    - особый порядок разработки и утверждения градостроительной документации;
    - выдачу специальных разрешений на строительство объектов.
  7. Особое регулирование градостроительной деятельности на территориях и в населенных пунктах, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществляется путем:

разработки специальных схем и проектов защиты территорий и населенных пунктов от указанных воздействий;

- запрета разработки, утверждения и реализации градостроительной документации без учета результатов комплексных инженерных изысканий.
8. Территории, загрязненные химическими и биологическими веществами, вредными микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций, радиоактивными веществами в количествах свыше предельно допустимых уровней, в случаях, если проживание населения и осуществление хозяйственной и иной деятельности на таких территориях создают угрозу жизни и здоровью человека, подлежат консервации и специальной обработке в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан. В зависимости от степени загрязнения и способа оздоровления указанных территорий, Правительством Республики Таджикистан может быть введен особый режим их использования или установлено иное функциональное назначение.
  9. На территориях и в населенных пунктах, где имеются объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории, устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия, особо охраняемым природным территориям или ухудшающая их состояние и нарушающая целостность и сохранность.
  10. Границы зон охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий определяются градостроительной документацией и утверждаются в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

## **ГЛАВА 3. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

## **Статья 21. Объекты градостроительной деятельности**

1. Объектами градостроительной деятельности являются территории и части территорий Республики Таджикистан, территории и части территорий населенных пунктов, общегосударственные и региональные системы расселения, земельные участки, здания и сооружения, территориальнопроизводственные, градостроительные и ландшафтные комплексы, рекреационные, *туристические* и производственные зоны, объекты культурного наследия и их охранные зоны, акватории, инженерные и транспортные коммуникации в границах населенных пунктов и на межселенных территориях (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578).
2. Для объектов градостроительной деятельности разрабатывается градостроительная документация.

## **Статья 22. Субъекты градостроительной деятельности**

1. Субъектами градостроительной деятельности являются физические и юридические лица.
2. Субъекты градостроительной деятельности могут выступать в качестве:
  - заказчиков;
  - разработчиков проектной документации;
  - подрядчиков;
  - пользователей объектов градостроительной деятельности.
3. Субъекты градостроительной деятельности имеют право получать от уполномоченных государственных органов в области архитектуры и градостроительства информацию о подготовке и принятии решений, связанных с предстоящим планированием, застройкой и реконструкцией населенных пунктов, их систем и территорий, способных повлиять на их градостроительную деятельность.
4. Субъекты градостроительной деятельности обязаны использовать предоставленные им в соответствии с законодательством Республики Таджикистан в пользование земельные участки по целевому назначению, а также не наносить ущерба объектам культурного наследия, природным и искусственным ландшафтам, не допускать действий, действия, причиняющие вред окружающей среде, ущемлению прав и законных интересов других субъектов градостроительной деятельности.

## **Статья 23. Заказчики градостроительной деятельности, их права и обязанности**

1. Заказчиками градостроительной деятельности могут быть государственные органы, физические и юридические лица.
2. Заказчики градостроительной деятельности имеют право:

- выбирать разработчика градостроительной документации в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан, и заключать договор на ее разработку;
  - выбирать подрядчика по строительству объектов и заключать с ним договор;
  - осуществлять иную деятельность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
3. Заказчики градостроительной деятельности обязаны:
- соблюдать законодательство о градостроительстве;
  - *представлять в установленном порядке органам экспертизы для проведения государственной экспертизы проект градостроительной документации, за исключением документации, проведение экспертизы которой не обязательно в соответствии со статьей 64 настоящего Кодекса (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);*
  - *обеспечивать технический надзор за процессом разработки проектов, соответствием выполненных строительных работ к проекту и качеством строительства (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);*
  - *обеспечивать осуществление авторского надзора при реализации градостроительной документации (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);*
  - обеспечивать своевременную подготовку исходно-разрешительной документации и утверждение градостроительной документации.
4. Заказчики градостроительной деятельности могут иметь и иные права и обязанности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

## **Статья 24. Разработчики градостроительной документации, их права обязанности**

1. Разработчиками градостроительной документации могут быть физические или юридические лица, осуществляющие свою деятельность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
2. Разработчик градостроительной документации имеет право:
  - определять состав и объем разрабатываемой градостроительной документации в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
  - участвовать в конкурсах на разработку градостроительной документации;
  - осуществлять авторский надзор при реализации градостроительной документации;
  - вносить предложения о приостановлении или прекращении представляющих угрозу жизни и здоровью граждан, уничтожения объектов культурного наследия, а также наносящих ущерб интересам общества, государства, физических и юридических лиц, строительных, монтажных и специальных работ при несоблюдении утвержденной проектно-сметной документации и нормативных требований;
  - *вносить при необходимости, по согласованию с заказчиком, местными органами архитектуры и градостроительства и экспертизы градостроительной проектной документации в установленном порядке изменения и дополнения в утвержденную градостроительную документацию (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);*
  - осуществлять иные действия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

### 3. Разработчики градостроительной документации обязаны:

обеспечивать разработку градостроительной документации в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;

- в установленном порядке согласовывать с заказчиками и другими надлежащими организациями градостроительную документацию, разработанную для них.
- ### 4. Разработчики градостроительной документации в соответствии с законодательством Республики Таджикистан могут обладать и другими правами и обязанностями.

## **Статья 25. Подрядчики градостроительной деятельности, их права и обязанности**

1. Подрядчиками градостроительной деятельности могут быть физические и юридические лица, осуществляющие свою деятельность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
2. Подрядчики градостроительной деятельности имеют право:
  - принимать участие в разработке новых конструктивных решений зданий, сооружений и других объектов;
  - *- по согласованию с разработчиками градостроительной документации, местными органами архитектуры и градостроительства, заказчиками и органами экспертизы градостроительной проектной документации вносят в градостроительную документацию изменения, направленные на улучшение технико-экономических показателей, без занижения архитектурно - эстетического облика и конструктивного решения зданий, сооружений и других объектов (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);*
  - получать необходимую техническую консультацию у разработчика градостроительной документации;
  - осуществлять иные действия в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.
3. Подрядчики градостроительной деятельности обязаны соблюдать законодательство о градостроительстве.

## **Статья 26. Пользователи объектов градостроительной деятельности, их права и обязанности**

1. Пользователями объектов градостроительной деятельности могут быть государственные органы, физические и юридические лица.
2. Пользователи объектов градостроительной деятельности имеют право:
  - запрашивать и получать от государственного органа информацию, сведения и иные соответствующие документы, необходимые для пользования объектами градостроительной деятельности;

- согласно установленному законодательством Республики Таджикистан порядку участвовать в рассмотрении и принятии решений, связанных с использованием объектов градостроительной деятельности;
  - в установленном законодательством Республики Таджикистан порядке требовать ограничения, приостановления или запрещения деятельности других предприятий, учреждений, организаций, а также использования иных зданий и сооружений, эксплуатация которых осуществляется в нарушение прав пользователей объектов градостроительной деятельности.
3. Пользователи объектов градостроительной деятельности обязаны:
- соблюдать законодательство градостроительной отрасли;
  - обеспечивать соблюдение градостроительной документации, норм и правил застройки населенных пунктов и территорий;
  - соблюдать требования охраны окружающей среды, экологической безопасности, а также санитарных норм и правил;
  - не совершать действий, наносящих ущерб окружающей среде, объектам культурного наследия, панораме города и села, сооружениям инженерных, транспортных и социальных инфраструктур, благоустройству территорий, затрагивающих законные права третьих лиц и препятствующих реализации прав собственников, владельцев или пользователей объектов градостроительной деятельности.
4. Пользователи объектов градостроительной деятельности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан могут иметь иные права и обязанности.

## **ГЛАВА 4. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КАДАСТР И МОНИТОРИНГ**

### **Статья 27. Государственный градостроительный кадастр**

1. Градостроительный кадастр создается и ведется на территории Республики Таджикистан, и выполняет регистрационные функции по отношению к элементам, которые не входят в другие государственные кадастровые и регистрационные системы (проектируемые и строящиеся объекты с соблюдением требований градостроительного развития и использования территорий и иных объектов).
2. Государственный градостроительный кадастр ведется уполномоченным государственным органом в градостроительной отрасли и его местными органами по единой для Республики Таджикистан системе, за счет средств местного и республиканского бюджетов и иных средств, не запрещенных законодательством Республики Таджикистан.
3. Государственный градостроительный кадастр включает в себя:
  - топографо-геодезические и картографические материалы;

- сведения об экологическом, инженерно-геологическом
- сейсмическом, гидрогеологическом состоянии территорий;
- сведения об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также о благоустройстве территорий;
- сведения о градостроительном планировании развития территорий, населенных пунктов и их застройке;
- сведения о зонировании территорий и градостроительных регламентах территориальных зон;
- сведения о техническом состоянии жилищного фонда;
- сведения мониторинга объектов градостроительной деятельности.

