ДАВЛАТОВА Ш., МУҚИМӢ С.,
ШАРИПОВ А., ШОЗОДАЕВА Г.

ТАФСИРИ
КОДЕКСИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

ТАФСИРИ КОДЕКСИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН
ДАВЛАТОВА Ш., МУҚИМӢ С., ШАРИПОВ А., ШОЗОДАЕВА Г.

2024

**ДАВЛАТОВА Ш., МУҚИМӢ С.,
ШАРИПОВ А., ШОЗОДАЕВА Г.**

ТАФСИРИ
КОДЕКСИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Душанбе, 2024 с.

ТДУ 347.25 (094.4) (575.3)
ТКБ 67.99 (2).5 (2 тоҷик)
Т–34

Ҳайати муаллифон:
Давлатова Шоира, н.и.ҳ. – Сарсухан;
Шозодаева Гулгуна, бобҳои 1–5 (моддаҳои 1–26);
Шарипов Абдураҳмон, бобҳои 6–11 (моддаҳои 27–57);
Муқимӣ Сабоҳат Амин, бобҳои 12–18 (моддаҳои 58–141).

Давлатова Ш., Муқимӣ С., Шарипов А., Шозодаева Г. Тафсири Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон.– Душанбе: Нашриёти «Контраст», 2024.– 304 саҳифа.

Тафсири Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар асоси меъёрҳои Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852, ки аз 1 сентябри соли 2022 мавриди амал қарор дода шудааст, таҳия гардида, дар он моҳияти ҳуқуқӣ ва амалии меъёрҳои қонунгузории манзил шарҳ дода шудааст. Китоби мазкур барои доираи васеи хонандагон, аз ҷумла кормандони мақомоти ҳокимияти давлатӣ, худидоракунии шаҳраку деҳот, ташкилоту муассисаҳо, новобаста аз шакли моликият, олимон, устодон, аспирантон, донишҷӯёни муассисаҳои олии таълимӣ ва умуман шахсоне, ки ба соҳаи ҳуқуқи манзил шавқу рағбат доранд, тавсия карда мешавад.

Нашриёти мазкур ба «Соли маърифати ҳуқуқӣ» эълон намудани соли 2024 бахшида шудааст. (Фармони Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 декабри соли 2023, таҳти №668).

© Ташкилоти ҷамъиятии «Ҳуқуқи дастрас»,
соли 2024.

САРСУХАН

Муносибатҳои ҷамъиятии мухталиф дар Ҷумҳурии Тоҷикистон зери танзими ҳуқуқӣ қарор доранд. Аз ҷумла, муқаррароти моддаи 36 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқ ба манзилро кафолат додааст: «Ҳар кас ба манзил ҳуқуқ дорад. Ин ҳуқуқ бо роҳи сохтмони манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад.». Меъёри дигар дар моддаи 22 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ шудааст, ки дахлнопазирии манзили шахсро кафолат дода, ба манзили шахс зӯран даромадан ва касеро аз манзил маҳрум карданро манъ намудааст, ба истиснои мавридҳое, ки қонун муқаррар менамояд. Шаҳрвандон ҳангоми амалӣ намудани ҳуқуқ ба манзил ва иҷрои ухдадориҳое, ки аз муносибатҳо оид ба манзил бармеоянд, набояд ҳуқуқу озодӣ ва манфиатҳои қонунии шахсони дигарро вайрон кунанд.

Дар заминаи Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 декабри соли 1997 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон қабул гардида, муносибатҳои манзилиро ба танзим медаровард. Дар давраи 25 соли амали Кодекси манзили мазкур, бинобар ба вуҷуд омадани муносибатҳои нави ҷамъиятӣ ва тағйиротҳои дахлдор дар соҳаҳои гуногуни ҳуқуқ, меъёрҳои ин Кодекс ба талаботи замони муосир ҷавобгӯ набуда, ба такмили ҷиддӣ эҳтиёҷ доштанд.

Бинобар ин, дар Паёми худ ба Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон, соли 2009 таваҷҷӯҳро ба зарурати қабули Кодекси нави замонавии манзил ҷалб намуда, аз вазифаи муҳими давлат – ҳифзи ҳуқуқу озодиҳои инсон, таъмини волоияти қонун сухан ронда, зарурати идома додани раванди такмили заминаи ҳуқуқӣ бо назардошти рушди ҷомеа, ба мақсад мувофиқ будани қабули Кодекси нави манзилро изҳор намуданд.

Барои ҳалли ин масъала бо Амри Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 апрели соли 2019 таҳти №1211 гурӯҳи корӣ оид ба таҳияи лоиҳаи нави Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар ҳайати Ёрдамчии Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба масъалаҳои ҳуқуқӣ, мушовири бахши Ёрдамчии Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба масъалаҳои ҳуқуқӣ, сармутахассиси

раёсати ҳуқуқи Дастгоҳи иҷроияи Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, намояндагони Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Прокуратураи генералии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Вазорати адлия Ҷумҳурии Тоҷикистон, Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» ва кормандони дигар мақомоти давлатӣ, бо ҷалби мутахассисони ҷомеаи шаҳрвандӣ таъсис дода шуд. Дар доираи фаъолияти Шабакаи Осиёи Марказӣ оид ба ҳуқуқи манзили муносиб бо мақсади шиносоӣ бо таҷрибаи таъмини ҳуқуқи манзил дар давлатҳои ҳамсояи минтақа: Қазоқистон, Қирғизистон, Ўзбекистон бо гурӯҳи корӣ семинарҳо ва муҳокимаҳо гузаронида шуданд. Ҳамчунин барои омӯзиши таҷрибаи аврупоӣ дар мисоли Қонун «Дар бораи манзили иҷтимоӣ»-и ба Ҷумҳурии Албания сафари хизматӣ ташкил карда шуд. Гурӯҳи кории мазкур бо назардошти омӯзиши таҷрибаи давлатҳои дигар ва меъёрҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон лоиҳаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистонро таҳия намуд.

9 феврали соли 2022 вакилони Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон лоиҳаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистонро қабул карданд. 15 марти соли 2022 вакилони Маҷлиси миллии (палатаи болоии порлумони) Тоҷикистон лоиҳаи Кодекси нави манзили Тоҷикистонро, ҷонибдорӣ карданд. Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон, 18 марти соли 2022 Кодекси манзилро дар таҳрири нав имзо намуданд, ки он аз 1 сентябри соли 2022 мавриди амал қарор дода шуд.

Пас аз қабул гардидани Кодекси нави манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси қаблии манзил ва як қатор санадҳои меъёри ҳуқуқӣ аз эътибор соқит дониста шуданд. Дар баробари ин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ такмил ёфта, ба Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳрири соли 2022, мутобиқ гардонида шуданд.

Ҳамаи ин далолати аз тарафи Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон ва Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон вобаста ба муносибатҳои манзилӣ фароҳам овардани шароит ва заминаи ҳуқуқии мувофиқ мебошад. Зеро, Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳрири соли 2022, муносибатҳои ба вуҷуд омадан,

амалӣ намудан, тағйир ёфтан, қатъ гардидани ҳуқуқҳои соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдорӣ намудани манзили истиқоматии фондҳои манзили давлатӣ ва хусусӣ; истифодаи молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ; мансуб донистани хонаҳо (биноҳо) ба қатори манзилҳои истиқоматӣ ва хориҷ намудани онҳо аз фонди манзил; баҳисобгирии фонди манзил; истифодабарӣ ва нигоҳдории манзилҳои истиқоматӣ; азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ; идоракунии бинои бисёрхонагӣ; таъсис додан ва фаъолияти кооперативҳои манзил, ширкатҳои моликони манзил ва ташкилоти идоракунанда; пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ; пардохти маблағ барои манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ; назорати истифодабарӣ ва нигоҳдории фонди манзил, мутобиқати манзилҳои истиқоматӣ ба қоидаю меъёрҳои санитарӣ ва техникии муқарраргардида ва талаботи дигари қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва ғ. ба танзим медарорад.

Иштирокчиёни ин муносибатҳо шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот мебошанд. Қобили қайд аст, ки муносибатҳо оид ба манзил, ки иштирокчиёни онҳо шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд мебошанд, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мегарданд, агар санадҳои ҳуқуқии байналмилалии эътирофнамудаи Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд.

Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳрири соли 2022 аз 8 фасл, 18 боб ва 141 модда иборат буда, ҳуқуқ ба манзил, муносибатҳои ҳуқуқии манзил, масъалаҳои фонди манзил, салоҳияти мақомоти давлатиро дар соҳаи сохтмони манзил, идораи фонди манзил, пардохти хизмати коммуналӣ ва дигар муносибатҳоро дар соҳаи ҳуқуқи манзил бахшида шудааст. Боби 11 ва 12 мавзуъҳои навро, ки ба манзили иҷтимоӣ бахшида шудааст, дар бар мегиранд.

Дар сурати бо қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ё созишномаи тарафҳо танзим нагардидани муносибатҳо оид ба манзил ва мавҷуд набудани меъёрҳои қонунгузории гражданӣ, оилавӣ ва қонунгузории дигар, ки бевосита ин муносибатҳоро танзим менамоянд, меъёрҳои қонунгузории манзил, ки муносибатҳои шабеҳро танзим менамоянд (қиёси қонун), татбиқ мегарданд. Ҳангоми имконнопазир будани истифодаи қиёси қонун

ҳуқуқу уҳдадориҳои иштирокчиёни муносибатҳо оид ба манзил бо назардошти асосҳои умумию моҳияти қонунгузорӣ оид ба манзил (қиёси ҳуқуқ) ва талаботи принсипҳои башардӯстӣ, бовиҷдонӣ ва адолат муайян карда мешаванд. Ин меъёрҳо тибқи моддаи 7 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳрири соли 2022 ва қиёс татбиқ намудани меъёрҳое, ки ҳуқуқ ба манзилро маҳдуд ва ҷавобгариро муқаррар менамоянд, манъ аст.

Муаллифони Тафсири Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон мутахассисоне мебошанд, ки дар таҳия ва қабул кардани Кодекси манзили мазкур иштирок кардаанд. Тафсири Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон бо дарназардошти тағйироти охирине, ки дар соҳаи танзими ҳуқуқии муносибатҳои манзилӣ ва таҷрибаи татбиқи қонун ба амал омадаанд, таҳия шудаанд. Мазмуни асосии дар Тафсири мазкур таҷассумёфта ин шарҳи муфассал барои дарк ва татбиқи дурусти он дар таҷриба мебошад, ки ин вазифаи аввалиндараҷа ва табиии ҳар як тафсир аст.

Дар таҳияи тафсири мазкур санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, санадҳои байналмилалӣ, ки онҳоро Ҷумҳурии Тоҷикистон эътироф кардааст, таҷрибаи ҳуқуқтатбиқнамоӣ ва амалияи судӣ мавриди таҳқиқ қарор дода шудааст. Муаллифон аз усулҳои таҳлилу муқоисавӣ истифода намуда, нуқтаи назари худро изҳор намудаанд.

Тафсири мазкур хусусияти расмиро надошта, нуқтаи назари илмию амалии муаллифон вобаста ба фаҳмиши ин ё он муқаррароти меъёрҳои Кодекси манзил ва таҷриба буда, метавонад назару андешаҳои мухталифро ба миён орад. Бинобар ин, ҳангоми ба вуҷуд омадани таклифу дархостҳои иловагӣ, омодаем дар ҳамкорӣ қарор дошта, ҳангоми таҳкими минбаъдаи тафсир пешниҳодҳо ба инобат гирифта шаванд.

Номзади илмҳои ҳуқуқ Давлатова Шоира

ТАФСИРИ КОДЕКСИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

ФАСЛИ I. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ АСОСӢ

Моддаи 1. Ҳуқуқ ба манзил

1. Мутобиқи Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳар кас ҳуқуқ ба манзил дорад. Ин ҳуқуқ бо роҳи сохтмони манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад. Ҳама гуна амал (беамалӣ), ки барои амалишавии ҳуқуқ ба манзил монеъ мегардад, манъ аст.

2. Шаҳрвандон ҳуқуқҳои манзилии ба онҳо тааллуқдоштаро ихтиёран амалӣ менамоянд.

3. Шаҳрвандон дар амалӣ намудани ҳуқуқҳои худ ба манзил тибқи шартнома ва асосҳои дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон озод мебошанд.

4. Шаҳрвандон ҳангоми амалӣ намудани ҳуқуқ ба манзил ва иҷрои ӯҳдадориҳое, ки аз муносибатҳо оид ба манзил бармеоянд, набояд ҳуқуқу озодӣ ва манфиатҳои қонунии шахсони дигарро вайрон кунанд.

5. Давлат барои амалӣ намудани ҳуқуқ ба манзил тавассути сохтмони манзил, мусоидат ба рушди бозори манзил, бо тартиби муқарраршуда ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ бо шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ, кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда аз фонди манзили давлатӣ ё коммуналӣ, ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии моликон ва дигар истифодабарандагони манзил, хизматрасониҳои коммуналӣ ва назорат ба риояи қонунгузорӣ оид ба сохтмони манзил шароит фароҳам меорад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳуқуқи ҳар як шахс ба манзил, ки дар моддаи 36 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ин ҳуқуқ ба шаҳрванд кафолат дода шудааст, пешбинӣ карда шудааст.

Ҳуқуқ ба манзилро шаҳрвандон метавонанд бо роҳи сохтмони манзили истиқоматӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин намуда, ҳар гуна монеашавӣ барои амалигардонии ҳуқуқ ба манзил манъ мебошад. Масалан, шаҳрванд ҳуқуқ дорад дар дилхоҳ ҷой барои худ манзили истиқоматӣ харидорӣ намояд. Ҳеҷ кас ҳуқуқи монеагӣ намудан барои иҷрои ин амалро надорад. Инчунин шаҳрванд ҳуқуқ дорад, ки барои сохтмони манзили истиқоматӣ бо ариза барои ҷудо намудани қитъаи замин барои сохтмони манзили истиқоматӣ ба шахсони ваколатдор – раиси шаҳр ё ноҳия ё шаҳраку деҳот муроҷиат намояд. Шахсони ваколатдор уҳдадоранд, ки дар муддати 1 моҳ ба аризаи шаҳрванд ҷавоби хаттӣ пешниҳод намоянд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ки шаҳрвандон ҳуқуқҳои манзилии ба онҳо тааллуқдоштро ихтиёран амалӣ менамоянд. Шаҳрванди соҳиби манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад мустақилона баҳри манфиатҳои худ ҳуқуқҳои манзилии худро амалӣ намояд.

Дар қисми 3 моддаи тафсиршаванда қонунгузор муқаррар намудааст, ки шаҳрвандон дар амалӣ намудани ҳуқуқҳои манзилии худ озод буда, онро метавонанд бо бастани шартнома (шартномаи хариду фурӯш, шартномаи ҳадя, шартномаи мубодила, шартномаи саҳмгузорӣ ва ғайра) ва дигар асосҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст, мустақилона амалӣ намоянд. Дар баробари ин, ҳангоми амалӣ намудани ҳуқуқҳои худ ба манзил ва иҷрои уҳдадориҳои дар натиҷаи ин муносибатҳо баамаломада набояд ҳуқуқҳои дигар шаҳрвандонро поймол намояд. Яъне амалинамоии ҳуқуқҳои манзилии худ набояд боиси халалдор намудани ҳуқуқҳои дигар шахсон гардад.

Тибқи қисми 5 моддаи тафсиршаванда нақши давлат дар амалӣ намудани ҳуқуқҳои манзилии шаҳрвандон муайян карда шудааст. Дар асоси меъёри мазкур муқаррар шудааст, ки давлат баҳри амалӣ намудани ҳуқуқҳои манзилии шаҳрванд тамоми шароитҳоро фароҳам меоварад. Давлат тавассути сохтмони манзил, мусоидат намудан ба рушди бозори манзил, тибқи тартиби муқарраршуда бо шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ додани манзил ба шаҳрвандон,

кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда аз фонди манзили давлатӣ ё коммуналӣ, ба шаҳрвандон барои амалӣ намудани ҳуқуқи манзилиашон шароит муҳайё менамояд.

Қайд кардан зарур аст, ки бо шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ додани манзил меъёри наве дар Кодекси манзили мазкур маҳсуб меёбад ва як таҷрибаи нав дар амалигардонии ҳуқуқ ба манзил тибқи Кодекси манзили дар таҳрири нав қабулгардида дар ҷумҳурӣ мебошад.

Давлат ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии соҳибмулкон ва дигар шахсоне, ки манзилро истифода мебаранд, кафолат дода, хизматрасониҳои коммуналӣ ва назорат ба риояи қонунгузорӣ оид ба сохтмони манзилро таъмин менамояд.

Моддаи 2. Дахлнопазирии манзил

1. Манзили шахс дахлнопазир аст. Ба манзили шахс зӯран даромадан манъ аст, ба истиснои мавридҳое, ки қонун муқаррар кардааст.

2. Ҳеҷ кас аз манзилаш бароварда намешавад ва аз ҳуқуқи истифодабарии манзил маҳрум карда намешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки Кодекси мазкур ва дигар санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудаанд.

Моддаи тафсиршаванда ба дахлнопазирии манзил бахшида шудааст. Меъёре, ки дар қисми 1 моддаи 2 тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ба моддаи 22 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, мазмунан ба ҳам монанданд. Дар ҳар ду қонунгузории мазкур омадааст, ки ҳеҷ кас ҳуқуқ надорад, маҷбуран бе ҳоҳиши шахс ба манзилашон ворид шаванд, ба истиснои ҳолатҳое, ки қонун пешбинӣ намудааст.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ки шахсро аз манзилаш баровардан ва маҳрум сохтан аз истифодабарии он манъ аст. Барои чунин кирдор дар моддаи 147 Кодекси ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 21 майи соли 1998, №574 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №9, мод.68, 69), яъне вайрон намудани дахлнопазирии манзили шахс ҷазо пешбинӣ шудааст. Аммо ин принсипро на ҳама вақт ва барои ҳама истифода кардан мумкин аст. Яъне ин меъёр ба шахсоне, ки ба тариқи қонунӣ соҳиби манзил гардидаанд, истифода бурда

мешавад. Дар ҳолате ки шахс ғайриқонунӣ соҳиби манзил гардидааст, дар ин маврид тариқи санади судӣ шахс бе додани хонаи истиқоматӣ аз манзилаш баровардашуда, аз манзил маҳрум карда мешавад.

Моддаи 3. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба манзил

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба манзил ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Кодекси мазкур, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф кардааст, иборат мебошад.

Моддаи тафсиршаванда ба қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба манзил бахшида шудааст. Тибқи моддаи мазкур муайян гардидааст, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба манзил ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёри ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф намудааст, иборат мебошад, яъне дар танзими муносибатҳои ҳуқуқи манзилӣ ғайр аз Кодекси манзили мазкур ва Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, дигар меъёрҳои қонунҳо ва кодексҳои амалкунанда истифода карда мешаванд. Масалан, Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқие, ки меъёрҳояшон бевосита дар амалинамоии ҳуқуқҳои манзилӣ мавриди истифода қарор мегиранд. Масалан, ҳангоми бартараф кардани манзили зисти шаҳрвандон, ки дар ин ҳолат аллакай аз ҳуқуқҳои манзилии шахс сухан меравад ва асоси бартараф кардан ва баъдан соҳиб шудан ба манзили дигар аз асосҳои меъёрҳои дигар қонунҳо, аз ҷумла, кодексҳои маданӣ, замин ва шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода карда мешаванд.

Аммо қайд кардан ба маврид аст, ки Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон санади асосии танзимкунандаи муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ ба ҳисоб рафта, дар бештари мавридҳо ва пеш аз ҳама меъёри Кодекси мазкур дар танзиму ҳалли масъалаҳои ҳуқуқи манзилӣ истифода хоҳад шуд.

Моддаи 4. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Кодекси мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода мешаванд:

1) манзили истиқоматӣ – молу мулки ғайриманқул дар намуди хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст ва ба қоидаю меъёрҳои санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ мебошад;

2) бинои истиқоматӣ – сохтмони асосӣ (бино, иншоот), ки нисф ё аз нисф зиёди масоҳати умумии онро майдони истиқоматӣ ташкил медиҳад;

3) хонаи истиқоматӣ (минбаъд – манзил) – бинои инфиродии муайяне, ки аз ҳуҷраҳо, инчунин иморату қисматҳои истифодабарии ёрирасон иборат буда, барои қонеъ гардондани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар бинои мазкур пешбинӣ шудааст;

4) бинои бисёрхонагӣ – маҷмӯи ягонаи молу мулки ғайриманқул, ки аз ду ва зиёда хона иборат буда, дар он қисматҳои алоҳида барои истиқомат ва мақсадҳои дигар таъин гардида, дар моликияти шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ қарор дорад;

5) хона – манзили истиқоматии алоҳида дар бинои бисёрхонагӣ, ки имконияти дастрасии бевоситаро ба қисматҳои истифодабарии умумӣ дар бинои мазкур таъмин менамояд ва аз як ё якчанд ҳуҷра, инчунин қисматҳои истифодабарии ёрирасон, ки барои қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар чунин манзили мустақил пешбинӣ шудаанд, иборат мебошад;

6) ҳуҷра – қисми алоҳидаи хонаи истиқоматӣ ё хона, ки барои истифодабарӣ ба сифати ҷойи истиқомати бевоситаи шаҳрвандон дар хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ пешбинӣ шудааст;

7) фонди манзил – манзилҳои истиқоматии ҳамаи намуди моликият, ки дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон воқеанд;

8) масоҳати умумии манзили истиқоматӣ – маҷмӯи масоҳати ҳамаи қисмҳои манзили истиқоматӣ, аз ҷумла

масоҳати қисматҳои истифодабарии ёрирасон, ки барои қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар манзили истиқоматӣ пешбинӣ шудаанд;

9) шиносномаи техникии манзили истиқоматӣ – ҳуҷҷате, ки маълумоти техникӣ ва маълумоти дигарро дар бораи манзили истиқоматӣ бо таъмини мутобиқати он ба талаботи муқарраргардида дар бар мегирад;

10) молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ – қисматҳо ва объектҳои бинои бисёрхонагӣ, ки қисмҳои манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ набуда, барои истифодабарии умумӣ ва хизмат расонидан ба ду ва зиёда манзили ҳамин бино пешбинӣ шудаанд ва дар як қитъаи замини умумӣ ҷойгиранд, аз ҷумла майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, чоҳҳои лифт, даҳлезҳо, ошёнаҳои техникӣ, болохонаҳо, таҳхонаҳои техникӣ (таҳхонаҳое, ки дар онҳо шабакаҳои муҳандисӣ, таҷҳизоти дигари барои хизматрасонӣ ба зиёда аз як манзил пешбинӣ шудаанд), инчунин бому болопӯш, конструксияҳои дигари хонаи мазкур, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ, ҳавотозакунӣ ва таҷҳизоти дигар, ки дар берун ва (ё) дохили хонаи мазкур ҷойгиранд, инчунин объектҳои дигар, ки барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии ҳамин хона пешбинӣ шудаанд;

11) кирояи иҷтимоӣ – дар асоси шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шахсони эҳтиёҷманд барои истиқомат додани манзили истиқоматӣ бо тартиби муқарарнамудаи Кодекси мазкур;

12) ҳудуди назди хона – қитъаи замин, ки дар он унсурҳои кабудизоркунӣ ва объектҳои дигари барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии бинои бисёрхонагии мазкур таъингардида ҷойгир шудаанд;

13) ташкилоти идоракунанда – шахси ҳуқуқӣ, новобаста аз шакли ташкилию ҳуқуқӣ (ба истиснои ширкати моликони манзил), ки тибқи оинномa ва (ё) ҳуҷҷатҳои дахлдори вазъи ҳуқуқии онро муайянкунанда фаъолияти идоракунии бинои бисёрхонагиро амалӣ менамояд;

14) ширкати моликони манзил – ташкилоти ғайри-тиҷоратӣ, ки моликони манзилҳои истиқоматӣ ва ғай-

риистиқоматиро дар бинои бисёрхонагӣ барои идоракунии молу мулки умумӣ ва ҳудуди назди хона, таъмини истифодабарӣ ва нигоҳдории молу мулки зикргардида, соҳибӣ, истифода ва дар доираи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ихтиёрдории молу мулки умумӣ муттаҳид менамояд;

15) кооперативи манзил – иттиҳоди ихтиёрии шаҳрвандон ва (ё) шахсони ҳуқуқӣ, ки дар асоси узвият бо мақсади қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти худ ё шаҳрвандони дигар ба манзили истиқоматӣ, инчунин идоракунии манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ таъсис дода шудааст.

Моддаи тафсиршаванда ба мафҳумҳои асосие, бахшида шудааст, ки минбаъд ин мафҳумҳо дар Кодекси мазкур бисёр мавриди истифода қарор дода мешаванд.

Тибқи муқаррроти банди 1) моддаи 4 зери мафҳуми манзили истиқоматӣ молу мулки ғайриманқуле фаҳмида мешавад, ки ҳамчун хонаи истиқоматӣ ё хона дар биноҳои баландошёна, ки шаҳрвандон дар он истиқомати доимӣ мекунанд, истифода карда мешавад.

Дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №3, мод.194), дар зери мафҳуми молу мулки ғайриманқул – ин қитъаи замин, ҳамчун моликияти давлатӣ, бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, биноҳои сохтмонашон нотамом, иншоот ниҳолҳои бисерсола, яъне дар маҷмӯъ объектҳое, ки ба замин алоқамандии доранду интиқоли онҳо бидуни расонидани зиён ба таъиноташон имконнопазир мебошад, дар назар дошта мешавад.

Манзили истиқоматӣ он гоҳ ҳамчун манзил барои зистан ҳисоб мешавад, агар ба қоидаҳои санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ ва дигар талаботҳои пешбинишуда ҷавобгӯ бошад. Манзили истиқоматӣ бояд ҷойи хӯрокпазию хӯрокхӯрӣ, ҷойи хоб, ҳаммому ташноб дошта бошад, то шахс дар шароити мусоид зиндагӣ кунад.

Дар банди 2) моддаи тафсиршаванда қайд мегардад, ки бинои истиқоматӣ ин сохтмони асосӣ, яъне бино ё иншооте мебошад, ки

қисми зиёди масоҳати умумии онро майдони истиқоматӣ ташкил дода, ҳамчун манзили истиқоматӣ истифода карда мешавад.

Банди 3) моддаи тафсиршаванда мафҳуми хонаи истиқоматиро дар бар мегирад. Тибқи муқаррароти ин банд чи тавре ки дар боло зикр шуда буд, манзили истиқоматӣ – ин хонаи истиқоматӣ мебошад, дар ин қисмат низ ин мафҳум бо ҳам монанд буда, мукаммалтар шарҳ дода шудааст. Зери мафҳуми хонаи истиқоматӣ – бинои муайяни инфиродие, ки аз ҳуҷраҳо, ва дигар қисматҳои истифодабарии ёрирасон иборат буда, баҳри эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар ин бино пешбинӣ карда шудааст, фаҳмида мешавад.

Дар банди 4) моддаи тафсиршаванда мафҳуми бинои бисёрхонагӣ муқаррар шудааст. Бинои бисерхонагӣ маҷмуи ягонаи молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб рафта, аз ду ва зиёда хона иборат мебошад, дар он қисматҳои алоҳида барои истиқомат ва мақсадҳои дигар таъин гардида, соҳибмулкаш метавонад ҳам шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бошанд.

Дар банди 5) моддаи тафсиршаванда вобаста ба мафҳуми хона чунин омадааст, ки хона ҳамчун манзили истиқоматии алоҳида дар бинои бисёрхонагӣ мебошад ва аз як ё якчанд ҳуҷра, яъне ҳамчун масоҳати зист ва аз қисматҳои истифодабарии умумии ёрирасону дигар эҳтиёҷоте, ки барои зисту зиндагии шаҳрванд зарур мебошанд, иборат мебошад.

Тибқи банди 6) моддаи тафсиршаванда ҳуҷра ҳамчун як қисми алоҳидаи хонаи истиқоматӣ ё хона, ба ҳисоб меравад, ки танҳо барои истифода намудан ба сифати ҷойи истиқомати бевоситаи шаҳрвандон дар хонаи истиқоматӣ ё хона (квартира) дар бинои бисёрхонагӣ пешбинӣ шудааст.

Дар банди 7) моддаи тафсиршаванда оид ба фонди манзил сухан рафта, аз муқаррароти он бармеояд, ки ба фонди манзил ҳамаи манзилҳои истиқоматие, ки дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон воқеъ мебошанд, новобаста аз намуди моликияташон (ё фонди манзили давлатӣ, ё фонди манзили хусусӣ бошанд) ба фонди манзил тааллуқ доранд.

Тибқи банди 8) моддаи тафсиршаванда ба масоҳати умумии манзили истиқоматӣ маҷмӯи масоҳати ҳамаи қисмҳои манзили истиқоматӣ ба ҷузъ аз қисмати масоҳати зист, инчунин масоҳати қисматҳои истифодабарии ёрирасон, ки манзили истиқоматӣ бе

чунин қисматҳо манзили муносиб ҳисобида шуда наметавонад, низ дохил мешаванд. Ин қисматҳои ёрирасон барои қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар манзили истиқоматӣ пешбинӣ шудаанд. Ба қисматҳои ёрирасон ошхона, ҳаммом, долон, ташноб дохил мешаванд.

Дар банди 9) моддаи тафсиршаванда зери мафҳуми шиносномаи техникии манзили истиқоматӣ – ҳуҷҷате фаҳмида мешавад, ки ҳамаи маълумоти техникӣ оид ба манзили истиқоматӣ ва дигар маълумотҳоро бо таъмини мутобиқати он ба талаботи муқарраргардида дар бар мегирад. Мувофиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №3, мод.194), мафҳуми шиносномаи техникии манзили истиқоматӣ ба таври муфассал чунин пешбинӣ шудааст, ки мувофиқи он шиносномаи техникӣ – ҳуҷҷати техникие, мебошад, ки дар натиҷаи барӯйхатгирии техникӣ ва (ё) санҷиши ҳолати воқеии молу мулки ғайриманқул тартиб дода шуда, маълумот дар бораи масоҳат ва дигар тавсифҳои он, рақами кадастрӣ, рақами барӯйхатгирӣ, суроға (ҷойгиршавӣ) ва маълумоти дигарро дар бораи молу мулки ғайриманқул дар бар мегирад. Шиносномаи техникии манзили истиқоматӣ аз ҷониби Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» таҳия шуда, ба шаҳрванд дода мешавад.

Дар банди 10) моддаи тафсиршаванда оид ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ маълумот дода шудааст, яъне кадом қисматҳоро дар бар мегирад ва ҳар як қисмат бо кадом мақсад истифода бурда мешавад.

Зери мафҳуми молу мулки умумии бисерхонагӣ – қисматҳо ва объектҳои бинои бисёрхонагӣ, ки қисмҳои манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ нестанд, ба соҳибмулкии ягон шахс дохил намешаванд ва барои истифодабарии умумӣ ва хизмат расонидан ба ду ва зиёда манзили ҳамин бино пешбинӣ шудаанд ва дар як қитъаи замини умумӣ ҷойгиранд, дар назар дошта мешавад. Ба молу мулки умумии бисерхонагӣ дохил мешаванд: майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ, дар биноҳои бисерхонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, ҷоҳҳои лифт, даҳлезҳо, ошёнаҳои техникӣ, болохонаҳо, таҳхонаҳои техникӣ (таҳхонаҳое, ки дар онҳо шабакаҳои

муҳандисӣ, таҷҳизоти дигари барои хизматрасонӣ ба зиёда аз як манзил пешбинӣ шудаанд), инчунин бому болопӯш, конструксияҳои дигари хонаи мазкур, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ, ҳавотозакунӣ ва таҷҳизоти дигар, ки дар берун ва (ё) дохили хонаи мазкур ҷойгиранд, инчунин объектҳои дигар, ки барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии ҳамин хона пешбинӣ шудаанд.

Дар банди 11) моддаи тафсиршаванда оид ба кирояи иҷтимоӣ сухан меравад. Бояд қайд кард, ки кирояи иҷтимоӣ дар Кодекси тафсиршванда мафҳуми нав ба шумор рафта, барои ҳалли мушкилоти манзилии шаҳрвандони эҳтиёҷманд қонунгузор ин меъёрро ба Кодекси мазкур ворид намудааст. Мутобиқи меъёри тафсиршаванда дар асоси шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шахсони эҳтиёҷманд барои истиқомат бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси манзили мазкур манзили истиқоматӣ дода мешавад. Оид ба шартномаи кирояи иҷтимоӣ, тартиб ва шартҳое, ки мутобиқи он ба шахсони эҳтиёҷманд манзили истиқоматӣ пешниҳод карда мешавад ва дигар паҳлӯҳои шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар бобҳои 11 ва 12 Кодекси манзили мазкур тафсироти бештар дода шудаанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 45–84 Кодекси манзили мазкур).

Дар банди 12) моддаи тафсиршаванда мафҳуми ҳудуди назди хона пешбинӣ карда шудааст. Ҳудуди назди хона – ин қитъаи замини назди хона ба ҳисоб рафта, аз унсурҳои кабудизоркунӣ яъне дарахтону буттаҳо гулу гулзорҳо, дигар объектҳои хизматрасонӣ ба монанди майдончаи варзишӣ ё майдончаҳои бачагона барои истифодаи умумии бошандагони бинои бисёрхонагӣ пешбинӣ шудаанд.

Дар банди 13) моддаи тафсиршаванда мафҳуми ташкилоти идоракунанда шарҳ дода шудааст. Зери мафҳуми ташкилоти идоракунанда шахси ҳуқуқии ҳама намуди шакли ташкилию ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ, ки тибқи оинннома ё дигар ҳуҷҷати дахлдор, ки вазъи ҳуқуқиашро муайян мекунад, амал намуда дар асоси шартнома молу мулки умумии бинои бисёрхонагиро идора мекунад, дар назар дошта мешавад,

Дар банди 14) моддаи тафсиршаванда оид ба ширкати моликони манзил дар бинои бисёрхонаги сухан меравад. Ширкати моликони манзил ширкати ғайритиҷоратӣ буда, соҳибмулкони манзилҳои истиқоматии бинои бисерхонагӣ ва

ғайриистиқоматӣ муттаҳид шуда, молу мулки умумиро соҳибӣ ва идора менамоянд.

Бояд зикр намуд, ки то қабул гардидани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳрири соли 2022 оид ба мафҳуми ташкилоти идоракунанда ва ширкати моликони манзил ҷиҳати ҳуқуқу уҳдадориҳо ва дигар амалу фаъолияташон дар Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» аз 5 августи соли 2009, №542 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №7–8, мод.497), муқаррар шуда, ба танзим даровара мешуданд. Аз 1 сентябри соли равон баъди ба қувваи қонунӣ даромадани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2) қонуни дар боло зикргардида аз эътибор соқит дониста шуд.

Дар банди 15) моддаи тафсиршаванда қонунгузор мафҳуми кооперативи манзилро муқаррар намудааст. Мутобиқи моддаи тафсиршаванда зери мафҳуми кооперативи манзил – ин дар асоси узвият шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқӣ бо хоҳишу иродаи худ муттаҳид шуда, мақсади муттаҳид шудани онҳо – ин қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти худ ва шаҳрвандони дигар ба манзили истиқоматӣ, инчунин идоракунии манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ иборат мебошад. Таъсис ва фаъолияти кооперативи манзил, ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои кооперативи манзил дар бобҳои 14 ва 15 Кодекси манзили тафсиршаванда пешбинӣ шудааст. (ниг. ба тафсири моддаҳои 99 - 114 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 5. Муносибатҳо оид ба манзил ва иштирокчиёни он

1. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба манзил муносибатҳои зеринро танзим менамояд:

1) ба вуҷуд омадан, амалӣ намудан, тағйир ёфтан, қатъ гардидани ҳуқуқҳои соҳибӣ истифодабарӣ ва ихтиёрдорӣ намудани манзили истиқоматии фондҳои манзили давлатӣ ва хусусӣ;

2) истифодаи молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ;

3) мансуб донистани хонаҳо (биноҳо) ба қатори манзилҳои истиқоматӣ ва хориҷ намудани онҳо аз фонди манзил;

4) баҳисобгирии фонди манзил;

5) истифодабарӣ ва нигоҳдории манзилҳои истиқоматӣ;

6) азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ;

7) идоракунии бинои бисёрхонагӣ;

8) таъсис додан ва фаъолияти кооперативҳои манзил, ширкатҳои моликони манзил ва ташкилоти идоракунанда;

9) пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ;

10) пардохти маблағ барои манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ;

11) назорати истифодабарӣ ва нигоҳдории фонди манзил, мутобиқати манзилҳои истиқоматӣ ба қоидаю меъёрҳои санитарӣ ва техникии муқарраргардида ва талаботи дигари қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

2. Иштирокчиёни муносибатҳо оид ба манзил шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот мебошанд.

3. Муносибатҳо оид ба манзил, ки иштирокчиёни онҳо шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд мебошанд, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мегарданд, агар санадҳои ҳуқуқии байналмилалии эътирофнамудаи Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд.

Дар моддаи тафсиршаванда муносибатҳо оид ба манзил ва иштирокчиёни онҳо муқаррар шудааст. Дар моддаи мазкур руйхати чанд намуд муносибатҳои манзилӣ пешбинӣ шудаанд, ки Кодекси манзили мазкур ба танзим медарорад, инчунин иштирокчиёни муносибатҳои манзилӣ низ муайян карда шудаанд.

Дар банди 1) қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ки дар кадом ҳолатҳо Кодекси манзили мазкур муносибатҳои манзилии ба вуҷудомадаро танзим менамояд. Дар натиҷаи амалиётҳои ҳуқуқӣ аз ҷониби шаҳрвандон ё шахсони воқеӣ ё ҳуқуқӣ муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ ба вуҷуд меоянд ё амалӣ мегарданд, ё метавонанд тағйир ёбанд ё қатъ гарданд. Масалан, дар натиҷаи бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз ҷониби шаҳрванд, яъне бо иҷро расонидани амали муайян аллакай муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ ба вуҷуд омаданд. Лекин қайд бояд кард, ки дар баъзе ҳолатҳо чунин муносибатҳо

тибқи моддаи 614 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), низ танзим карда мешаванд.

Дар банди 2) қисми 1 моддаи тафсиршаванда қонунгузор истифодаи молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро яке аз роҳҳои ба вуҷуд омадани муносибатҳои манзилӣ нишон додааст. Субъектони муносибатҳои манзилӣ ҳангоми истифодаи молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ моликони манзил буда, Кодекси тафсиршаванда ҳуқуқҳои онҳоро ҳангоми истифодабарӣ муайян кардааст.

Дар банди 3) қисми 1 моддаи тафсиршаванда қонунгузор мансуб донистани хонаҳо (биноҳо) ба қатори манзилҳои истиқоматӣ ва хориҷ намудани онҳоро аз фонди манзил яке аз муносибатҳои манзилӣ нишон додааст. Ин амалҳо аз ҷониби мақомоти дахлдори давлатӣ ба роҳ монда мешавад. Дар натиҷаи ин амалҳо муносибатҳои манзилӣ ба вуқуъ меоянд, ки чунин муносибатҳо тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Дар банди 4) қисми 1 моддаи тафсиршаванда муносибате, ки дар натиҷаи он ба амал меояд ва аз ҷониби қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мешаванд ин баҳисобгирии фонди манзил мебошад. Баҳисобгирии фонди манзил аз ҷониби мақомоти дахлдори давлатӣ ба роҳ монда шуда, тибқи талаботи моддаи 11 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2) ва бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешавад.

Дар банди 5) қисми 1 моддаи тафсиршаванда муносибати дигаре, ки қонунгузор нишон додааст – ин истифодабарӣ ва нигоҳдории манзилҳои истиқоматӣ мебошад. Ҳангоми истифодабарӣ ва нигоҳдории манзилҳои истиқоматӣ соҳибони манзилҳои истиқоматӣ уҳдадоранд, шарту қоидаҳои пешбининамудаи қонунгузориро риоя намоянд. Масалан, истифодабарии манзилҳои истиқоматӣ барои мақсадҳои ғайриистиқоматӣ манъ мебошад. Истифодабарии манзили истиқоматӣ барои дигар мақсадҳо, масалан, фаъолияти касбӣ ё соҳибкорӣ ҳатман бо розигии моликони манзили истиқоматӣ ва мақомоти дахлдори

давлатӣ сурат мегирад. Дар натиҷаи ин амалҳо аллакай муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ ба вуҷуд омада, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим дароварда мешаванд.

Дар банди 6) қисми 1 моддаи тафсиршаванда оид ба азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ сухан меравад. Барои азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ бевосита розигии мақомоти дахлдори давлатӣ ва соҳибмулкони манзил зарур мебошад. Барои гирифтани ризояти онҳо ҷиҳати амали намудани азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ амалҳои ҳуқуқиро ба анҷом расонидан зарур аст, ки аллакай дар ҷараёни ин муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ ба миён меоянд ва ин муносибатҳо тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Муносибати дигари ҳуқуқии манзилӣ, ки дар банди 7) қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ин идоракунии бинои бисёрхонагӣ мебошад. Тарзҳои идоракунии бинои бисёрхонагӣ, маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ ва ғайраҳо дар моддаҳои 32 ва 33 Кодекси манзили мазкур ба танзим дароварда шудаанд (ниг. ба тафсири моддаи 32 ва 33 Кодекси манзили мазкур).

Дар банди 8) қисми 1 моддаи тафсиршаванда таъсис додан ва фаъолияти кооперативҳои манзил, ширкатҳои моликони манзил ва ташкилоти идоракунанда дар асоси бастани шартномаи тарафайн (масалан, байни соҳибмулкон ва ширкатҳои моликони манзил) муносибатҳои манзилӣ ба вуҷуд меоянд ва минбаъд аз ҷониби Кодекси манзили мазкур танзим карда мешаванд. Барои амалӣ намудани ҳуқуқҳои манзилии худ шаҳрвандон ҳуқуқ доранд кооперативҳои манзилро таъсис дода, фаъолият намоянд, ки ҳамаи ин муносибатҳои ҳуқуқии манзилиро дар бар мегиранд.

Дар бандҳои 9) ва 10) қисми 1 моддаи тафсиршаванда қонунгузор муносибатҳоро вобаста ба пешниҳод намудани хизматрасониҳои коммуналӣ ва пардохти маблағ барои манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро нишон додааст, ки чунин муносибатҳо дар ҳаёти ҳаррӯзаи шаҳрвандон ва истифодабарандагони хизматрасониҳои коммуналӣ ба амал меоянд ва тиқби қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Дар банди 11) қисми 1 моддаи тафсиршаванда қонунгузор амалҳоро оиди назорати истифодабарӣ ва нигоҳдории фонди манзил, мутобиқати манзилҳои истиқоматӣ ба қоидаю меъёрҳои санитарӣ ва техникии муқарраргардида ва иҷрои талаботҳои дигари қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистонро дар ин самт пешбинӣ намудааст, ки дар натиҷаи онҳо муносибатҳо вобаста ба манзил ба вуҷуд меоянд ва онҳо низ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба манзил танзим карда мешаванд.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда қонунгузор иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқии манзилиро муқаррар намудааст. Тибқи муқаррароти моддаи мазкур иштирокчиёни муносибатҳо оид ба манзил шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ба ҳисоб мераванд.

Қисми 3 моддаи тафсиршаванда ба шаҳрвандони хориҷӣ ё шахсони бешаҳрванди иштирокчиёни муносибатҳо оид ба манзил бахшида шудааст. Нисбати шаҳрвандони хориҷӣ ё шахсони бешаҳрванди иштирокчиёни муносибатҳо оид ба манзил низ қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амал намуда, муносибатҳоро ба танзим медарорад, агар санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Ҷумҳурии Тоҷикистон эътироф намудааст, тартиби дигарро ҷиҳати ин масъала пешбинӣ накарда бошанд. Кодекси манзили мазкур дар танзими муносибатҳо оид ба манзил нисбати шаҳрвандони хориҷӣ ё шахсони бешаҳрванд низ баробари дигар иштирокчиёни муносибатҳо мавриди истифода қарор мегирад, агар танзими ин муносибатҳо дар асоси санадҳои ҳуқуқии байналмиллалии эътирофшуда пешбинӣ нашуда бошад. Аммо бояд зикр кард, ки меъёри Кодекси мазкур на ҳама вақт нисбати шаҳрвандони хориҷӣ ё шахсони бешаҳрванд истифода мешавад.

Масалан, агар тибқи Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Кодекси мазкур ҳар як шаҳрванди ҷумҳурӣ ҳуқуқи ба моликият гирифтани манзилро дошта бошад, шаҳрвандони хориҷӣ ё шахсони бешаҳрванд чунин ҳуқукро доро нестанд. Чунончӣ, тибқи муқаррароти Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 2 январи соли 2018, №1471 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2018, №1, мод.3), шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд танҳо барои истифодаи муваққатӣ гирифтани манзили истиқоматӣ ҳуқуқ

доранд. Барои ҳамчун моликият ба даст овардани биною хонаҳои истиқоматӣ, инчунин дигар биноҳоеро, ки ба фонди манзил дохил шудаанд (танҳо ба истиснои ба даст овардани мерос ҳамчун ворисი қонунӣ) ҳуқуқ надоранд, агар санадҳои ҳуқуқии байналмилалии эътирофнамудаи Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд.

Моддаи 6. Татбиқи қонунгузории соҳаҳои дигар ба муносибатҳо оид ба манзил

Ба муносибатҳо оид ба манзил, ки бо таъмир, азнавтаҷҳизонӣ, азнавтарҳрезии манзилҳо дар бинои бисёрхонагӣ, истифодаи таҷҳизотҳои муҳандисӣ, пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ ва пардохти маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ вобастаанд, меъёрҳои қонунгузории дахлдор бо назардошти муқаррароти Кодекси мазкур татбиқ мегарданд.

Дар моддаи тафсиршаванда сухан оид ба татбиқи қонунгузории соҳаҳои дигар дар муносибатҳо оид ба манзил сухан меравад.

Дар танзими муносибатҳо оид ба манзил дар баробари Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикстон Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, дигар қонунгузории соҳаҳои дахлдор истифода карда мешаванд. Масалан, ҳангоми азнавтаҷҳизонии бино меъёрҳои Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №933 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12, қ.1, мод.998) мавриди истифода қарор мегиранд.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 6 июни соли 2001 №235, корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» таъсис дода шудааст. Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» тибқи оинномa фаъолият менамояд. Бо такя ба оиннома корхона масъалаҳои хоҷагии манзилию коммуналиро вобаста ба биноҳо манзилҳои истиқоматӣ ва ғайраҳо ба роҳ монда, кору фаъолият менамояд. Фаъолияти корхонаи мазкур баҳри пешбурди сиёсати ягонаи хоҷагии манзилию коммуналӣ дар ҷумҳурӣ истифода ва таъмини ҳифзи фонди манзил дар шаҳрҳо, шаҳрак ва маркази ноҳияҳо, тозагии санитарӣ, ободонӣ, кабудизоркунӣ ва ирригатсия, истифодабарӣ ва таъмини хизматрасонии иншоотҳои хоҷагии манзилию коммуналӣ ва ғайраҳо равона карда шудааст.

Инчунин барои пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ ва пардохти маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ як қатор санадҳои меъёрии ҳуқуқии дахлдор ба монанди Қоидаҳои пайвастшавӣ ба шабакаҳои муҳандисӣ ва хизматрасонии коммуналӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 июни соли 2014, №354 ва Қоидаҳои истифодабарии системаҳои коммуналии обтаъминкунӣ ва канализатсия дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 апрели соли 2011, №234 тасдиқ карда шудаанд, мавриди истифода қарор мегиранд, ки дар асоси онҳо ташкилотҳои дахлдор бо соҳибмулкон шартнома баста, тибқи он ба шаҳрвандон хизматрасониҳои коммуналӣ пешниҳод карда мешавад ва шаҳрвандон дар навбати худ уҳдадор мешаванд, ки сари вақт пардохтҳои хизматрасониҳои коммуналиро супоранд.

Моддаи 7. Қиёси қонун ва ҳуқуқ дар муносибатҳо оид ба манзил

1. Дар сурати бо қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ё созишномаи тарафҳо танзим нагардидани муносибатҳо оид ба манзил ва мавҷуд набудани меъёрҳои қонунгузории гражданӣ, оилавӣ ва қонунгузории дигар, ки бевосита ин муносибаҳоро танзим менамоянд, меъёрҳои қонунгузории манзил, ки муносибатҳои шабеҳро танзим менамоянд (қиёси қонун), татбиқ мегарданд.

2. Ҳангоми имконнопазир будани истифодаи қиёси қонун ҳуқуқу уҳдадориҳои иштирокчиёни муносибаҳо оид ба манзил бо назардошти асосҳои умумию моҳияти қонунгузорӣ оид ба манзил (қиёси ҳуқуқ) ва талаботи принсипҳои башардӯстӣ, бовиҷдонӣ ва адолат муайян карда мешаванд.

3. Аз рӯи қиёс татбиқ намудани меъёрҳое, ки ҳуқуқ ба манзилро маҳдуд ва ҷавобгариро муқаррар менамоянд, манъ аст.

Моддаи тафсиршаванда ба қиёси қонун ва ҳуқуқ дар танзими муносибатҳо оид ба манзил бахшида шудааст.

Тибқи моддаи 2 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ» аз 30 майи соли 2017, №1414 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2017, №5, қ.1, мод.271) зери мафҳуми қиёси қонун – бинобар набудани меъёрҳои қонуни

танзимкунандаи муносибатҳои ҷамъиятӣ нисбати онҳо татбиқ намудани меъёрҳои қонуне, ки муносибатҳои ҷамъиятии шабеҳро танзим менамояд, фаҳмида мешавад. Зери мафҳуми қиёси ҳуқуқ – бинобар набудани меъёрҳои қонунгузории танзимкунандаи муносибатҳои ҷамъиятӣ ва меъёрҳои шабеҳи он нисбати муносибатҳои ҷамъиятӣ татбиқ намудани принсипҳои умумиэътирофшудаи ҳуқуқ, мазмуни қонун, талаботи бовиҷдонӣ, хирад ва адолат, фаҳмида мешавад.

Гарчанде Кодекси манзили тафсиршаванда ҳаматарафа тамоми меъёрҳоро барои танзими муносибатҳо фаро гирифта бошад ҳам, вале ҳолатҳое ба вуҷуд меоянд, ки на тибқи қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ва на бо шартномаи тарафҳо танзими муносибатҳо оид ба манзил ғайриимкон мегардад. Агар меъёрҳои қонунгузории маданӣ, оилавӣ ва ё қонунгузории дигарро низ истифода бурдан номумкин шавад, меъёри қонунгузории манзиле, ки муносибатҳои монандро танзим мекунад, истифода карда мешавад.

Аз мафҳуми моддаи мазкур бармеояд, ки чунин меъёр имконият медиҳад, то ки қиёси қонун татбиқ гардад, яъне дар ҳолатҳои набудани меъёри муайян дар қонунгузории манзил ва дар дигар қонунгузориҳо барои танзими муносибатҳо оид ба манзил, меъёре, ки муносибатҳои монандро ба танзим медарорад татбиқ намудан мумкин аст.

Қиёси ҳуқуқ низ ба монанди қиёси қонун дар мавриди набудани қонунгузории танзимкунандаи муносибатҳо оид ба манзил принсипҳои умумиэътирофшудаи ҳуқуқ, мазмуни қонун ва инчунин поквиҷдонию ақлу хирад ва заковат истифода хоҳад шуд.

Азбаски Кодеки манзили мазкур навтаҳрир мебошад ҳануз дар таҷриба меъёри қиёси қонун ва ҳуқуқ дар асоси моддаи мазкур татбиқ нагардидааст.

БОБИ 2. МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА ФОНДИ МАНЗИЛ

Моддаи 8. Манзили истиқоматӣ ва намудҳои он

Ба манзили истиқоматӣ дохил мешаванд:

1) **хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ;**
2) **хона дар бинои бисёрхонагӣ, қисми хона;**
3) **ҳуҷра.**

Дар моддаи тафсиршаванда оид ба манзили истиқоматӣ ва намудҳои он маълумот дода шудааст. Тибқи моддаи мазкур манзилҳои истиқоматӣ ба се намуд ҷудо карда шудаанд: хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ ва ҳуҷра.

Дар моддаи 4 Кодекси тафсиршаванда мафҳуми манзили истиқоматӣ шарҳ дода шудааст. Манзили истиқоматӣ – ин молу мулки ғайриманқуле мебошад, ки аз ҳуҷраҳои истиқоматӣ ва ёрирасон иборат мебошад ва таъиноташ танҳо барои зистан муайян карда шудааст. Иншоотҳои ёрирасон ба монанди ҷой барои мондани наклиёти автомобилӣ, анборҳо, ҳамчун манзили истиқоматӣ ҳисобида намешаванд. Қисми хонаи истиқоматӣ – ин ҳуҷраи истиқоматӣ дар хонаи истиқоматӣ мебошад, ки ҳамчун ҷойи истиқоматӣ истифода карда мешавад.

Хона (квартира) – хонаи алоҳидае мебошад, ки дар бинои истиқоматии бисерхонагӣ ҷойгир аст ва аз ҳуҷраҳои истиқоматӣ (ҷойи хоб, меҳмонхона) ва ёрирасон (ошхона, ҳаммом, ташноб, долон) иборат мебошад.

Мафҳуми асосии ҳуҷра дар моддаи 4 Кодекси манзили мазкур тафсироти худро ёфтааст. Ҳуҷра як қисми манзили истиқомати ҳисоб ёфта, барои истиқомат пешбинӣ шудааст. Ҳуҷра метавонад ҳамчун субъекти ҳуқуқи манзилӣ бошад.

Моддаи 9. Таъинот ва истифодабарии манзили истиқоматӣ

1. Манзили истиқоматӣ барои истиқомати шаҳрвандон пешбинӣ мешавад.

2. Истифодабарии манзили истиқоматӣ бо риояи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии шаҳрвандон, талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ мегардад. Қоидаҳои намунавии истифодабарии манзили истиқоматиро мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил тасдиқ менамояд.

3. Истифодабарии манзили истиқоматӣ ё қисми он барои амалӣ намудани фаъолияти касбӣ ё фаъолияти соҳибкории инфиродӣ аз ҷониби шахсоне, ки дар ҳамин манзил истиқомат мекунанд, бо розигии соҳибмулк ва истиқоматкунандагони манзили мазкур иҷозат дода мешавад, агар он ҳуқуқу манфиатҳои қонунии шаҳрвандони дигар ва талаботеро, ки

манзили истиқоматӣ бояд ҷавобгӯй онҳо бошад, вайрон накунад.

4. Дар манзили истиқоматӣ ҷойгир намудани истеҳсолоти саноатӣ манъ аст.

5. Ҷойгир намудани объектҳои хӯроки умумӣ, хизматрасонии маишӣ ва фарҳангию фароғатӣ дар бинои бисёрхонагӣ бо розигии маҷлиси умумии моликони манзили ҳамин хона ва бо назардошти талаботи Кодекси мазкур ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шаҳрсозӣ иҷозат дода мешавад.

Дар моддаи тафсиршаванда оид ба таъиноти манзили истиқоматӣ ва истифодабарии он сухан меравад.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда омадааст, ки манзили истиқоматӣ барои истиқомати шаҳрвандон пешбинӣ карда мешавад. Дар қонунгузорӣ истифодаи манзили истиқоматӣ барои дигар таъинот ҳам иҷозат дода мешаавад, аммо дар ин ин қисм танҳо дар барои истиқомати доимии шаҳрвандон ҳамчун ҷойи доимии зист ифода шудааст.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда тарзи истифодабарии манзили истиқоматӣ ифода ёфтааст. Ҳангоми манзили истиқоматиро истифода бурдан молики манзил бояд ҳуқуқу манфиатҳои дигар шаҳрвандон, яъне ҳамсояҳоро низ риоя намуда, талаботҳои пешбининамудаи қонунгузориро риоя намояд. Аз ҷумла, манзили истиқоматиро аз ҷиҳати санитарию гигиенӣ нигоҳубин намуда, аз ҷиҳати экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ ва қоидаҳои зидди сӯхторро ба таври ҳатмӣ риоя ва иҷро намояд. Масалан, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ надорад худсарона нақшаи хонаро дар бинои бисёрхонагӣ бо хости худ дигар намояд, девор ё дигар қисмати биноро вайрон ё бартараф кунад, ки ба ҳаёт ва саломатии дигар шахсони дар ин бинои бисёрхонагӣ истиқоматкунанда хатарнок аст.

Дар қисми 3 моддаи тафсиршаванда истифодабарии манзили истиқоматӣ барои дигар талаботҳо пешбинӣ шудааст. Аз мафҳуми моддаи мазкур бармеояд, ки истифода намудани манзили истиқоматӣ барои фаъолияти касбӣ ё фаъолияти соҳибкории инфиродӣ (масалан, истифода намудани бинои манзил ҳамчун мағоза ё кошонаи ҳусн), розигии соҳибмулк ва истиқоматукунанда-

гони манзили мазкур зарур мебошад. Инчунин ҳуқуқ ва манфиатҳои дигар шаҳрвандон бояд дар натиҷаи ин амал халалдор нашаванд ва талаботҳое, ки манзили истиқоматӣ ба он ҷавобгуй бошад, вайрон карда нашаванд.

Қисми 4 моддаи тафсиршаванда муайян намудааст, ки дар манзили истиқоматӣ ҷойгир кардани ҳама гуна истеҳсолоти саноатӣ манъ мебошад. Дар манзили истиқоматӣ коркард намудан ва истеҳсол намудани ягон маҳсулот манъ мебошад, чунки ин амал бевосита ба халалдор намудани шароити зисту зиндагонии дигар шаҳрвандон оварда мерасонад.

Дар қисми 5 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ мешавад, ки ҷиҳати истифода намудани манзили истиқоматӣ барои дигар намуди таъинот масалан, объектҳои хӯроки умумӣ, ошхона, қаҳвахона, тарабхона ва ғайра, ҳатман маҷлиси умумии соҳибмулкони ҳамин хона гузаронида шуда, розигии онҳо гирифта шавад ва бо назардошти талаботи Кодекси мазкур ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шаҳрсозӣ иҷозат дода мешавад.

Моддаи 10. Намудҳои фонди манзил

1. Фонди манзил вобаста ба шакли моликият ба намудҳои зерин тақсим мешавад:

1) фонди манзили давлатӣ;

2) фонди манзили хусусӣ.

2. Фонди манзили давлатӣ аз фонди манзили ҷумҳуриявӣ, коммуналӣ ва фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот иборат аст.

3. Фонди манзили хусусӣ аз манзилҳои истиқоматие, ки дар моликияти шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқии ғайридавлатӣ ё иттиҳодияҳои онҳо қарор доранд, иборат аст.

4. Фонди манзил вобаста ба мақсадҳои истифодабарӣ ба намудҳои зерин ҷудо мешавад:

1) фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ;

2) фонди манзили махсусгардонидашуда;

3) фонди манзили шахсӣ (инфиродӣ);

4) фонди манзили истифодаи тиҷоратӣ.

Моддаи тафсиршаванда ба фонди манзил бахшида шудааст. Дар моддаи тафсиршаванда оид ба намудҳои фонди манзил ва инчунин вобаста аз мақсадҳои истифодабарӣ ба чанд намуд ҷудо шуданашон пешбинӣ шудааст.

Тибқи қисми 1 моддаи мазкур муайян гардидааст, ки фонди манзил дар ҷумҳурӣ вобаста ба шакли моликият ба ду намуд тақсим мешавад:

1) фонди манзили давлатӣ;
2) фонди манзили хусусӣ.

Тибқи қисми 2 моддаи мазкур ба фонди манзили давлатӣ, манзилҳои ҷумҳуриявӣ – хонаҳои истиқоматие, ки дар биноҳои ба давлат тааллуқдошта ҷойгиранд, дохил мешаванд. Инчунин манзилҳои коммуналӣ ва манзилҳое, ки ба фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дохил мешаванд, ҳамчун фонди манзили давлатӣ ҳисобида мешаванд.

Мутобиқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда ба фонди манзили хусусӣ манзилҳои шаҳрвандоне, ки дар моликияти онҳо мебошад ва манзилҳои истиқоматие, ки ба шахсони ҳуқуқии ғайридавлатӣ ё иттиҳодияҳои онҳо, ки соҳибмулки манзилҳо ба ҳисоб меравaнд, дохил мешаванд.

Дар қисми 4 моддаи тафсиршаванда намудҳои фонди манзил вобаста ба мақсадҳои истифодабарӣ номбар шудаанд.

Намуди якум – ин фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ мебошад, ки аз ҳисоби фонди манзили давлатӣ ва коммуналӣ ва инчунин дар асоси шартномаи кироя иҷтимоӣ ба шаҳрвандон пешниҳод мегардад.

Намуди дуюм – ин фонди манзили махсусгардонидашуда мебошад, ки ба чунин манзилҳо биноҳои истиқоматии хизматӣ, биноҳои истиқоматии хобгоҳҳо, манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ, манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо дохил мешаванд (ниг. ба тафсири моддаи 85 Кодекси манзили мазкур).

Намуди сеюми фонди манзил – ин манзили шахсӣ (инфиродӣ), ки шаҳрвандон барои истиқомат намудани худ ва аъзоёни оилаи худ истифода мебаранд ва инчунин шахсони ҳуқуқӣ, ки соҳиби чунин биноҳо буда, бо шартҳои махсус шаҳрвандон дар онҳо истиқомат мекунанд.

Намуди чоруми фонди манзил – ин манзили истифодаи тиҷоратӣ мебошад, ки аз ҷониби моликони манзили мазкур барои истиқомати шаҳрвандон барои соҳибӣ ва истифодабарӣ бо шарти истифодаи музднок тибқи шартномаҳои дигар, ба ғайр аз фонди манзилҳои пешбининамудаи бандҳои 1) ва 2) қисми 4 моддаи мазкур, дода мешавад.

Моддаи 11. Баҳисобгирии давлатии фонди манзил ва бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ

1. Баҳисобгирии давлатии фонди манзил аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

2. Баҳисобгирии давлатии фонди манзил гузаронидани баҳисобгирии техникии фонди манзил, аз ҷумла барӯйхатгирии техникӣ ва шиносномакунии техникии манзилҳои истиқоматиро дар бар мегирад.

3. Бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он амалӣ карда мешавад.

Моддаи тафсиршаванда ба баҳисобгирии давлатии фонди манзил ва бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ бахшида шудааст.

Тибқи қисми 1 моддаи мазкур мақомоти ваколатдор оид ба баҳисобгирии давлатии фонди манзил мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот мебошанд, ки бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ин ваколатро амалӣ менамоянд.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бақайдгирӣ ва баҳисобгирии техникии фонди манзилро Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» ва муассисаҳои тобеи он дар мувофиқа бо мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва дигар идораҳои дахлдори ҷумҳурӣ ва сохторҳои вилоятӣ, шаҳрию ноҳиявии онҳо амалӣ менамоянд. Тартиби баҳисобгирии давлатии фонди манзил дар асоси «Тартиби баҳисобгирии давлатии фонди манзил», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №208 тасдиқ карда шудааст, сурат мегирад.

Тибқи тартиби мазкур баҳисобгирии давлатии фонди манзил, сарфи назар аз шакли моликият ва мансубияти он, аз рӯйи низоми ягона аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот якҷо бо мақоми махсуси ваколатдори давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи бақайдгирии давлатӣ тибқи Тартиби мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ амалӣ карда мешавад.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда қонунгузор муайян мекунад, ки баҳисобгирии давлатии фонди манзил ва баҳисобгирии техникии фонди манзил кадом амалҳоро дар бар мегирад. Дар асоси Тартиби дар боло зикрёфта вазифаҳои асосии баҳисобгирии давлатии фонди манзил аз инҳо иборат аст:

– баруйхатгирии техникии фонди манзил;

– дастрас намудани маълумот дар бораи ҷойгиршавӣ, миқдор ва сифат, ҳолати техникӣ, сатҳи ободонӣ, арзиши иншоот, мансубият, шумораи шаҳрвандони дар он истиқоматкунанда ва тағйирёбии нишондиҳандаҳои фонди манзил.

Дар қисми 3 моддаи тафсиршаванда қонунгузор пешбинӣ кардааст, ки бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ дар асоси қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сурат мегирад. Бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 2008, №3, мод.194) амалӣ карда мешавад. Тибқи талаботи моддаи 7 Қонуни мазкур, бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзилҳои истиқоматӣ новобаста аз шакли моликият анҷом дода мешавад. Дар асоси меъёрҳои Қонуни мазкур манзилҳои истиқоматӣ ба қайд гирифта шуда, ин амали ҳуқуқӣ бо мақсади эътироф ва ҳимояи давлатии бақайдгирифтаи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқӣ ба молу мулки ғайриманқулро муқаррар мекунад.

Моддаи 12. Назорати давлатии фонди манзил

1. Назорати давлатии фонди манзил, новобаста аз шакли моликият, аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

2. Назорати давлатии фонди манзил аз назорати тартиби идоракунӣ, истифодабарӣ ва нигоҳдошти манзилҳои истиқоматӣ, нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ иборат буда, мутобиқати манзилҳои истиқоматӣ, сифат, ҳаҷм ва тартиби хизматрасониҳои коммуналиро ба талаботи муқаррargардида дар бар мегирад.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда қонунгузор муайян намудааст, ки фонди манзил, новобаста аз шакли моликият аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ назорат карда мешавад.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда вазифаҳои асосии мақомоти ваколатдори давлатӣ дар самти назорати давлатии фонди манзил ифода ёфтанд.

Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» мақомоти ваколатдори давлатӣ мебошад, ки назорати давлатии фонди манзилиро ба ухда дорад. Корхонаи мазкур дар доираи ваколати худ нигоҳдорӣ ва истифодабарии манзилҳои истиқоматӣ, нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисерхонагӣ, сифат ҳаҷм ва тартиби хизматрасониҳои комуналӣ ва ғайраро назорат мебарад.

Масалан, то мавриди амал қарор гирифтани Кодекси тафсиршаванда Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» аз 5 августи соли 2009, №542 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №7-8, мод.497) амал намуда, тартиби идоракунӣ, истифодабарӣ ва нигоҳдошти манзилҳои истиқоматӣ, нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ тибқи талаботи Қонуни мазкур ба танзим дароварда мешуданд. Баъди мавриди амал қарор гирифтани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2) Қонуни мазкур аз эътибор соқит дониста шудааст.

Моддаи 13. Суғуртаи манзилҳои истиқоматӣ

Бо мақсади таъмини кафолати ҷуброни зарари расонидашуда вобаста ба вайрон шудан, аз байн рафтан, хароб шудан ё осеб дидани манзилҳои истиқоматӣ, бо тартиби муқарраrнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манзилҳои истиқоматӣ метавонанд суғурта карда шаванд.

Дар моддаи тафсиршаванда сухан оид ба суғуртаи манзилҳои истиқоматӣ меравад. Суғурта кардани манзилҳои истиқоматӣ – ин амале мебошад, ки ҳангоми зарар расидан ба манзили истиқоматӣ шаҳрванд метавонад ҷуброни зарари расонидашударо дастрас кунад. Суғурта кардани манзили истиқоматӣ – ин кафолати гирифтани ҷуброни зарари расонидашуда ба манзили истиқоматӣ ба ҳисоб меравад. Муносибатҳо оид ба суғуртакунӣ тибқи боби 53 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757) ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти суғуртавӣ» аз 23 июли соли 2016, №1349 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2016, №7, мод.627), танзим карда мешаванд.

Моддаи 14. Азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтаҳрезии манзили истиқоматӣ

Азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо розигии мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва молики манзили истиқоматӣ амалӣ карда мешаванд.

Дар моддаи тафсиршаванда азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзили истиқоматӣ муайян карда шудааст, ки ин амалҳо бо розигии соҳибмулки манзили истиқоматӣ ва розигии мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ сурат мегирад.

Азнавтарҳрезӣ – ин иваз намудани бино ё девор, зиёд намудани масоҳати зист аз ҳисоби масоҳати ёрирасон, яъне он чизе, ки ба дигаргуншавии бино оварда мерасонад, азнавтаҷҳизонӣ бошад, вобаста ба ҷойгиронии техникаи маишӣ иваз намудани баъзе намудҳои сантехникӣ гузаронидани қубурҳои об, сими барқ ва ғайраҳо, ки шаҳрванд ҳамарӯза онро истифода мебарад, дар бар мегирад.

Тибқи муқарраротӣ моддаи 73 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ шудааст, ки соҳибмулк кадом объектҳоро мустақилона метавонад ба истифода қабул намояд, яъне соҳибмулки манзили истиқоматӣ таҷдиди (азнавтарҳрезии, азнавтаҷҳизонидани) бинои истиқоматӣ (ба истиснои биноҳои

бисёрҳуҷрадор), ки бо тағйирдиҳии конструксияи асосӣ ва деворҳои бино, инчунин системаҳои муҳандисӣ ва таҷҳизот ва азнавбашаклдарории (тағйир додани таъйиноти вазифавии) бино вобаста намебошанд, метавонанд мустақилона таҷдид намуда, истифода намоянд, яъне аз ин бармеояд, ки дар баъзе ҳолатҳо моликони манзили истиқоматӣ метавонанд бинои истиқоматиро азнавтарҳрезӣ кунанд ё азнавтаҷҳизонанд ва мустақилона онро қабул намоянд ва истифода баранд.

БОБИ 3. САЛОҲИЯТИ МАҚОМОТИ ДАВЛАТӢ ДАР СОҲАИ МАНЗИЛ

Моддаи 15. Салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи манзил

Ба салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи манзил мансубанд:

1) тасдиқ намудани стратегия ва барномаҳои давлатии рушди фонди манзил, хоҷагии манзилию коммуналӣ ва назорати иҷрои онҳо;

2) роҳбарӣ ва ҳамоҳангсозии байниидоравӣ дар татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил;

3) муайян намудани мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил;

4) муқаррар намудани тартиби баҳисобгирии манзилҳои истиқоматӣ ва назорати давлатии фонди манзил;

5) тасдиқ намудани тартиби эътироф кардани шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматие, ки бо шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад;

6) амалӣ намудани ваколатҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст.

Моддаи тафсиршаванда салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистонро дар соҳаи манзил муайян намудааст.

Тибқи муқаррароти банди 1) моддаи мазкур яке аз салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон – ин тасдиқи стратегия ва барномаҳои давлатие, ки ба рушди фонди манзил, хоҷагии манзилию коммуналӣ равона мегарданд, мебошад, ки назорати иҷроиши онҳо низ аз ҷониби Ҳукумат бурда мешавад. Масалан, бо

қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 апрели соли 2022, №203 «Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030», тасдиқ карда шудааст, ки мақсадҳо ва афзалиятҳои амалишавии стратегия дар самти сохтмони манзилҳо тибқи стратегияи мазкур – ин барҳамдиҳии равандҳои куҳнашавӣ ва камшавии фонди манзил ва системаҳои муҳандисӣ, барқароркунии босуръати онҳо бо роҳи татбиқи барномаҳои иҷтимоӣ илмию техникӣ ва лоиҳаҳо дар сатҳҳои гуногун мебошад. Инчунин бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 феврали соли 2021, №53 «Барномаи рушди хоҷагии манзилию коммуналии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2021–2024», тасдиқ гардидааст. Барномаи мазкур бо мақсади рушди хоҷагии манзилию коммуналии кишвар, беҳтар гардидани сифати хизматрасониҳои манзилию коммуналӣ ва дастрасии аҳолӣ ба ин хизматрасониҳо равона гардидааст.

Дар банди 2) моддаи тафсиршаванда қонунгузор салоҳияти дигари Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистонро дар хусусӣ роҳбарӣ намудан ва ҳамоҳангсозии байниидоравӣ дар татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзилро муайян намудааст.

Дар банди 3) моддаи тафсиршаванда қонунгузор оид ба салоҳияти дигари Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистонро дар муайян намудани мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил нишон додааст, ки мувофиқи он Ҳукумати кишвар дар доираи салоҳияти худ дар ин ё он соҳа мақоми ваколатдори давлатиро муайян менамояд ва ин мақомот дар навбати худ уҳдадор аст вазифаҳои аз ҷониби Ҳукумати мамлакат ба зиммаш гузоштаро ба иҷро расонад. Дар соҳаи манзил ҳам Ҳукумати кишвар чунин мақомоти ваколатдори давлатиро муайян намуда, ба он дастуру супоришҳои дахлдорро дар соҳаи манзил медиҳад.

Салоҳияти дигари Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки дар банди 4) моддаи мазкур нишон дода шудааст, ин муқаррар намудани тартиби баҳисобгирии манзилҳои истиқоматӣ ва назорати давлатии фонди манзил мебошад. Ҷиҳати иҷрои ин салоҳият бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №208 «Тартиби баҳисобгирии давлатии фонди манзил» тасдиқ карда шудааст.

Дар банди 5) моддаи тафсиршаванда ба салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби баҳисобгирии шаҳрвандони

эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, мансуб карда шудааст. Ҷиҳати иҷрои банди мазкур бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №211 «Тартиби эътироф кардани шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматие, ки бо шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад», тасдиқ карда шудааст.

Тибқи банди 6) моддаи тафсиршаванда Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонад дигар ваколатҳоеро амалӣ намояд, агар бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ намудани чунин ваколатҳо ба салоҳияти он муқаррар шуда бошад. Масалан, ҷиҳати иҷрои меъёрҳои моддаи 50 Кодекси тафсиршаванда бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №213 «Номгӯй ва шакли ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешаванд», тасдиқ карда шудааст.

Моддаи 16. Ваколатҳои мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил

Ба ваколатҳои мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил (минбаъд – мақомоти ваколатдори давлатӣ) дохил мешаванд:

1) амалигардонии сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил;

2) таҳия ва барои тасдиқ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод намудани стратегия ва барномаҳои давлатии рушди фонди манзил ва иҷрои онҳо;

3) таҳия ва барои тасдиқ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод намудани санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар соҳаи манзил;

4) таҳия ва тасдиқ намудани санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва меъёрии техникӣ вобаста ба фонди манзил ва манзилҳои истиқоматӣ;

5) амалӣ намудани ваколатҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст.

Тибқи моддаи тафсиршаванда ваколатҳои мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил пешбинӣ шудаанд.

Дар банди 1) моддаи мазкур ба ваколатҳои мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ намудани сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил маҳсуб карда шудааст. Барои гузаронидани сиёсати ягона дар соҳаи хоҷагии манзилию коммуналӣ бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 6 июни соли 2001, №235 Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» таъсис дода шудааст. Дар асоси қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон 31 июли соли 2001, №357 «Оинномаи Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» тасдиқ карда шудааст.

Барои амалӣ шудани ин сиёсат ва дар рушди фонди манзил мақомоти ваколатдор бояд таҳия ва барои тасдиқ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон стратегия ва барномаҳои давлатии рушди фонди манзил ва минбаъд иҷрои онҳоро, ки ба ваколати он дохил мешавад ба иҷро расонад. Бандҳои 2) ва 3) моддаи тафсиршаванда инро ба ваколати мақоми ваколатдор мансуб намудааст.

Дар банди 4) моддаи тафсиршаванда ваколатҳои мақоми ваколатдори давлатӣ барои таҳия ва тасдиқ пешниҳод намудани санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар соҳаи манзил ва меъёрии техникӣ вобаста ба фонди манзил ва манзилҳои истиқоматӣ пешбинӣ шудаанд.

Дар банди 5) моддаи тафсиршаванда доир ба дигар амалҳое гуфта мешавад, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар кардааст ва мақоми ваколатдори давлатӣ бояд дар доираи ваколати худ онҳоро амалӣ намояд.

Моддаи 17. Ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи манзил

Ба ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи манзил дохил мешаванд:

1) амалигардонии сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил;

2) таҳия ва тасдиқ намудани барномаҳои маҳаллии рушди фонди манзил, хоҷагии манзилию коммуналӣ ва назорати иҷрои онҳо;

3) баҳисобгирии манзилҳои истиқоматӣ ва назорати давлатии фонди манзил, ки дар ҳудуди дахлдор ҷойгир аст;

4) бо тартиби муқарраргардида пешбурди баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ аз фонди манзили коммуналӣ дода мешавад;

5) бо тартиби муқарраргардида ба шаҳрвандон тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда додани манзилҳои истиқоматӣ аз фонди манзили коммуналӣ;

6) бо тартиби муқарраргардида барои истиқомат номувофиқ эътироф намудани манзилҳои истиқоматии фонди манзили коммуналӣ;

7) назорати истифодабарӣ ва нигоҳдошти фонди манзил, мутобиқ будани манзилҳои истиқоматӣ ба қоидаҳо ва меъёрҳои санитарию техникии муқарраргардида ва ба талаботи дигари қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;

8) амалӣ намудани ваколатҳое дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст.

Моддаи тафсиршаванда ба ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи манзил бахшида шудааст. Нақши мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи манзил муҳим мебошад.

Ваколат ва фаъолияти мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар асоси Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ» аз 17 майи соли 2004, №28 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2004, №5, мод.339), танзим карда мешавад. Тибқи моддаи 1 Қонуни зикргардида – мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ – мақомоте, ки дар ҳудуди воҳидҳои маъмурию ҳудудии дахлдор иҷрои Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, санадҳои меъёрии ҳуқуқии дахлдори мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатиро таъмин менамоянд. Дар Қонуни конститутсионии мазкур оид ба муносибатҳои мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот омадааст, ки мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ барои амалӣ гардонидани фаъолияти мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар асоси

санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба онҳо кумаки ташкилӣ, молиявӣ ва иқтисодӣ расонад.

Ваколат ва фаъолияти мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот» аз 5 августи соли 2009, №549 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №7–8, мод.503), танзим карда мешавад. Мувофиқи моддаи 1 Қонуни мазкур – мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот – Ҷамоат (Ҷамоати шаҳрак ва Ҷамоати деҳот) мебошад, ки аз ҷониби интихобкунандагони шаҳрак ва деҳот интихоб шуда, масъалаҳои дорои аҳамияти маҳаллиро дар доираи ваколатҳои худ ҳал мекунад.

Вобаста ба соҳаи манзил ба ваколати мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот пеш аз ҳама амалигардонии сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил дохил мешавад, ки дар банди 1) моддаи тафсиршаванда ифода ёфтааст.

Дар банди 2) моддаи тафсиршаванда ваколати мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар таҳия ва тасдиқ намудани барномаҳои маҳаллии рушди фонди манзил, хоҷагии манзилию коммуналӣ ва назорати иҷрои онҳо ифода ёфтааст.

Ваколати дигаре, ки дар банди 3) моддаи тафсиршаванда нишон дода шудааст, ин аз ҷониби мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар ҳудуди дахлдори худ баҳисобгирии манзилҳои истиқоматӣ ва назорати давлатии фонди манзил мебошад.

Дар банди 4) моддаи тафсиршаванда ваколати мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар масъалаи пешбурди баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ аз фонди манзили коммуналӣ ба чунин шаҳрвандон дода мешавад, нишон дода шудааст.

Нававарие, ки дар Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳрири соли 2022 ворид шуда буд, ин тариқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ мебошад. Аз ин лиҳоз, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар доираи ваколати худ

шаҳрвандонеро, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф мешаванд ба ҳисоб гирифта, дар асоси шартномаи кирояи иҷтимоӣ аз фонди манзили коммуналӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ пешниҳод карда мешавад.

Дар асоси банди 5) моддаи тафсиршаванда ваколати дигари мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ аз фонди манзили коммуналӣ мебошад. Дар тафсири моддаи 10 Кодекси манзили мазкур нишон дода шудааст, ки кадом манзилҳо манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ба ҳисоб мераванд.

Ваколати дигари мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ки дар банди 6) моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ин тибқи тартиби муқарраргардида номувофиқ эътироф кардани манзилҳои истиқоматии фонди манзили коммуналӣ мебошад. Манзилҳое, ки дар натиҷаи офати табиӣ ё дигар ҳолатҳо хароб гардида, таъмир кардани онҳо ё аз нав сохтанашон ғайриимкон мебошад аз ҷониби мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот барои истиқомат номувофиқ эътироф карда мешаванд.

Дар банди 7) моддаи тафсиршаванда оид ба ваколати мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар самти назорат намудан барои дуруст ва тибқи таъинот истифодабарӣ ва нигоҳ доштани фонди манзил ва мутобиқ будани он ба меъёрҳои санитарию техникие, ки тибқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар шудааст, қайд гардидааст.

Дар банди 8) моддаи тафсиршаванда дар баробари ваколатҳои дар болозикршуда мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дигар ваколатҳоеро, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар кардааст дар доираи ваколати худ бояд амалӣ намоянд, пешбинӣ шудааст,

Аз мазмуни моддаи мазкур маълум мегардад, ки дар соҳаи манзил ваколатҳои мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот васеъ буда, мақомотҳои мазкур дар доираи ваколатҳои худ уҳдадоранд, ки барои таъмини шаҳрвандон бо манзили истиқоматӣ, тарзи дурусти истифодабарии

манзилҳои истиқоматӣ, таҳия ва тасдиқи барномаҳои рушди фонди манзил ва ғайраҳо бояд сари вақт ва дар доираи қонунгузорӣ тадбирҳо андешанд.

ФАСЛИ II. ҲУҚУҚИ МОЛИКИЯТ БА МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

БОБИ 4. БА МОЛИКИЯТ ГИРИФТАНИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

Моддаи 18. Асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ

Ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ бо асосҳои зерин ба вуҷуд меояд:

1) сохтмони хонаи истиқоматӣ (қисми хона) ё бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар асоси иштироки ҳиссагӣ дар маблағгузории сохтмон;

2) анҷом додани аҳдҳои хариду фурӯш, иваз, ҳадя, аз рӯи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ ва аҳдҳои дигаре, ки хилофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошанд;

3) ба мерос гирифтани манзили истиқоматӣ;

4) пардохти маблағи пурраи саҳм аз ҷониби узви кооперативи манзил;

5) дар асоси санади судӣ;

6) асосҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Дар моддаи тафсиршаванда қонунгузор асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликиярот ба манзили истиқоматӣ нишон додааст.

Масалан, дар моддаи 12-и Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон вобаста ба ҳуқуқи моликият ва ҳифзи хуқуқи ҳамаи намуди он, аз ҷумла моликияти хусусӣ кафолат дода шудааст.

Тибқи муқаррароти моддаи 32-и Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳар кас ҳуқуқ дорад, ки дорои моликият бошад ва онро бо ихтиёри худ соҳибӣ ва истифодабарӣ намояд. Давлат дар навбати худ моликияти хусусиро ҳифз мекунад ва дахлнопазирии онро таъмин менамояд.

Дар боби 22 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), асосҳои ба даст овардани ҳуқуқи моликият, аз ҷумла ба манзил ҳам нишон дода шудаанд.

Дар моддаи тафсиршаванда асосҳое оварда шудаанд, ки тавассути онҳо шаҳрванд ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматиро пайдо мекунад.

Масалан, дар банди 1) моддаи тафсиршаванда яке асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ – ин сохтмони хонаи истиқоматӣ (қисми хона) ё бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар асоси иштироки ҳиссагӣ дар маблағгузории сохтмон бинои бисерхонагӣ мебошад, яъне шаҳрванд метавонад тариқи сотхмони манзили истиқоматӣ ё ин ки дар сохтмони бинои бисерхонагӣ саҳмгузорӣ намуда, баъди анҷоми сохтмон ҳуқуқи соҳиб шудан ба манзили истиқоматиро пайдо кунад.

Қайд кардан ба маврид аст, ки айни ҳол баъзе шаҳрвандон дар ҷумҳурӣ дар асоси иштироки ҳиссагӣ дар маблағгузории сохтмон соҳиби манзил гашта истодаанд.

Асосҳои дигаре, ки дар банди 2) моддаи тафсиршаванда нишон дода шудаанд – ин анҷом додани аҳдҳои хариду фурӯш, иваз, ҳадя, аз рӯи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ ва аҳдҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон онро манъ накардааст, мебошанд. Шаҳрванд ҳуқуқ дорад дар асоси шартномаи хариду фурӯш манзили истиқоматиро харидорӣ намуда, минбаъд ҳуқуқи моликро ба он доро гардад, ё манзили истиқоматиро дар асоси шартнома иваз намояд ё аз ягон шахс онро ҳадя гирад (агар ҳадя кунад, шахси ҳадягиранда ҳуқуқи соҳибмулкӣ пайдо мекунад) ё шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ барои ягон шахс баста, тибқи ин шартнома ҳуқуқи моликият ба даст орад.

Дар банди 3) моддаи тафсиршаванда асоси ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ бо роҳи ба мерос гирифтани манзили истиқоматӣ мебошад. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон гирифтани меросро кафолат медиҳад. Мерос – ин молу мулке мебошад, ки баъди фавти соҳибмулк тибқи қонун ё васиятномаи мутобиқи қоидаҳои пешбинишудаи қонунгузории маданӣ тартибдодашуда ба меросгирони шахси фавтида мегузарад.

Ҳар як шаҳрванд ҳуқуқ дорад манзили истиқоматиро ба тариқи мерос соҳиб шавад.

Дар банди 4) асоси ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ҳангоми пардохт намудани маблағи пурраи саҳм аз ҷониби узви кооперативи манзил ифода ёфтааст. Мафҳуми кооперативи манзил дар моддаи 4 Кодекси тафсиршаванда пешбинӣ шудааст. Шаҳрванд ҳуқуқи аъзои коопертави манзил шуда, минбаъд бо пардохт кардани маблағ ҳамчун узви ин кооперативи манзил ба манзили истиқоматии мазкур ҳуқуқи моликро пайдо мекунад.

Дар банди 5) моддаи тафсиршаванда асоси дигаре пешбинӣ шудааст, ки тибқи он шахс ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматиро пайдо мекунад. Ин асос санади судӣ ба ҳисоб меравад. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳар фард кафолати ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳоро тариқи муроҷиат кардан ба суд медиҳад.

Масалан, шахс метавонад барои эътироф намудани ҳуқуқи соҳибмулкӣ ба сохтмони худсаронаи манзили истиқоматӣ ба суд муроҷиат намояд. Суд муроҷиати шаҳрвандро баррасӣ намуда, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дар доираи салоҳияти худ санади судӣ бароварда, соҳибмулкии шахсро ба сохтмони худсарона эътироф мекунад. Ин санади судӣ асоси ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликиятро ба манзили истиқоматӣ таъмин менамояд.

Дар банди 6) моддаи тафсиршаванда қонунгузор доир ба асосҳои дигаре, ки метавонанд боиси ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ шаванд ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон онҳоро пешбинӣ намудааст, ишора гардидааст.

Моддаи 19. Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда

1. Сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом дода мешавад.

2. Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда мувофиқан ба шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ки сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагӣ аз ҳисоби онҳо маблағгузорӣ карда шудааст, тааллуқ дорад.

3. Ҳангоми маблағгузории сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагӣ аз ҳисоби иштироки ҳиссагии шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот онҳо ҳуқуқи моликиятро ба ҳамин манзили истиқоматӣ мутаносибан ба ҳиссаи иштироки худ соҳиб мешаванд, агар бо қонунгузорӣ ва ё шартномаи тарафҳо тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

4. Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда аз рӯзи бақайдгирии давлатӣ ба вуҷуд меояд.

Дар моддаи тафсиршаванда сухан оид ба ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда меравад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда дар Ҷумҳурии Тоҷикистон шаҳрвандони кишвар ё шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот метавонанд хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагиро бо тартиби пешбининамудаи қонунгузорӣ созанд. Масалан, дар асоси моддаи 56 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №933 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12, қ.1, мод.998), шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои сохтмони манзили шахсӣ дар қитъаи замине, ки бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои ин мақсад дода шудааст, ҳуқуқ доранд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ гардидааст, ки ҳангоми аз ҷониби шаҳрванд ё шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда маблағгузорӣ намудан, ҳуқуқ ба моликиятро ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда пайдо мекунанд.

Қисми 3 моддаи тафсиршаванда ҳамчун ҳиссагузор пайдо намудани ҳуқуқи моликиятро ба сохтмони хонаи истиқоматӣ ё

бинои бисёрхонагӣ пешбинӣ намудааст. Тибқи он муайян гардидааст, ки шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагӣ ҳиссагузорӣ намуда, ба ҳиссаи иштироки худ мутаносибан ҳуқуқ ба моликият пайдо мекунанд.

Қисми 4 моддаи тафсиршаванда ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликиятро ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда аз рузе, ки аз қайди давлатӣ мегузарад, аз ҳамон вақт муайян кардааст.

Моддаи 20. Ба даст оваврдани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ тибқи аҳдҳои гражданӣ

1. Манзили истиқоматӣ, аз ҷумла хонаи сохтмонаш нотамом, мумкин аст бо роҳи анҷом додани аҳдҳои хариду фурӯш, иваз, ҳадя, аз рӯи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ, мерос ё аҳдҳои дигари ҳуқуқии гражданӣи бо қонун манъногардида, ҳамчун моликият ба даст оварда шавад.

2. Шартномаи хариду фурӯш, иваз, ҳадяи манзили истиқоматӣ, шартномае, ки бегона кардани молу мулки ғайриманқулро бо шарти таъминоти якумрӣ бо саробонӣ пешбинӣ менамояд, мерос ё аҳдҳои дигари ҳуқуқии гражданӣи бо қонун манъногардида нисбат ба манзили истиқоматӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо тартиби нотариалӣ тасдиқ ва дар ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ба қайд гирифта мешавад.

Мутобиқи муқарраროти моддаи тафсиршаванда ҳуқуқи моликиятро дар асоси аҳдҳои ҳуқуқии маданӣ ба даст овардан мумкин аст.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда тавассути бастани аҳдҳои хариду фурӯш, иваз, ҳадя, аз руйи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ, мерос ё аҳдҳои дигари ҳуқуқии мадании бо қонун манъногардида, нисбат ба манзили истиқоматӣ ё хонаи сохтмонаш нотамом ҳуқуқи ба даст овардани моликият мумкин аст. Масалан, мувофиқи талаботи бобҳои 37 ва 38 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷуумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), дар асоси шартномаи ҳадя гирифтани манзили

истиқоматӣ шахс ба он ҳуқуқи моликият пайдо мекунад ва дар асоси шартномаи таъминоти якумра ба саробонӣ манзили истиқоматӣ ба моликияти пардохткунандаи рента мегузарад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шартномаҳои вобаста ба манзили истиқоматӣ, ки дар қисми 1 моддаи мазкур пешбинӣ гардидаанд, бояд бо тартиби нотариалӣ тасдиқ карда шуда, ба қайди давлатӣ гирифта шаванд. Ин талаботҳо дар боби 10 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда шудаанд.

Моддаи 21. Пардохти маблағи пурраи саҳм аз ҷониби узви кооперативи манзил

Аз рӯзи пардохт намудани маблағи пурраи саҳм ва бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон узви кооперативи манзил нисбат ба манзили истиқоматии дахлдор ҳуқуқ пайдо карда, уҳдадориашро вобаста ба иштирок дар хароҷоти нигоҳдошти молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ нигоҳ медорад. Узви оила, ки ба қисми саҳми ҷамъшуда ҳуқуқ дорад, молики қисми дахлдори манзили истиқоматӣ мегардад.

Яке аз роҳҳои дигари ҳуқуқи ба даст овардани моликият ба манзили истиқоматӣ – ин саҳм гузоштан дар кооперативи манзил мебошад.

Дар моддаи тафсиршавандаи мазкур қонунгузор бо роҳи пардохт кардани маблағи пурраи саҳм аз тарафи узви кооперативи манзил ва бо ин восита пайдо намудани ҳуқуқи моликиятро ба манзили истиқоматӣ ифода кардааст. Мутобиқи моддаи мазкур узви кооперативи манзил аз рӯзе, ки маблағи пурраи саҳмро пардохт мекунад, ба манзили истиқоматии дахлдор ҳуқуқ пайдо мекунад. Баъди пайдо намудани ҳуқуқ уҳдадориҳоро низ ба иҷро расонида, дар нигоҳубин намудани молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ бояд иштирок намояд. Инчунин дар моддаи мазкур пешбинӣ шудааст, ки агар узви оила дар қисми саҳми ҷамъшуда ҳуқуқ дошта бошад, пас ӯ ҳам молики қисми манзили истиқоматии дахлдор ба ҳисоб меравад. Таъсис ва фаъолияти кооперативи манзил дар боби 14 Кодекси манзили тафсиршаванда муайян карда шудааст.

Моддаи 22. Таъмини ҳуқуқҳои моликони манзили истиқоматӣ ҳангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ

Дар сурати барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ мутобиқи қонунгузории замини Ҷумҳурии Тоҷикистон гирифтани қитъаи замин, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, арзиши манзили истиқоматии молик бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пардохт карда мешавад.

Дар моддаи тафсиршаванда оид ба таъмини ҳуқуқи моликони манзили истиқоматӣ ҳангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ сухан меравад. Тибқи моддаи тафсиршаванда ҳангоме, ки қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ва ҷамъиятӣ гирифта мешавад ва дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, манзили истиқоматии шаҳрванд дар ин ҳолат бартараф карда мешавад. Дар ин ҳолат қарори дахлдор аз ҷониби раиси шаҳр, ноҳия шаҳрак ё деҳот қабул мегардад. Ба соҳибмулконе, ки манзилҳояшон бинобар гирифтани қитъаи замин бартараф мешаванд тибқи муқаррароти қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон арзиши манзили истиқоматии онҳо муайян ва пардохт карда мешавад.

Оид ба гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ дар дигар санадҳои меъёри ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон низ меъёри танзимкунанда пешбинӣ шудааст. Аз ҷумла, дар моддаи 80 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №933 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12, қ.1, мод.998), яке аз сабабҳои таҷзия ва вайрон намудани бино ва иншоот – ин гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ аз ҳисоби фармоишгар (бо ҷалби нархгузори мустақил) муайян шудааст.

Моддаи 38 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 декабри соли 1996, №326 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1996, №23, моддаи 351), ба гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ бахшида шуда, дар моддаи мазкур ҳолатҳои истисноие, номбар шудаанд, ки ҳангоми мавҷуд набудани роҳҳои дигари ҷойгиронии иншоотҳо қитъаи замин гирифта мешавад.

Боби 23 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), ба қатъи ҳуқуқи моликият бахшида шудааст.

Аз ин лиҳоз, ба хулоса бояд омад, ки гарчанде ҳангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ ҳуқуқи молик ба манзили истиқоматӣ қатъ шуда бошад, ҳам қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла, Кодекси тафсиршаванда ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳифзи ҳуқуқи моликони манзилро таъмин ва танзим менамоянд.

БОБИ 5. ҲУҚУҚУ УҲДАДОРИҲОИ МОЛИКИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА АЪЗОИ ОИЛАИ Ӯ

Моддаи 23. Ҳуқуқу уҳдадориҳои молики манзили истиқоматӣ

1. Молики манзили истиқоматӣ тибқи муқаррароти Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдории манзили истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро дорад.

2. Молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад хонаи истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро барои истифодабарӣ ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар асоси шартномаи иҷора, истифодабарии бемузд ё бо асоси дигари қонунӣ, тибқи талаботи муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон диҳад.

3. Молики манзили истиқоматӣ уҳдадор аст:

1) манзили мазкурро дар ