

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

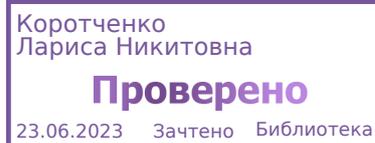
На правах рукописи

Мукимов Исмоил Рустамович

**Сравнительный анализ управления земельными ресурсами в  
Республике Таджикистан и Российской Федерации**

Направление подготовки  
21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

АВТОРЕФЕРАТ  
МАГИСТЕРСКОЙ ДИССЕРТАЦИИ



2023

Работа выполнена в ФГБОУ ВО «Комсомольский-на-Амуре  
государственный университет»

Научный руководитель

кандидат технических наук, доцент

Чудинова Наталья Геннадьевна

Рецензент

Блажина Валерия Анатольевна,

Заместитель начальника земельного

отдела Управления архитектуры и

градостроительства Администрации

города Комсомольска-на-Амуре

Защита состоится « 21 » июня 2023 года в 09 часов 00 мин на заседании Государственной экзаменационной комиссии по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» в Комсомольском-на-Амуре государственном университете по адресу: 681013, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27, ауд. 124/1.

Автореферат разослан 19 июня 2023 г.

Секретарь ГЭК

О.Н. Борзова

**Тема исследования** магистерской диссертации «Сравнительный анализ управления земельными ресурсами в Республике Таджикистан и Российской Федерации».

Охрана и рациональное использование земель является социальной, экономической и экологической задачей любого общества и государства. Для Республики Таджикистан, где 93% территории составляют горы, данная проблема является наиболее актуальной. В связи с этим становится актуальной и тема данного исследования в части анализа системы управления земельными ресурсами Республики и сравнительной характеристики ее с управлением землями в России.

Объектом и целью исследования магистерской диссертации является анализ текущей ситуации в управлении земельными ресурсами в Республике Таджикистан.

Целью исследования - современное состояние и система управления землепользованием в Республике и сравнительный анализ системы управления землями двух государств – Таджикистана и России.

В ходе работы решаются следующие задачи:

- изучить административное деление и органы государственной власти Республики Таджикистан;
- выполнить анализ по использованию земельных ресурсов в экономике Республики Таджикистан;
- рассмотреть вопросы регулирования землепользования и землеустройства на государственном уровне на основе законодательной базы Республики Таджикистан;
- рассмотреть кадастровые и землеустроительные работы — как условие эффективного управления земельными ресурсами Республики Таджикистан;
- дать сравнительную характеристику земельным отношениям в Таджикистане и России.

Теоретическая значимость магистерской диссертации состоит в выявлении особенностей управления земельным фондом в Республике Таджикистан, особенностей развития земельных отношений на современном этапе.

Практическая значимость работы состоит в обобщении и систематизации статистических данных, рекомендаций и предложений ученых, специалистов, занимающихся выявлением особенностей управления земельным фондом и развития земельных отношений в Республике Таджикистан.

Теоретические материалы и исследования магистерской диссертации были апробированы на Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных «Молодёжь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований». По результатам конференции было подготовлено и опубликовано 4 статьи:

1. Мукимов И. Р. Особенности земельного рынка Республики Таджикистан // И.Р. Мукимов, Н.Г. Чудинова // Молодёжь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: Материалы V Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных Комсомольск-на-Амуре, 11-15 апреля 2022 г.: в 4 ч. / редкол.: А. В. Космынин (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2022.

2. Мукимов И. Р. К вопросу о геодезическом обеспечении кадастровых и землеустроительных работ в Республике Таджикистан // И.Р. Мукимов, Н.Г. Чудинова // Молодёжь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: Материалы V Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных Комсомольск-на-Амуре, 11-15 апреля 2022 г.: в 4 ч. / редкол.: А. В. Космынин (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2022.

3. Мукимов И. Р. К вопросу о доступности и справедливости земельного рынка в Республике Таджикистан // И.Р. Мукимов, С.Р. Шарифова, Н.Г. Чудинова // Региональные аспекты и развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия: Материалы X Международной научно-конференции Комсомольск-

на-Амуре, 14-16 декабря 2022 г.: в 2 ч. / редкол.: О. Е. Сысоев (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2023

4. Мукимов И. Р. Крестьянские (Фермерские) хозяйства, как основные юридические лица в землепользовании в Республике Таджикистан // И.Р. Мукимов, Н.Г. Чудинова // Молодежь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: Материалы VI Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных Комсомольск-на-Амуре, 10-14 апреля 2022 г.: в 2 ч. / редкол.: О. Е. Сысоев (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2023.

В структурном плане магистерская диссертация состоит из введения, четырех разделов, заключения, списка использованных источников. Пояснительная записка содержит 122 с., 29 источников, 17 рисунков, 3 таблицы.

1. В первой главе **«Административное деление и органы государственной власти»** подробно рассматриваются следующие вопросы:

- приводятся общие сведения о Республики Таджикистан: географические, экономические, демографические данные
- административно-территориальное деление и органы государственной власти Республики Таджикистан;
- функции административных органов;
- управление лесным, сельским, водным и природоохранным хозяйством;
- субъекты государственной власти в области земельных отношений.

Приводится структура Комитета по охране окружающей среды и Государственного Комитета по земельному управлению и геодезии Республики Таджикистан.

Государственное Унитарное Предприятие «Регистрация недвижимого имущества» входит в систему Государственного комитета по земельному управлению и геодезии Республики Таджикистан.

Основная деятельность предприятия - это государственная регистрация образования, изменения и прекращения недвижимого имущества, одновре-

менно регистрация образования, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Резюмируется, что земля в Республике Таджикистан является исключительной собственностью государства, и государство гарантирует ее эффективное использование в интересах народа. Республика Таджикистан считается одной из малоземельных республик в мире. Общая площадь пахотных земель составляет 720,2 тысяча гектаров, из которых 502, 8 тысяча гектаров являются орошаемыми.

Это свидетельствует о том, что каждый гражданин республики должен беречь землю и обеспечивать ее полное, рациональное и эффективное использование.

По земельному законодательству в республике Таджикистан выделяется 7 категорий земель.

№	Категории земель	Площадь (тыс.га)	в том числе орошаемые (тыс.га)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	7645,1	688,6
2	Земли государственного запаса	2803,8	2,9
3	Земли государственного лесного фонда	888,4	4,6
4	Земли населенных пунктов	69,9	20,3
5	Земли промышленности, транспорта, связи оборонного и иного назначения	177,5	5,0
6	Земли государственного водного фонда	39,1	0,7
7	Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	2631,5	0,1
	Всего	14255,4	722,2

На долю частного сектора приходится 15 % обрабатываемой земли, госхозов-41 %, коллективных хозяйств и кооперативов 46,9 %, дехканских (фермерских) хозяйств 1,3 % сельскохозяйственных угодий.

Во второй главе «Анализ использования земельных ресурсов в экономике Таджикистан и РФ» рассматриваются вопросы рационального использования и охраны земель на территории Республики Таджикистан:

- виды нарушений земельного законодательства;
- процессы, негативно влияющие на качество земельных ресурсов Республики Таджикистан;
- меры по предотвращению негативных процессов на землях.

Кроме того, рассматриваются вопросы, касающиеся процедур предоставления и изъятия земель, полномочия органов власти по предоставлению и изъятию земель.

Отмечается, что Правительство РТ, как орган государственной власти, занимает особое место в регулировании земельных отношений, в частности по вопросу предоставления и изъятия земельных участков. В соответствии со ст.5 ЗК РТ, к компетенции Правительства Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений, наряду с другими вопросами относятся следующие:

- изъятие и предоставление земельных участков на территории Республики Таджикистан в общегосударственных целях;
- установление порядка предоставления землепользователям безвозмездного и возмездного права пользования земельными участками с правом отчуждения, размера земельных участков, подлежащих безвозмездному или возмездному предоставлению, минимального размера земельного участка, не подлежащего разделению, порядка предоставления (приобретения) и изъятия земельных участков.

Правительство Республики Таджикистан имеет неограниченные полномочия в области предоставления и изъятия земель. По согласованию с местными исполнительными органами государственной власти районов, городов, областей и уполномоченным государственным органом регулирования земельных отношений, оно предоставляет в бессрочное и срочное поль-

зование, в аренду земельные участки из всех категорий и видов земель, независимо от размера (ст.261 ЗК РТ).

Законодатель указывает, что Правительство Республики Таджикистан, независимо от категории земель, их видов и их размера, выделяет земельные участки для различных целей. Отсюда вытекает, что местные исполнительные органы государственной власти областей, городов и районов в пределах своей компетенции предоставляют земельные участки, а все остальное («по остаточному принципу»), не входящее в их компетенцию, осуществляется Правительством Республики Таджикистан. Несмотря на нормы ст.26 ЗК РТ, где в полном объеме указаны полномочия Правительства Республики Таджикистан, законодатель в ст.29 ЗК РТ указывает особенности предоставления отдельных видов земель для несельскохозяйственных нужд.

В третьей главе **«Регулирование землепользования и землеустройства на государственном уровне»** рассматриваются:

- формирование основных типов сельскохозяйственного землепользования;
- основные типы сельскохозяйственного землепользования - как объекты землеустройства и земельного кадастра;
- планирование использования земель и их охраны в системе управления Таджикистана;

Отмечается, что Земли сельскохозяйственного назначения (как категория единого государственного земельного фонда) в условиях Таджикистана, который является аграрной республикой, имеют приоритет перед другими категориями земель. Так как 93% территории Таджикистана составляют горы, земли сельскохозяйственного назначения занимают особое место среди других категорий земель.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся пашни, многолетние насаждения, залежи, сенокосы и пастбища, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, водоемами, гидротехническими сооружениями и постройками, используемые для производства, хранения и

первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также иные не-сельскохозяйственные земли, расположенные внутри указанной категории земель.

Признание землями сельскохозяйственного назначения всех земель, используемых для нужд сельского хозяйства, не совсем адекватно, т.к. в Таджикистане имеются земли, которые используются для нужд сельского хозяйства и в других категориях земель.

Если сравнивать перечень лиц, которым предоставляются земельные участки для сельскохозяйственных нужд, с законодательством РФ, то они аналогичны, за исключением некоторых лиц. Это понятно, поскольку РФ - это федеративное государство с большим количеством населения и народностей со своим укладом жизни. Например, дополнительно указан перечень лиц, которым предоставляют земельные участки для сельскохозяйственного назначения – это казахи общества, общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов. В силу исключительного права собственности государства на землю (в соответствии с требованием Конституции Республики Таджикистан), земельный оборот – распределение и перераспределение земель - в республике осуществляется административным методом, посредством предоставления земельных участков юридическим или физическим лицам. Перераспределение земельных участков в основном происходит между землепользователями.

Отмечается, что единственной опорой дальнейшего развития сельского хозяйства Республики является дехканские хозяйства (фермерское хозяйство), именно этот институт призван стать точкой роста для всей отрасли. Однако дехканские хозяйства испытывают на себе огромное количество всевозможных издержек и давлений, главным образом со стороны государства и его финансовых институтов и неэффективная система распределения финансовых ресурсов, которые зачастую не в полном объеме доходят до конкретного хозяйства. Именно это явление тормозит весь прогресс в этой отрасли,

что неизбежно приводит к целому комплексу связанных с этих проблем (демографические, социальные, экономические).

Основная цель организации дехканских хозяйств в республике это полное, рациональное, эффективное использование земли, повышение культуры земледелия, снижение уровня бедности и обеспечение населения новыми рабочими местами. Поэтому членам и руководителям дехканских хозяйств необходимо обеспечить рациональное и эффективное использование земель и направлять хозяйственную деятельность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

В данной главе также даются основные характеристики государственного земельного кадастра, оценки земель, государственной регистрации землепользователей и государственному контролю за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель в республике.

В четвертой главе **«Кадастровые и землеустроительные работы - как условие эффективного управления земельными ресурсами»** рассматриваются вопросы земельной политики, кадастра, землеустройства, регистрации и оценки земель в республике. Приводятся принципы земельной политики. Отмечается, что землеустройство отнесено к важнейшей системе государственных мероприятий, обеспечивающей управление земельными ресурсами страны, а землеустроительные и кадастровые действия проводятся специально созданными для этих целей государственными органами, учреждениями, предприятиями и организациями.

Приводится анализ по выполнению комплекса землеустроительных мероприятий Государственным комитетом по земельному управлению и геодезии Республики Таджикистан за 2021год.

В данной главе приведен сравнительный анализ основных положений земельного законодательства Таджикистана и России, из которого видно, что в своей основе, глобальных различий в управлении земельным фондом государств нет. А более глубокий анализ позволяет сделать вывод, что имеющиеся различия связаны с менталитетом народа, его национальными особенно-

стями и, как следствие, меняется подход, например в области предоставления и изъятия земельных участков, управления землями дехканского хозяйства и т.д.

### **Заключение**

В результате подробного исследования в магистерской диссертации функций государственного управления земельным фондом Республики Таджикистан можно сделать вывод, что основополагающими функциями управления земельным фондом являются те, которые составляют неотъемлемую системообразующую часть функций государственного управления:

- ведение государственного земельного кадастра и государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними;
- мониторинг земель;
- функция по землеустройству;
- земельный контроль;
- распределение и перераспределение земель;
- охрана земель;
- регулирование градостроительной деятельности (зонирование).

Следует учесть, что каждая из этих функций имеет свое предназначение и направлена на осуществление той или иной деятельности государственных органов управления в сфере использования и охраны земель как Таджикистана, так и России.

Общая история развития земельного права Республики Таджикистан и Российской Федерации, а также ряд общих подходов в решении проблем в области земельных отношений, позволяют сделать вывод, что в целом, цель управления земельными ресурсами заключается в достижении эффективного и рационального использования земель обоих государств.

Однако существуют и различия. Которые, прежде всего, связаны с национальными особенностями и государственным устройством государств. Например, в Республике Таджикистан, в отличие от Российской Федерации,

отсутствует четкое разграничение полномочий между органами государственной власти в области предоставления и изъятия земельных участков.

В Российской Федерации основным критерием разграничения полномочий в области распоряжения земельными участками, находящимися в публичной собственности, является нахождение их в государственной (в собственности Российской Федерации или её субъекта) или муниципальной собственности.

В Республике Таджикистан решение о предоставлении или изъятии земельных участков принимается органом власти соответствующего уровня в зависимости от хозяйственной ценности земель.

В соответствии с земельным законодательством Республики Таджикистан землями сельскохозяйственного назначения признаются все земли, используемые для нужд сельского хозяйства, однако в других категориях земель, используются земельные участки также для этих нужд.

В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения юридически отграничиваются только от категории земель населенных пунктов.

Во многих моментах регулирования имущественных отношений членов фермерского хозяйства, такие как владение, пользование и наследование имуществом хозяйства, режим общего имущества, законодательства Российской Федерации и Республики Таджикистан устанавливают одинаковые критерии.

Земля – это стратегический ресурс любого государства. Понимая это, руководство Республики Таджикистан своими законодательными и нормативными актами очень хорошо регулирует земельные отношения в пользу улучшения экономической и экологической составляющих землепользования.

В результате работы, поставленная цель была достигнута, все задачи решены.

### **Список использованных источников**

1. Исмаилов, Ш. М Особенности земельного законодательства в Республике Таджикистан / Ш. М. Исмаилов // Экологическое право. 2009. - N 5/6. - С. 75-82.
2. Камолов, И. И. Система нормативных правовых актов Республики Таджикистан /И. И Камолов // Душанбе, 2015. 239 с.
3. Муртазокулов, Дж. С. Гражданско-правовые проблемы организации и деятельности дехканских (фермерских) хозяйств в Таджикистане / Дж.С. Муртазокулов // Москва, 2012. 335 с.
4. Абдурахимов, С. Л., Аминов М.Х. Образование нарушенных земель и проблемы рекультивации в Северных регионах Таджикистана // Вестник Таджикского национального университета. №7. (71) Душанбе, 2019 I.e. 5360.
5. Исмаилов, Ш. М., Арапова Ч.Б., Таджибаев Ш.А., Сидикова Н. Земельное право Таджикистана: Учебное пособие. – Душанбе: Издательство ООО «Полиграфгруп», 2016. 320 с.
6. Конституция Республики Таджикистан от 6.11.1994 (с изм. и доп. от 22.06.2003) // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2000. №11. ст.1, ст.13, ст.36, ст.44,
7. Земельный кодекс Республики Таджикистан от 13.12.1996 №327// Ведомости Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 1996. № 23. ст. 351
8. Водный кодекс Республики Таджикистан от 29.11.2000 №34 // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2000. №11. ст.510.
9. Лесной кодекс Республики Таджикистан от 2.08.2011 №761 // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2011. №8. ст.615.
10. Налоговый кодекс Республики Таджикистан от 17.09.2012 №901 // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2012. №9. ст.838.

11. Уголовный кодекс Республики Таджикистан от 21.05.1998 №575 // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 1998. №9. ст. 68
12. Градостроительный кодекс Республики Таджикистан от 28.12.2012 №933// Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2012. №12. ст.998.
13. Гражданский кодекс Республики Таджикистан (часть первая) от 30.06.1999 №802 // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 1999. №6. ст. 153
14. Закон Республики Таджикистан от 20.03.2008 №375 «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2008. №3. ст.194.
15. Закон Республики Таджикистан от 15.03.2016 №1289 «О дежканском (фермерском) хозяйстве» // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан 2009. №5, Централизованный банк правовой информации «ADLIA» Министерства юстиции Республики Таджикистан. [www.adlia.tj](http://www.adlia.tj).
16. Закон Республики Таджикистан от 5.01.2008 №356 «О землеустройстве» // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2008. №1 (часть вторая). ст.21
17. Закон Республики Таджикистан от 26.12.2011 №788 «Об особо охраняемых природных территориях» // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2011. №12. ст.852.
18. Закон Республики Таджикистан от 12. 05.2001 №18 «Об оценке земли» // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2001. №4. ст.185
19. Кодекс Республики Таджикистан об административных правонарушениях от 31.12.2008 №455 //Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2008. № 12 (часть первая). ст.990.
20. Конституционный закон Республики Таджикистан от 5.08.2009 №549 «О местных органах государственной власти» //Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. 2004. №5. ст. 339.

21. Постановление Правительства Республики Таджикистан от 1.09.2005 №342 «Об утверждении Правила об отводе земельных участков для физических и юридических лиц» // Централизованный банк правовой информации «ADLIA» Министерства юстиции Республики Таджикистан.[www.adlia.tj](http://www.adlia.tj).

22. Постановление Правительства Республики Таджикистан от 3.05.2010 №225 «О Государственном комитете по земельному управлению и геодезии Республики Таджикистан» // Централизованный банк правовой информации «ADLIA» Министерства юстиции Республики Таджикистан.[www.adlia.tj](http://www.adlia.tj).

23. Постановление Правительства Республики Таджикистан от 3.05.2010 №225 «Положение о Государственном комитете по земельному управлению и геодезии Республики Таджикистан» // Централизованный банк правовой информации «ADLIA» Министерства юстиции Республики Таджикистан. [www.adlia.tj](http://www.adlia.tj).

24. Постановление Правительства Республики Таджикистан от 30.10.2007 №570 «Об утверждении Правила порядка перевода земель из одной категории в другую» // Централизованный банк правовой информации «ADLIA» Министерства юстиции Республики Таджикистан.[www.adlia.tj](http://www.adlia.tj).

25. Постановление Правительство Республики Таджикистан от 11.11.2010 №603 «Об утверждении Правил реализации постановлений Правительства Республики Таджикистан «Об изъятии и предоставлении исполнительным органам государственной власти городов и районов земельных участков» для перевода их в категорию земель населенных пунктов» // Централизованный банк правовой информации «ADLIA» Министерства юстиции Республики Таджикистан.[www.adlia.tj](http://www.adlia.tj).

26. Мукимов И. Р. Особенности земельного рынка Республики Таджикистан // И.Р. Мукимов, Н.Г. Чудинова // Молодежь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: Материалы V Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных Комсо-

мольск-на-Амуре, 11-15 апреля 2022 г.: в 4 ч. / редкол.: А. В. Космынин (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2022.

27. Мукимов И. Р. К вопросу о геодезическом обеспечении кадастровых и землеустроительных работ в Республике Таджикистан // И.Р. Мукимов, Н.Г. Чудинова // Молодежь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: Материалы V Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных Комсомольск-на-Амуре, 11-15 апреля 2022 г.: в 4 ч. / редкол.: А. В. Космынин (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2022.

28. Мукимов И. Р. К вопросу о доступности и справедливости земельного рынка в Республике Таджикистан // И. Р. Мукимов, С.Р. Шарифова, Н.Г. Чудинова // Региональные аспекты и развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия: Материалы X Международной научно-конференции Комсомольск-на-Амуре, 14-16 декабря 2022 г.: в 2 ч. / редкол.: О. Е. Сысоев (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2023.

29. Мукимов И. Р. Крестьянские (Фермерские) хозяйства, как основные юридические лица в землепользовании в Республике Таджикистан // И.Р. Мукимов, Н.Г. Чудинова // Молодежь и наука: актуальные проблемы фундаментальных и прикладных исследований: Материалы VI Всероссийской национальной научной конференции молодых учёных Комсомольск-на-Амуре, 10-14 апреля 2022 г.: в 2 ч. / редкол.: О. Е. Сысоев (отв. ред.) [и др.]. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2023.