4. Информация, содержащаяся в градостроительном кадастре, используется в целях обеспечения:

- осуществления государственной политики в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- принятия решений по рациональным режимам функционального использования территорий;

разработки градостроительной и проектной документации на строительство;

- составления прогнозов и программ социально-экономического развития территории;
- иной деятельности, требующей точных данных о территории.

5. Информация, содержащаяся в градостроительном кадастре, входит в состав информационных ресурсов, имеющих государственное значение.

6. Орган и должностные лица, ведущие государственный градостроительный кадастр, обязаны в соответствии с законодательством Республики Таджикистан обеспечивать доступ заинтересованных лиц к соответствующей информации из государственного градостроительного кадастра.

## **Статья 28. Градостроительный мониторинг**

1. Градостроительный мониторинг ведется в отношении объектов градостроительной деятельности и реализации градостроительной документации, а также для проведения ее экспертизы в целях контроля правильного использования территории и результатов реализации градостроительных проектов.
2. Градостроительный мониторинг состоит из архитектурных сведений и материалов специального исследования.
3. Результаты градостроительного мониторинга должны включаться в государственный градостроительный кадастр.
4. Градостроительный мониторинг проводится уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства, его местными органами в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.
5. Градостроительный мониторинг может проводиться отраслевыми объединениями.

# РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

## ГЛАВА 5. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРОЕКТОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

### Статья 29. Правила застройки

1. Правила застройки устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности на соответствующих территориях и в населенных пунктах.
2. Правила застройки разрабатываются на основе градостроительной документации и градостроительных регламентов каждой территории *в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578)*.
3. Разрешение на строительство объектов, выданное в установленном порядке до введения в действие правил застройки, действует в течение срока, указанного в разрешении, за исключением случаев, когда действие такого разрешения угрожает безопасности населения.

### Статья 30. Зонирование территорий

1. Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей среды, охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, а также объектов культурного наследия, сельскохозяйственных земель и лесных угодий.
2. Ограничение права использования территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливается:
  - в зоне охраны объектов культурного наследия, заповедных зонах;
  - на особо охраняемых природных территориях;
  - санитарных зонах;
  - защитных зонах;
  - санитарно-защитных зонах;
  - на водоохраных и прибрежных полосах;
  - в зоне санитарной охраны источников водоснабжения;
  - на участках залегания полезных ископаемых;
  - в зоне подверженной воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- в зоне, чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
  - в зоне с экстремальными природно-климатическими условиями.
3. Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан могут устанавливаться и в иных зонах.
  4. Функциональное назначение территорий и эффективность их использования определяются с учетом ограничений на использование территорий.

## **Статья 31. Территориальные зоны населенных пунктов**

1. На территориях населенных пунктов могут устанавливаться следующие территориальные зоны:
  - жилые;
  - общественно-деловые;
  - производственные;
  - инженерной и транспортной инфраструктур;
  - *рекреационные и туристические (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578);*

- сельскохозяйственного использования;

  - специального назначения;
  - военных объектов и иных режимных территорий;
  - пригородные.
2. Местные органы государственной власти в соответствии с условиями местности могут устанавливать иные территориальные зоны, включать в них земельные участки и другие объекты с учетом градостроительных норм и правил.
3. Границы территориальных зон населенных пунктов определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ.
4. Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом, применяется в равной мере ко всем расположенным на ней земельным участкам, зданиям, сооружениям и другим объектам.
5. В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к проектированию и строительству отдельных зданий, сооружений и других объектов.

## **Статья 32. Жилые зоны**

1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми многоэтажными домами, жилыми домами средней и малой этажности, индивидуальными жилыми домами.
2. В жилых зонах допускается размещение объектов социального и культурно-бытового назначения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется

установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

3. К жилым зонам относятся также территории садово-виноградских и огороднических товариществ, расположенные за пределами границ населенных пунктов.

### **Статья 33. Общественно-деловые зоны**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения центров деловой, коммерческой, общественной активности, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, культурно-бытового обслуживания, образовательных учреждений, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых и иных зданий и сооружений, а также стоянок автомобильного транспорта.
2. В перечень объектов, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные автомобильные стоянки.

### **Статья 34. Производственные зоны**

1. В производственных зонах размещаются промышленные, коммунальные, складские объекты, обеспечивающие их функционирование объекты инженерной и транспортной инфраструктур, а также устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.
2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, объектов здравоохранения, отдыха, *туристических объектов* физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садово-виноградских и огороднических товариществ, а также производство сельскохозяйственной продукции (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578).
3. Благоустройство территорий производственных зон осуществляется собственниками объектов, размещенных в этих зонах.

### **Статья 35. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций воздушного, железнодорожного, автомобильного, морского, речного и трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования.
2. Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от таких объектов до территорий жилых,

общественно-деловых и рекреационных зон и других требований в соответствии с градостроительными нормами и правилами, а также со специальными нормативами и правилами застройки.

3. Территории в границах земельных участков сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству их собственниками.
4. Размещение сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое вредное воздействие на жизнь и здоровье граждан, в пределах населенных пунктов не допускается.

## **Статья 36. Рекреационные и туристические зоны**

(ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578)

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя городские леса, лесопарки, прибрежные и иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты.
2. На территориях рекреационных и туристических зон не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, если они непосредственно не связаны с эксплуатацией объектов рекреационного, туристического и оздоровительного назначения (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578).

## **Статья 37. Земли сельскохозяйственного использования**

1. К землям сельскохозяйственного использования в городе относятся земли сельскохозяйственных предприятий и организаций, расположенных на территории административных земель города.
2. Территории указанных земель могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и правилами застройки.

## **Статья 38. Зоны специального назначения**

1. Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон населенных пунктов.
2. Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учетом требований градостроительных норм и правил, а также специальных нормативов.

## **Статья 39. Зоны военных объектов и иных режимных территорий**

Зоны военных объектов и иных режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования территорий указанных зон в пределах городской и поселковой черты с учетом строительных правил, градостроительных норм и правил устанавливает Правительство Республики Таджикистан.

## **Статья 40. Пригородные зоны**

1. Пригородная зона включает в себя земли за пределами городской границы, составляющие с городом единую социальную, природную, хозяйственную территорию и предназначенные для развития территории данного города, территорий населенных пунктов, межселенных территорий, входящих в пригородную зону данного города (территория резерва для развития города), и для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, участков земли, для коллективного садоводства, виноградарства и огородничества, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.
2. Установление границ пригородных зон осуществляется на основе градостроительной и землеустроительной документации в соответствии с настоящим Кодексом и земельным законодательством Республики Таджикистан.

## **Статья 41. Использование территории пригородной зоны**

1. Использование территории пригородной зоны и градостроительная деятельность в ее границах осуществляются с учетом интересов населения населенных пунктов, межселенных территорий, входящих в пригородную зону, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности.
2. Зонирование территорий пригородных зон определяется в схемах планировки территорий областей, проектах планировки района (групп районов), а также в генеральных планах городов, разрабатываемых вместе с их пригородными зонами.
3. В пригородных зонах выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные и рекреационные функции. В зеленых зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую среду.

Строительство, реконструкция и расширение зданий, сооружений и других объектов в пределах территории для развития города в границах пригородной зоны осуществляются по согласованию с местными органами государственной власти.

## **Статья 42. Градостроительные требования к использованию земельных участков в населенных пунктах**

1. Градостроительные требования к использованию земельных участков определяются генеральными планами населенных пунктов, проектами детальной планировки, проектами, нормами и правилами застройки.

2. При предоставлении земельных участков, председатели районов, городов обеспечивают заказчиков информацией о градостроительных требованиях по использованию земельных участков, включающую:
  - цель использования земельных участков;
  - местоположение земельных участков;
  - проектные границы земельных участков;
  - обеспеченность земельных участков инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.
3. При использовании физическими и юридическими лицами земельных участков под застройку, должны соблюдаться требования, предусмотренные законодательством Республики Таджикистан, связанные с соблюдением сроков строительства объектов и благоустройством территории общего пользования.
4. Требования, указанные в части 3 настоящей статьи, сохраняются в случае перехода прав на использование земельного участка другому лицу.
5. При выделении земельных участков или изменении их границ и параметров, соблюдаются красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков.
6. В случае деления зданий, сооружений и других объектов должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов.

## **ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Статья 43. Разработка и утверждение градостроительной документации**

1. Градостроительная документация подготавливается разработчиками градостроительной документации на основании договора и задания заказчика, согласованного с соответствующим уполномоченным государственным органом в области градостроительства.
2. Градостроительная документация, предусмотренная абзацем первым пункта 2) и абзацем первым пункта 3) части 1 статьи 44 настоящего Кодекса, разрабатывается и утверждается в электронной и печатной форме.
3. Градостроительная документация подлежит государственной экспертизе и утверждается в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан, за исключением документации, в отношении которой в соответствии со статьей 64 настоящего Кодекса государственная экспертиза не проводится. Один экземпляр утвержденной градостроительной документации, указанной в части 1 статьи 44 настоящего Кодекса, подлежит передаче уполномоченному государственному органу в области архитектуры и градостроительства.
4. Изменения и дополнения к утвержденной градостроительной документации, предусмотренные, в части 3 настоящей статьи, вносятся по решению органа, утвердившего его. Изменения и дополнения
5. воздействующие на прочность и сейсмоустойчивость сооружения, вносятся после проведения государственной экспертизы.
6. Порядок разработки и утверждения градостроительной документации регулируется законодательством Республики Таджикистан.

7. Доступ к градостроительной документации обеспечивается уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

## **Статья 44. Состав градостроительной документации**

1. В градостроительную документацию входит:
  - Документация о планировании развития всей территории Республики Таджикистан, в том числе:
  - генеральная схема расселения на территории Республики Таджикистан;

схемы планирования развития частей территории Республики Таджикистан, включающих территории двух или более регионов и иных территорий (далее - консолидированные схемы градостроительного планирования);

- схема планировки территории Республики Таджикистан;
  - отраслевые схемы развития территории Республики Таджикистан.
  - Документация о планировании развития территорий Горно- Бадахшанской автономной области, областей, районов:
  - схемы планировки территорий Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов;
  - проект планировки района (групп районов).
  - Документация о развитии территорий населенных пунктов:
  - генеральные планы населенных пунктов;
  - проекты городской и поселковой черты;
  - отраслевые схемы развития территорий населенных пунктов.
  - Документация по застройке территорий населенных пунктов:
  - проект детальной градостроительной планировки;
  - проект застройки;
  - проектная документация для строительства сооружений.
2. В соответствии с законодательством Республики Таджикистан могут устанавливаться и иные виды градостроительной документации.

## **Статья 45. Генеральная схема расселения на территории Республики Таджикистан**

1. Генеральной схемой расселения на территории Республики Таджикистан определяются:

- основные положения развития систем расселения, природопользования и производительных сил в соответствии с прогнозами социально-экономического развития территории Республики Таджикистан;

- меры по улучшению экологической обстановки в регионах рационального использования, по охране земель, сохранению территорий объектов культурного

наследия, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общегосударственного значения;

- территории, благоприятные для развития систем расселения;

- особо охраняемые природные территории;
  - водоохранные зоны водных объектов;
  - рекреационные территории, *туристические зоны* (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1578);
  - территории сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения;
  - территории с экстремальными природно-климатическими условиями;
  - территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
  - территории залегания полезных ископаемых;
  - территории, для которых в соответствии с законодательством Республики Таджикистан устанавливаются другие виды градостроительного использования и ограничения на использование данных территорий для осуществления градостроительной деятельности;
  - иные решения по развитию территории.
2. Порядок разработки генеральной схемы расселения на территории Республики Таджикистан определяется Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 46. Консолидированные схемы градостроительного планирования**

1. Консолидированными схемами градостроительного планирования определяются:
- зонирование территории;
  - меры по развитию региональных систем расселения;
  - меры по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межрегионального и регионального значения;
  - меры по рациональному природопользованию;
  - обеспечение ресурсами в целях комплексного развития территории;
  - иные решения по развитию территории.
2. Порядок разработки консолидированных схем градостроительного планирования отдельных частей Республики Таджикистан определяется Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 47. Схемы планирования территорий Республики Таджикистан, Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе**

1. Схемами планирования территорий Республики Таджикистан, Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе устанавливается следующее:
- зонирование территории;
  - основные направления совершенствования систем расселения, развития населенных пунктов;

- - основные направления развития промышленности, сельского хозяйства, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур регионального и межселенного значения;
- границы населенных пунктов, пригородных зон и городов;
- меры защиты территорий Республики Таджикистан от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по улучшению экологической обстановки, сохранению территорий объектов культурного наследия градостроительными средствами;
  - иные решения по развитию соответствующей территории.
2. Порядок разработки схем планирования территорий Республики Таджикистан определяется Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 48. Отраслевые схемы развития территории Республики Таджикистан**

1. Отраслевыми схемами развития территории Республики Таджикистан определяются основные параметры и планировочные решения по:
- развитию энергоснабжения, газоснабжения, связи, ирригации, водоснабжения и канализации;
  - развитию воздушного, железнодорожного, автомобильного, речного, трубопроводного и других видов транспорта;
  - защите территорий от опасных геологических и гидрогеологических процессов;
  - охране окружающей среды;
  - размещению производительных сил отраслей экономики;
  - иным вопросам развития территории.
2. Порядок разработки отраслевых схем развития территории Республики Таджикистан определяется Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 49. Проекты планировки района (групп районов)**

Проектами планировки района (групп районов) определяются:

- основные направления развития территории района (групп районов) с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий и прогноза численности населения;
- зонирование территории и ее планировочная структура;
- меры по защите территории района (групп районов) от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- направления развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межселенного значения;
- территории резерва для развития населенных пунктов;
- территории для индивидуального жилищного строительства, размещения садово-виноградарских и огороднических товариществ;

- территории для организации мест отдыха населения;
- границы населенных пунктов и пригородных зон городов;
- иные решения по развитию территории района (групп районов).

## **ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

### **Статья 50. Типы населенных пунктов**

1. Населенные пункты подразделяются на городские (города, поселки) и села.
2. В зависимости от численности населения городские населенные пункты подразделяются на:
  - крупнейшие - численность населения свыше пятисот тысяч человек;
  - крупные - численность населения от сто тысяч до пятисот тысяч человек;
  - средние - численность населения от пятьдесят тысяч до сто тысяч человек;
  - малые - численность населения до пятидесяти тысяч человек.
3. В зависимости от численности населения, сельские населенные пункты подразделяются на:
  - крупнейшие - численность населения свыше пяти тысяч человек;
  - крупные - численность населения от одной тысячи до пяти тысяч человек;
  - средние - численность населения от двести до одной тысячи человек.
  - малые - численность населения до двухсот человек.
4. Группы зданий и сооружений, имеющие временное значение и непостоянный состав населения и являющиеся объектами служебного назначения соответствующей отрасли экономики (вахтенные поселки и дома нефтяников, газовиков, изыскателей), а также одиночные дома (железнодорожных обходчиков, лесников, полевые станы и иные) находятся в ведении соответствующих субъектов градостроительной деятельности, с которыми эти здания и сооружения связаны в административном, производственном или территориальном отношениях.
5. Размещение новых и развитие существующих населенных пунктов осуществляются в соответствии с типом населенного пункта, социально-экономическим и градостроительным прогнозом, генеральной схемой расселения на территории Республики Таджикистан, схемами планировки территорий и проектами планировки района (групп районов), генеральными планами, а также проектами планировки и застройки населенных пунктов.
6. Образование и преобразование населенных пунктов, изменение их статуса и границ осуществляются на основе утвержденной градостроительной документации в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.
7. Земли в пределах населенных пунктов находятся в ведении местных исполнительных органов государственной власти, которые осуществляют регулирование их использования в соответствии с утвержденными генеральными планами.

8. Градостроительные требования к условиям и порядку пользования землями населенных пунктов устанавливаются настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

## **Статья 51. Генеральный план населенного пункта**

1. Генеральным планом населенного пункта определяются:
  - основные направления развития территории населенного пункта с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий и прогноза численности населения;
  - зонирование территорий и очередность их застройки;
  - меры по защите территории населенного пункта от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
  - соотношение застроенной и незастроенной территории населенного пункта;
  - территории резерва для развития населенного пункта;
  - границы населенного пункта;
  - иные решения по развитию территории населенного пункта.
2. Генеральный план города и проект планировки пригородной зоны могут разрабатываться как единый документ на основе соглашения между местными исполнительными органами государственной власти сопредельных территорий.
3. Генеральный план малых городских и крупных сельских населенных пунктов может разрабатываться совмещенным с проектом детальной планировки как единый документ.
4. При разработке генерального плана населенного пункта, на территории которого имеются объекты культурного наследия, учитываются историко-архитектурный план населенного пункта и зоны охраны объектов культурного наследия.
5. Генеральные планы *городов и районных центров*, отнесенных законодательством Республики Таджикистан в компетенцию Правительства Республики Таджикистан, утверждаются им с участием председателей Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов. Генеральные планы поселков и сельских населенных пунктов по согласованию уполномоченным государственным органом в области градостроительства, председателями Горно-Бадахшанской автономной области и областей представляются для утверждения в соответствующий Маджлис народных депутатов (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577).
6. Основные положения генерального плана населенного пункта до его утверждения подлежат согласованию в установленном порядке с заинтересованными министерствами и ведомствами.
7. В период разработки нового плана населенного пункта вопросы, связанные с отводом земель для строительства на территории населенного пункта, должны согласовываться в установленном порядке с его разработчиком.
8. Запрещается проектирование и строительство объектов на территории населенных пунктов без генерального плана и другой необходимой градостроительной документации.

## **Статья 52. Проекты городской и поселковой черты**

1. Проекты городской и поселковой черты разрабатываются на основе схем планировки территорий, проектов планировки района (групп районов) и генеральных планов населенных пунктов.
2. Проекты городской черты малых городских населенных пунктов с населением до пятидесяти тысяч человек, а также проекты поселковой черты сельских населенных пунктов могут разрабатываться в составе генеральных планов указанных населенных пунктов.

### **Статья 53. Отраслевые схемы развития территорий населенных пунктов**

- Отраслевыми схемами развития территорий населенных пунктов определяются основные параметры и планировочные решения по:

- развитию энергоснабжения, газоснабжения, связи, ирригации, водоснабжения и канализации;

- развитию видов транспорта;
  - размещению объектов отраслей экономики;
  - защите территорий от опасных геологических и гидрогеологических процессов;
  - гражданской защите населения;
  - охране окружающей среды;
  - охране объектов культурного наследия;
  - благоустройству и озеленению территорий;
  - иным вопросам развития территорий.
2. Порядок разработки отраслевых схем развития территорий населенных пунктов определяется законодательством Республики Таджикистан.

### **Статья 54. Проекты детальной планировки**

1. Проекты детальной планировки разрабатываются на основе генерального плана населенного пункта для частей территорий населенных пунктов и определяют:
  - красные линии;
  - линии регулирования застройки и использования земельных участков;
  - границы землепользований;
  - зонирование территорий и очередность их застройки;
  - режим использования охранных зон;
  - параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории;
  - состав и размещение объектов социального и культурно-бытового назначения;
  - объемно-пространственное и архитектурно-планировочное решение застройки, плотность и параметры застройки, этажность, типы зданий и сооружений.
2. Проект детальной планировки является основой для разработки проектов застройки.

## **Статья 55. Проекты застройки**

1. Проекты застройки разрабатываются на основе утвержденного проекта детальной планировки в границах установленных красных линий или границах земельных участков.
2. Проектами застройки определяются:
  - линии регулирования застройки;
  - расположение зданий и сооружений, их этажность, тип и другие характеристики;
  - архитектурное решение застройки;
  - системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами земельных участков, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов;
  - организация движения транспортных средств и пешеходов;
  - территории общего пользования.
3. Местные исполнительные органы государственной власти городов и районов, вправе вводить дополнительные требования к проектам застройки в соответствии с местными условиями, не противоречащие градостроительным нормам и правилам, в том числе требования к проектированию и строительству в зонах охраны объектов культурного наследия, озеленению территорий, размещению архитектурных объектов малых форм, рекламы, вывесок и других требований.

## **ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬСТВО ЧАСТНОГО ЖИЛЬЯ**

### **Статья 56. Право граждан Республики Таджикистан на строительство частного жилья**

1. Граждане Республики Таджикистан имеют право строительства частного жилого дома на участке земли, выделенной согласно установленному законодательством Республики Таджикистан порядку для этих целей.

Право граждан Республики Таджикистан на строительство жилья обеспечивается развитием и охраной со стороны государства существующего индивидуального жилищного фонда, содействием индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением земельных участков на основании законодательство Республики Таджикистан .

### **Статья 57. Индивидуальный жилищный фонд**

1. Индивидуальный жилищный фонд формируется в городах и сельской местности на базе существующих и за счет строительства новых индивидуальных жилых домов, приобретения (выкупа) гражданами в личную собственность квартир и домов,

принадлежащих местным органам государственной власти, государственным организациям и иным учреждениям, купли с аукциона, торгов построенных на продажу частных жилых домов и квартир в многоэтажных домах и другим порядком не запрещенного законодательством Республики Таджикистан.

2. Частные жилые дома после ввода в эксплуатацию и в порядке установленном законодательством Республики Таджикистан проходят регистрацию.

## **Статья 58. Норма жилой и общей площади строящегося частного жилого дома**

1. Максимальный размер жилой и общей площади дома, возводимого за счет средств граждан, ограничивается лишь площадью земельного участка, отведенного под строительство жилого дома, в соответствии с проектом, согласованным с органами архитектуры и градостроительства и отвечающим противопожарным и санитарным нормам.

2. Частный жилой дом должен быть благоустроенным применительно к условиям данного района строительства, минимальный размер жилой и общей площади должен отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

## **Статья 59. Отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство**

1. Представление (отвод) с определением площадей земельных участков под индивидуальное жилищное строительство производится в порядке установленном законодательством Республики Таджикистан.

2. Порядок отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство устанавливается Земельным кодексом Республики Таджикистан и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан

3. Наличие у граждан частного жилья на правах личной собственности, либо квартиры в домах государственного и общественного фонда по договору аренды не является причиной для отказа в выделении участка

## **Статья 60. Порядок начала строительство частного жилья**

Местные органы архитектуры и градостроительства городов и районов на основании соответствующего решения местного исполнительного органа государственной власти о выделении земельного участка, согласно утвержденному генеральному плану и согласованного проекта строительства в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан, выдают разрешение на начало строительства.

## **Статья 61. Проект застройки земельного участка**

1. В проект застройки, выполняемый после получения решения о выделении земельного участка, входят следующие документы:
  - генеральный план земельного участка;
  - типовой или индивидуальный проект жилого дома, согласованный в органах архитектуры и градостроительства, городов и районов с учетом местных инженерно-геологических условий строительства;
  - типовой или индивидуальный проект подсобных хозяйственных построек.
2. Гражданин вправе заказать индивидуальный проект жилого дома любому юридическому или физическому лицу, имеющему лицензию на проектно-изыскательскую деятельность.
3. Проектно-сметная документация, выполненная проектными организациями или отдельными лицами, не имеющими лицензии, признается недействительной.

## **Статья 62. Обслуживание и ремонт индивидуального жилищного фонда**

1. Обслуживание и ремонт домов индивидуального жилищного фонда производится за счет средств самого владельца.
2. Обслуживание и ремонт домов индивидуального жилищного фонда можно осуществлять на основе договора с ремонтными организациями и предприятиями, а также с отдельными лицами.

## **ГЛАВА 9. ПОДГОТОВКА И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, РАЗРЕШЕНИЕ НА НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

### **Статья 63. Подготовка и согласование проектной документации для строительства зданий и сооружений**

1. Строительство зданий, сооружений, их комплексов и их отдельных частей, объектов социальной, производственной, транспортной и инженерной инфраструктуры и благоустройство территорий осуществляются на основе проектной документации на строительство, разрабатываемой по инициативе заказчика и за его счет.
2. Состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации по строительству зданий и сооружений устанавливаются уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства.
3. Без проектной документации заказчик по согласованию с местными исполнительными органами государственной власти может осуществлять:
  - возведение временных строений, располагаемых на собственных приусадебных земельных участках или земельных участках садовых и огородных товариществ, а также жилых и (или) хозяйственно-бытовых помещений для сезонных работ и отгонного животноводства;

- изменения технически не сложных строений, предназначенных для личного пользования граждан. Решение об отнесении к разряду технически не сложных изменений помещений или строений принимается местным исполнительным органом государственной власти.
  - возведение хозяйственно-бытовых пристроек к существующим строениям на собственных приусадебных участках, участках садовых и огороднических товариществ, их благоустройство, а также монтаж временных сборно-металлических сооружений на этих участках может осуществляться без согласования с местными органами градостроительства, если указанные объекты не затрагивают интересы других лиц или государства.
4. Застройщик имеет право по собственной инициативе обеспечить подготовку проектной документации, предусмотренную частью 3 настоящей статьи.
  5. Виды работ по подготовке проектной документации, оказывающие воздействие на безопасность здания и сооружения, должны выполняться только физическими и юридическими лицами, имеющими соответствующую лицензию.
  6. Застройщику или заказчику в соответствии с договором для подготовки проектной документации необходимо представить разработчику следующие документы:
    - правоустанавливающие документы на земельный участок;
    - архитектурно-планировочные задания;
    - документы, подтверждающие инженерно-геологические и инженерно-геодезические (в случае необходимости) исследования;
    - технические условия (в случае, когда невозможно функционирование строительного объекта, принятого к проекту, без присоединения его к сетям инженерно - технического обеспечения).
  7. Разработчики проектной документации несут ответственность за принятие проектных решений и соответствие разработанной проектной документации нормативным правовым и техническим актам.
  8. Правила и порядок ведения подрядных работ при реализации проектной (проектно-сметной) документации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Республики Таджикистан и настоящим Кодексом.
  9. В исключительных случаях допускается параллельное проектирование, экспертиза проектов и выполнение строительных работ в зданиях и сооружениях республиканского значения с разрешения Правительства Республики Таджикистан.
  10. Проектная документация, по которой в течение трех и более лет после окончания ее разработки не начато строительство, может быть использована для реализации после проведения новой экспертизы и переутверждения в установленном настоящим Кодексом порядке.
  11. Организации, занимающиеся эксплуатацией инженерных систем, обязаны в установленные сроки в соответствии с техническими условиями заявителя, обеспечить соединение возведённого или реконструкционного сооружения с инженерной системой.
  12. Правила соединения с инженерной системой и системой коммунального обслуживания устанавливаются Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 64. Государственная экспертиза градостроительной проектной документации**

1. Проектная документация по строительству объектов подлежит обязательной государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.
2. Обязательная государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если согласно настоящему Кодексу для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов не требуется подготовка строительной проектной документации, и не требуется получения разрешения на строительство.
3. Проведение обязательной государственной экспертизы в отношении проектной документации объектов строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно или в случаях модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов, не требуется.
4. Перечень строительных объектов, проектная документация которых для государственной экспертизы не требуется, утверждает уполномоченный государственный орган в области градостроительства по согласованию с отраслевыми организациями.
5. Целью государственной экспертизы проектной документации, за исключением документов, проведение экспертизы которых в соответствии с частями 2, 3 и 4 настоящей статьи не обязательно, является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, установленной нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.
6. К исключительной компетенции *органа государственной экспертизы относится проведение экспертизы обоснования инвестиций, обоснования технико-экономических решений* и расчетов проектной документации, предназначенных для строительства объектов (комплексов) (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577):
  - возводимых за счет государственных инвестиций или с их участием, а также возводимых без участия . государственных инвестиций, но предусматривающих установленную законодательством Республики Таджикистан порядке долю государственной собственности в объемах выпускаемой продукции или предоставляемых услуг;
  - соответствующих государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной и взрывной безопасности, охране труда, надежности конструкций, устойчивости функционирования потенциально опасных и технически сложных объектов, обеспечивающих доступ инвалидов к объектам социальной, транспортной и рекреационной инфраструктуры, независимо от источников финансирования строительства.
7. Физические и юридические лица, привлекаемые для проведения государственной экспертизы проектной документации строительства, а также уполномоченные органы, осуществляющие государственную экспертизу, обязаны соблюдать конфиденциальность проведенной экспертизы и обеспечивать коммерческую тайну по рассматриваемым проектам, если иной порядок не предусмотрен нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.
8. Физические и юридические лица, выполняющие государственную экспертизу проектной документации строительства (включая государственную экспертизу), в своей деятельности по анализу, оценке эффективности инвестиций и качеству проектов, не должны зависеть от субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

9. Утверждение проектной документации или проекта, подготовленного к конкурсу, выдача разрешения на производство строительных работ и реализация архитектурных, градостроительных и строительных проектов без положительного заключения государственной экспертизы не допускается. Внесение изменений в утвержденные архитектурные, градостроительные и строительные проекты допускается только после их согласования с уполномоченным органом по государственной экспертизе, осуществляющим экспертизу проектов.
10. Порядок проведения межгосударственной экспертизы устанавливается в соответствии с международным договором.
11. Требование проведения иных государственных экспертиз или согласования проектной документации, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей и Законом Республики Таджикистан «Об экологической экспертизе», не допускается.
12. Срок проведения государственной экспертизы объектов не должен превышать одного календарного месяца.
13. Срок проведения государственной экспертизы сложного и объемного объекта устанавливается путем двустороннего соглашения.
14. Основаниями для отказа в принятии представленной проектной документации на государственную экспертизу являются:
  - неполнота проектной документации;
  - подготовка проектной документации со стороны физических и юридических лиц, не имеющих разрешения на деятельность, связанную с разработкой проектов.
15. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям нормативных правовых актов Республики Таджикистан.
16. Споры по заключениям государственной экспертизы решаются в судебном порядке.
17. Заказчик вправе повторно представить на экспертизу проектную документацию после внесения в неё необходимых изменений.

## **Статья 65. Негосударственная экспертиза проектной документации**

1. Физические и юридические лица, независимо от того, обязательно или не обязательно проведение государственной экспертизы соответствующей проектной документации, могут направить её на основе договора на негосударственную экспертизу.
2. Негосударственная экспертиза проектной документации проводится юридическими лицами, имеющими аккредитацию, на основании договора с заказчиком (строителем) или лицом, подготавливающим на основании договора со строителем или заказчиком проектную документацию.
3. Порядок проведения негосударственной экспертизы и аккредитации экспертов устанавливает Правительство Республики Таджикистан.

## **Статья 66. Разрешение на начало строительных работ**

1. Разрешение на начало строительных работ осуществляется в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О разрешительной системе».
2. Строительство, реконструкция объектов, а также их капитальный ремонт, если при его проведении не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на начало строительных работ, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.
3. Разрешение на начало строительных работ на объектах республиканского и стратегического значения, перечень которых утвержден Правительством Республики Таджикистан, выдается уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства. Разрешение на начало строительных работ на других объектах выдается местными органами архитектуры и градостроительства в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.
4. В целях получения разрешения на начало строительных работ, реконструкцию, капитальное строительство соответствующего объекта, лицо обращается с заявлением в местные органы архитектуры и градостроительства. К заявлению прилагаются копии следующих документов:

*- решения местного исполнительного органа государственной власти (за исключением районов города Душанбе) о строительстве зданий и сооружений (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577);*

- правоустанавливающего документа на использование земельного участка (сертификат на право пользования землей);
  - утвержденного проектного документа;
  - положительного заключения экспертизы проектной документации, в случае обязательности государственной экспертизы проектной документации, в соответствии со статьей 64 настоящего Кодекса;
  - заключения государственной экологической экспертизы.
5. Не допускается требовать иные документы, не предусмотренными настоящей статьей.
  6. Местные органы архитектуры и градостроительства в течение трех рабочих дней со дня принятия заявления на получение разрешения на начало строительных работ:
    - проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
    - проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного законодательства;
    - уполномоченный государственный орган в области архитектуры и градостроительства выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием обоснованных причин отказа.
  7. Местные органы архитектуры и градостроительства в течение трех дней со дня выдачи разрешения на начало строительных работ направляют копию такого разрешения в уполномоченный орган государственного строительного надзора.
  8. Местные органы архитектуры и градостроительства могут отказать в выдаче разрешения на начало строительных работ, только при отсутствии минимума документов, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного законодательства.

9. Не требуется получение разрешения на начало строительных работ зданий и сооружений, в отношении которых в соответствии с частью 3 статьи 63 настоящего Кодекса подготовка и согласование проектных документов не обязательна.
10. Разрешение на начало строительных работ выдается для конкретного объекта с указанием продолжительности срока возведения данного объекта.
11. Срок действия разрешения на начало строительных работ продлевается органом, его выдавшим, на основании заявления владельца разрешения, поданного не менее чем за один календарный месяц до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительные работы может быть отказано только в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.
12. При переходе права на земельный участок и объекты строительства другому лицу, срок действия разрешения на начало строительных работ сохраняется, если оно получено до перехода права пользования участком земли и строительным объектом.
13. Разрешение на начало строительных работ для объектов, сведения о которых содержат государственную тайну, осуществляются в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан о государственной тайне.
14. В случае отклонения заявления на разрешение выполнения строительных работ, отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в уполномоченный государственный орган в области архитектуры и градостроительства или в суд.

## **ГЛАВА 10. НАДЗОР И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**

### **Статья 67. Надзор в градостроительной отрасли**

1. Надзор в градостроительной отрасли осуществляется в целях обеспечения соблюдения требований нормативных правовых актов Республики Таджикистан со стороны участников градостроительной деятельности, при подготовке к строительству, разработке проектной документации, выполнении строительных работ, приёмке завершённого строительного объекта, а также в процессе его эксплуатации в гарантийный срок.
2. В градостроительной отрасли осуществляются следующие виды надзора:
  - государственный надзор;
  - технический надзор;
  - авторский надзор;
  - иные виды надзора, предусмотренные законодательством Республики Таджикистан.

### **Статья 68. Государственный надзор в градостроительной отрасли**

1. Государственный надзор в градостроительной отрасли осуществляется уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства, местными органами надзора архитектуры градостроительства в соответствии с их положением, утвержденным в установленном порядке.
2. Уполномоченный государственный орган надзора архитектуры и градостроительства имеют следующие полномочия:

- выносить заключения по проектам нормативных правовых актов Республики Таджикистан в строительной отрасли;

- осуществлять контроль соблюдения процедур, установленных законодательством Республики Таджикистан о градостроительной деятельности, при разработке и утверждении документации по планировке территории, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, генерального плана населенного пункта;

- осуществлять контроль соблюдения участниками градостроительной деятельности требований нормативных правовых и технических актов, утвержденной проектной документации, а также соответствия используемых при строительстве материалов, изделий и конструкций - проектной документации и сертификатам;

- вести контроль осуществления технического и авторского надзора процесса строительства, организации контроля качества на объектах строительства;

- выполнять иные, предусмотренные законодательством Республики Таджикистан полномочия.

3. Должностные лица уполномоченных государственных органов надзора архитектуры и градостроительства имеют право:

- контролировать деятельность государственных органов предприятий учреждений, других подведомственных им организаций и структур по соблюдению градостроительного законодательства;

- требовать от руководителей и других должностных лиц государственных органов предприятий и учреждений и других организаций предоставления необходимых документов, материалов и сведений, а также выделения специалистов для выяснения возникших вопросов;

- получать от лиц, допустивших нарушения градостроительного законодательства, объяснения.

4. Должностные лица уполномоченного государственного органа надзора архитектуры и градостроительства, в случае выявления фактов нарушения со стороны должностных лиц государственных органов, предприятий, учреждений и других организаций, обязаны:

- направлять в соответствующие государственные органы, предприятия, учреждения и другие организации предписания об устранении выявленных нарушений законодательства о градостроительстве и устанавливая сроки устранения таких нарушений;

- направлять в органы прокуратуры информацию о фактах нарушения законов для принятия мер;

- принимать меры, необходимые для привлечения руководителей и других должностных лиц государственных органов предприятий, учреждений и другие организации к ответственности, установленной законодательством Республики Таджикистан.

5. Должностные лица органов государственной власти, предприятий, учреждений и других организаций обязаны:

- представлять по запросу уполномоченного государственного органа по надзору градостроительства документы и материалы, необходимые для осуществления контроля;

- направлять в уполномоченный государственный орган по надзору градостроительства копии документов территориального планирования, правил землепользования и застройки на бумажном или электронном носителе в течение 10 рабочих дней после их утверждения;

- оказывать содействие должностных лиц уполномоченных государственных органов по надзору градостроительства

## **Статья 69. Технический надзор**

1. Заказчик или уполномоченное им лицо обязаны осуществлять технический надзор за выполнением строительных работ. Осуществление технического надзора является обязанностью заказчика.
2. В зависимости от условий строительства, заказчик может осуществлять технический надзор самостоятельно или привлекать на договорной основе инженера (инженерную организацию).

## **Статья 70. Авторский надзор за строительством**

1. Авторский надзор за строительством является обязательным и осуществляется разработчиком архитектурного или строительного проекта в целях обеспечения соответствия архитектурно-строительных, технологических заключений иных технических решений и технико-экономических показателей вводимых в эксплуатацию объектов строительства проектным решениям, и показателям
2. Авторский надзор за строительством осуществляется на основании договора, заключаемого между заказчиком и разработчиком архитектурного или строительного проекта.

## **Статья 71. Лицензирование в градостроительной деятельности**

Лицензирование в градостроительной деятельности осуществляется в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О лицензировании отдельных видов деятельности».

## ГЛАВА 11. ПРИЕМ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА. СРОКИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 72. Прием объектов в эксплуатацию

1. Прием построенных объектов в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями гражданского законодательства Республики Таджикистан, настоящего Кодекса и других нормативных правовых актов Республики Таджикистан.
2. В отдельных случаях, предусмотренных статьей 73 настоящего Кодекса, прием в эксплуатацию строительного объекта производится собственником (заказчиком, инвестором, застройщиком) самостоятельно.
3. Акт государственной приемной комиссии о приеме построенного объекта в эксплуатацию является основанием при государственной регистрации права собственности на данный объект.
4. Акт государственной комиссии о сдаче построенного объекта в эксплуатацию, подлежит утверждению органом, назначившим государственную приемную комиссию в следующие сроки:
  - по объектам производственного назначения - в срок не более 5 рабочих дней со дня подписания акта;
  - по объектам жилищно-гражданского назначения - в срок не более 3 рабочих дней со дня подписания акта.
5. Датой сдачи в эксплуатацию принятого государственной приемной комиссией объекта считается дата утверждения акта о принятии объекта в эксплуатацию органом, назначившим комиссию. =
6. Эксплуатация построенного объекта без положительного заключения государственной приемной комиссии не допускается, за исключением случаев, предусмотренных статьей 77 настоящего Кодекса.

*Статья 73. Объекты, которые собственник может самостоятельно принять в эксплуатацию*

(ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577)

1. *Собственник (заказчик, инвестор или застройщик) вправе самостоятельно осуществить прием в эксплуатацию следующих объектов завершения строительства:*
  - *реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых или нежилых помещений (за исключением многоквартирных зданий) не связанная с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, а также перепрофилирование (изменение функционального назначения) помещений;*
  - *временные сооружения (здания);*

*хозяйственно-бытовые постройки на территориях индивидуальных приусадебных участков, частных домов, постройки на участках садоводческих и огороднических*

*обществ, элементы благоустройства на придомовых территориях или приусадебных (дачных) участках;*

*перепланировка (переоборудование) помещений непроизводственного назначения, осуществляемая в существующих зданиях, и не требующая изменений несущих конструкций;*

- *малые архитектурные формы, открытые спортивные площадки, тротуары, благоустройство, мощение территории вокруг зданий (сооружений) и ограждение территорий на основе правоопределяющих документов на собственность;*
  - *здания и сооружения, указанные в части 3 статьи 63 настоящего Кодекса.*
2. *Порядок самостоятельной приемки в эксплуатацию зданий и сооружений определяется Правительством Республики Таджикистан (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577).*

## **Статья 74. Государственная приемная комиссия**

1. Объекты строительства, готовые к эксплуатации, за исключением случаев, предусмотренных статьей 73 настоящего Кодекса, принимает государственная приемная комиссия, которая является коллективным, временным или постоянно действующим органом, в определенные сроки на основании утвержденного проекта и в случае наличия положительного заключения рабочей комиссии на эксплуатацию.
2. В зависимости от значимости или стоимости строительства принимаемого в эксплуатацию объекта, государственная приемная комиссия назначается:

Правительством Республики Таджикистан по представлению центральных исполнительных органов государственной власти или исполнительных органов государственной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов;

- центральным исполнительным органом государственной власти;

исполнительными органами государственной власти Горно- Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, городов и районов.

3. Порядок работы государственной приёмочной комиссии, их права и обязанности определяются Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 75. Регистрация строительного объекта**

1. Возведенный строительный объект и объект, не завершённый строительством, а также права на них подлежат государственной регистрации.
2. Государственная регистрация возведённого строительного объекта и объекта, не завершённого строительством, и права на них осуществляются в соответствии с порядком, установленным Законом Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него».

## **Статья 76. Нормативные сроки эксплуатации объектов строительства**

1. Возведенные строительные объекты должны соответствовать требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, экологической безопасности в течение нормативного срока его эксплуатации. Нормативные сроки эксплуатации объектов строительства устанавливаются уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства.
2. Нормативный срок эксплуатации объекта строительства предусматривается в проектной документации на строительство.
3. Разработчик проектной документации и подрядчик гарантируют безопасность объекта строительства в течение нормативного срока его эксплуатации.

## **Статья 77. Эксплуатация объектов строительства в период гарантийного срока**

1. Подрядчик гарантирует возможность эксплуатации объекта строительства в течение установленного гарантийного срока, если иное не предусмотрено договором строительного подряда.
2. Заказчик, собственник объекта строительства до истечения гарантийного срока обязан поэтапно произвести технический осмотр объекта строительства в установленные сроки, но не менее одного раза в три года, составить акт и отразить в акте его техническое состояние и выявленные дефекты. При необходимости, заказчик, собственник объекта строительства вправе привлечь для участия в его осмотре представителей подрядчика, уполномоченного государственного органа по надзору градостроительства, местного исполнительного органа государственной власти.
3. Во время перехода права собственности (право пользования) по инициативе нового собственника (пользователя) возможно проведение досрочного технического осмотра.
4. Требования об устранении дефектов предъявляются заказчиком, собственником объекта строительства подрядчику в течение гарантийного срока. Устранение подрядчиком дефектов производится в срок, согласованный с заказчиком, собственником объекта строительства.
5. Если подрядчик откажется от устранения дефектов или откладывает срок их устранения, заказчик имеет право самостоятельно устранить его путем перевода средств для расхода за счет подрядчика.

Размер расходованных средств, связанных с устранением дефектов, определяется на основании тех цен, которые действовали во время выполнения соответствующих строительных работ.

## **Статья 78. Обязанности собственников пользователей при эксплуатации объектов строительства**

1. Собственники и пользователи объектов строительства обязаны эксплуатировать объект в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан, а также его целевыми и функциональными назначениями.
  2. Если законодательством Республики Таджикистан не установлен иной порядок, собственники и пользователи объекта строительства, при его эксплуатации, обязаны:
    - сохранять архитектурный облик объекта строительства;
    - проводить осмотры технического состояния объекта строительства;
- содержать объект строительства в надлежащем техническом, санитарно-гигиеническом, противопожарном, экологическом и архитектурно-эстетическом состоянии;
- соблюдать требования в области охраны окружающей среды;
- хранить в течение всего гарантийного срока эксплуатации объекта строительства их проектную документацию.
3. Если законодательством Республики Таджикистан не установлен иной порядок, собственник и пользователь объекта строительства обязаны периодически производить ремонт эксплуатируемого объекта, строительства, выполнять требования местных органов архитектуры и градостроительства, иных государственных органов, осуществляющих надзор за эксплуатацией объектов строительства в гарантийные сроки.
4. Периодичность ремонтов объектов строительства определяется правилами их эксплуатации.

## ГЛАВА 12. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ И КОНСЕРВАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, ДЕМОНТАЖ, СНОС ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

### **Статья 79. Приостановление и консервация строительства**

1. Приостановление строительства - временное прекращение выполнения строительных работ по обстоятельствам, не связанным с технологическими перерывами в строительстве (выполнением строительных работ), которое не влечет за собой обязательного расторжения договора строительного подряда.
2. Приостановление строительства может осуществляться по решению:
  - уполномоченных государственных органов по надзору архитектуры и градостроительства, иных государственных органов - в случаях, установленных законодательством Республики Таджикистан;
  - подрядчика - в случае невозможности дальнейшего выполнения строительных работ в течение более одного месяца по причинам временного отсутствия строительных материалов и (или) оборудования, поставляемых заказчиком, либо неоплаты заказчиком выполненных работ в сроки, определенные договором строительного подряда;

- заказчика - в целях консервации объекта строительства или прекращения дальнейшего строительства, а также выявления в работе подрядчика недостатков, которые могут повлечь за собой угрозу безопасности и надежности объекта строительства.
3. Приостановление строительства может осуществляться органом или уполномоченным лицом по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан и (или) договором.
  4. Консервация объекта незавершенного строительства - приостановление строительства на срок свыше девяти месяцев, оформленная в установленном порядке и влекущая за собой расторжение договора, на основании которого осуществлялось строительство.
  5. Консервация объекта незавершенного строительства включает в себя:
    - прекращение выполнения строительных работ, предусмотренных проектной документацией на строительство;
    - осуществление необходимых мероприятий по обеспечению сохранности объекта строительства;

завершение заказчиком, инвестором расчетов с подрядчиком за выполненные строительные работы и расторжение договора строительного подряда;

- проведение заказчиком, инвестором, инженером (инженерной организацией) периодических осмотров законсервированного объекта незавершенного строительства для обеспечения его сохранности и безопасности.

6. Решение о консервации объекта незавершенного строительства принимается при наличии следующих обстоятельств:
  - выявления в ходе строительства несоответствия проекта требованиям технических нормативных правовых актов и технических регламентов;
  - выявления дефектов в проектной документации на строительство, требующих ее существенного изменения;
  - отсутствия у заказчика средств для дальнейшего финансирования строительства;
  - по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан или договором строительного подряда.
7. Решение о консервации объектов незавершенного строительства принимается:
  - Правительством Республики Таджикистан или уполномоченным государственным органом надзора архитектуры и градостроительства - по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств республиканского бюджета;
  - местными исполнительными органами государственной власти - по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств соответствующих местных бюджетов;
  - иными заказчиками - по другим объектам незавершенного строительства.
8. В случае приостановления строительства на срок свыше трех месяцев, лица, указанные в настоящей статье, обязаны принять в течение одного месяца после истечения указанного срока решение о консервации объекта незавершенного строительства.

9. В решении уполномоченного государственного органа надзора архитектуры и градостроительства, заказчика или другого уполномоченного лица о консервации объекта незавершенного строительства определяются дата приостановления работ, источники финансирования, сроки разработки документации, необходимой для проведения консервации, а также меры по обеспечению сохранности строительных материалов и оборудования с указанием лица, ответственного за их сохранность.
10. Заказчиком или подрядчиком в течение 14 дней со дня принятия решения о консервации объекта незавершенного строительства составляются:
  - акт о консервации объекта незавершенного строительства с указанием в нем сметной стоимости объемов выполненных строительных работ до момента консервации, к которому прилагаются перечень неиспользованных строительных материалов и не смонтированного оборудования; ;
  - перечень работ и затрат, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов.
11. На основании перечня работ и затрат, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов, разработчиком проектной документации составляется смета с учетом мероприятий по обеспечению сохранности объекта незавершенного строительства и техническая документация по его консервации.
12. Строительные работы по консервации объекта незавершенного строительства, предусмотренные сметой, выполняются подрядчиком по дополнительному соглашению к договору строительного подряда, в котором предусматриваются сроки выполнения работ и сроки сдачи заказчику законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов.
13. Подрядчик обязан сдать заказчику законсервированный объект незавершенного строительства в согласованные сроки и возместить понесенные по его вине убытки, а заказчик - принять этот объект.
14. В состоянии консервации объект незавершенного строительства может находиться не более пяти лет. После устранения причин, вызвавших консервацию объекта незавершенного строительства, принимается решение о возобновлении его строительства. Подрядчику по акту и заключению разработчика проектной документации о его техническом состоянии передается объект незавершенного строительства. Продолжение строительства осуществляется в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.
15. В период срока консервации объекта незавершенного строительства заказчик обязан принять меры для устранения причин, послуживших основанием для консервации, в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан завершить строительство объекта либо распорядиться объектом иным способом, позволяющим завершить его строительство (продать, передать и прочее.).
16. По истечении срока консервации объекта незавершенного строительства, заказчик обязан демонтировать либо снести объект и привести отведенный под строительство земельный участок в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Таджикистан в первоначальное состояние.
17. В случае невыполнения заказчиком требований части 13 настоящей статьи, по заявлению уполномоченного государственного органа по надзору градостроительства, суд может принять решение о сносе законсервированного

объекта с незавершенным строительством, с возмещением расходов за счет заказчика.

## **Статья 80. Демонтаж и снос здания и сооружения**

1. Демонтаж и снос здания, сооружения, либо его части производятся в случае, если:
  - они возведены на самовольно занятом земельном участке;
  - имеют дефекты, которые угрожают жизни и здоровью граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц и которые не могут быть устранены в процессе ремонта либо реконструкции;
  - участок земли, где расположены здание и сооружение, изымаются в случаях, предусмотренных в Земельном кодексе Республики Таджикистан для государственных и общественных нужд.

Решение о демонтаже и сносе здания, сооружения на' основаниях предусмотренных частью 1 настоящей статьи, по представлению соответствующего государственного органа принимается судом, а также собственником или уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства.

2. Ущерб, нанесенный в результате прекращения имущественного права при сносе здания или сооружения, возмещается с учетом рыночной стоимости в соответствии с законодательством Республики Таджикистан в случаях:
  - изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд (с привлечением независимого оценщика) за счет заказчика;
  - в результате незаконного действия (бездействия) государственных органов и их должностных лиц.
3. Демонтаж и снос здания, сооружения осуществляются собственником за его счет в случаях, предусмотренных в абзацах первом и втором части 1 настоящей статьи.
4. В случае возникновения споров по решению, принятых о демонтаже или сносе здания, сооружения и (или) их частей, а также по возмещению ущерба и расходов, предусмотренных в частях 2 и 3 настоящей статьи, решение может быть обжаловано в суд. *В случае неосуществления собственником демонтажа и сноса зданий и сооружений, исполнительные органы государственной власти городов и районов на основании требований абзаца шестого части 1 статьи 15 настоящего Кодекса организуют демонтаж и снос зданий и сооружений (ЗРТ от 02.01.2019 г., № 1577).* Выполнение решения о демонтаже и сносе здания и сооружения или его части приостанавливается до момента принятия судом решения по существу.

## **ГЛАВА 13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ВОЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДА**

### **Статья 81. Ответственность за нарушение требований настоящего Кодекса**

Физические и юридические лица за нарушение требований настоящего Кодекса несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 82. Возмещение вреда, причиненного жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования

1. Возмещение вреда, причиненного жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования Республики Таджикистан, осуществляется в полном объеме.
2. Возмещение вреда, причиненного жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования административно - территориальных единиц Республики Таджикистан, правил землепользования и застройки, осуществляется в полном объеме.

Статья 83. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, но строительству, реконструкции капитальному ремонту объектов капитального строительства

1. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, осуществляется лицом, выполнившим такие работы. Наряду с этим, субсидиарную ответственность несет организация, осуществившая экспертизу проектной документации и давшая положительное заключение.
2. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации, осуществляется лицом, выполнившим такие работы. Субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несет также организация, проводившая экспертизу проектной документации и давшая положительное заключение, в случае несоответствия их требованиям технической инструкции или результатам инженерного исследования.
3. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, осуществляется лицом, выполнившим такие работы. Также, если вред причинен в результате несоответствия объекта требованиям технического регламента или проектной документации, реконструированного объекта или после капитального ремонта, или работ, произведенных в период строительства, при выполнении ремонта, реконструкции капитального ремонта основного объекта строительство уполномоченный государственный орган по надзору градостроительства, давший положительное заключение проектной документации по данному вопросу, будет нести субсидиарную ответственность.

## **ГЛАВА 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## **Статья 84. Финансовое обеспечение градостроительной деятельности**

1. Градостроительная деятельность финансируется за счет средств государственного бюджета, собственных и привлеченных средств заказчиков, а также долевого участия физических и юридических лиц на развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, также иных средств, не запрещенных законодательством Республики Таджикистан.

2. Финансирование градостроительной деятельности за счет средств государственного бюджета осуществляется при:

- разработке градостроительной документации, предусмотренной в части 1 статьи 44 настоящего Кодекса;

проведении мониторинга, научно-исследовательских работ градостроительной деятельности, разработке градостроительных норм и правил;

- разработке и реализации общегосударственных целевых программ развития зон чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия, исторических поселений, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общегосударственного значения, иных общегосударственных целевых программ, а также ведения государственного градостроительного кадастра.
- Использование градостроительных средств для финансирования иной градостроительной деятельности осуществляется в случаях, если градостроительное освоение территории затрагивает государственные, межрегиональные интересы, либо интересы групп населенных пунктов.

4. Местные исполнительные органы государственной власти при формировании ежегодных адресных списков строительства за счет местного бюджета обязаны предусматривать:

- разработку, согласование и проведение экспертизы градостроительной документации, предусмотренной пунктами 2) 3) и 4) части 1 статьи 44 настоящего Кодекса, за исключением проектной документации для строительства объектов;
- проведение комплексных инженерных изысканий;
- составление карт сейсмозонирования населенных пунктов;
- составление территориальных комплексных схем охраны природы;
- проведение авторского надзора за текущей застройкой и мониторинга реализации генеральных планов населенных пунктов.

## **Статья 85. Доступность информации в градостроительной отрасли Республики Таджикистан**

1. Каждый субъект градостроительной деятельности имеет право доступа к информации в градостроительной отрасли, в том числе, о состоянии окружающей среды, с учетом ее изменений, генеральном плане населенного пункта, строительстве, реконструкции объектов жилищного и гражданского назначения, благоустройстве территории, создании инженерной, транспортной сети и иной информации о градостроительной деятельности.

2. Государственные органы обязаны в рамках своих полномочий обеспечить доступность информации в градостроительной отрасли субъектам градостроительной деятельности в порядке, предусмотренном Законом Республики Таджикистан «О праве на доступ к информации».
3. Государственные органы обязаны помещать нормативные правовые акты относительно градостроительной деятельности на видном и доступном месте ( на доске объявлений).
4. Подрядчик обязан разместить объявление о строящемся объекте с указанием информации о заказчике или подрядчике объекта, о начале и конце строительства и иной необходимой информации на видном и доступном месте.
5. Уполномоченный государственный орган в области градостроительства и местный исполнительный орган государственной власти обязаны отчитываться перед населением посредством средств массовой информации о градостроительной деятельности, общественным рассмотрением градостроительных проектов, организацией системы показов, выставок и проведением других мероприятий.
6. Информирование граждан и их объединений о градостроительной деятельности реализуется государственными органами через средств массовой информации, а также через проведение общественных анализов, систем показов и выставок.
7. Государственные органы обязаны в рамках своих полномочий рассмотреть и в установленные сроки дать обоснованные ответы на обращения граждан, их формирований и отраслевых организаций.

## **Статья 86. Разрешение споров в отношении градостроительной деятельности**

Споры в области градостроительной деятельности разрешаются в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

## **Статья 87. Заключительные положения**

1. Разрешение для строительных работ и другие документы, необходимые для градостроительной деятельности, которые получены до вступления в действие настоящего Кодекса, действуют до завершения их сроков или до момента добровольного обновления этих документов их владельцами в соответствии с настоящим Кодексом.
2. Впредь до приведения в соответствие с Градостроительным кодексом Республики Таджикистан законов и других нормативных правовых актов Республики Таджикистан, они применяются в части, не противоречащей нормам настоящего Кодекса.

Статья 88. О признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Таджикистан

Признать утратившими силу Закон Республики Таджикистан от 2 июля 1994 года «Об индивидуальном жилищном строительстве» («Садои мардум» от 27 августа 1994 года,

№70 (693), Закон Республики Таджикистан от 15 мая 1997 года «Об экономической ответственности предприятий, организаций, учреждений за правонарушения в области строительства и промышленности строительных материалов, конструкций и изделий» (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 1997 г., №10, ст. 150; №23-24, ст.333, раздел XXX), Закон Республики Таджикистан от 20 марта 2008 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2008 г., №3, ст. 199).

## **Статья 89. Порядок введения в действие настоящего Кодекса**

Настоящий Кодекс ввести в действие после его официального опубликования.

Президент

Республики Таджикистан

Эмомали Рахмон

г. Душанбе,

28.12.2012 года

№933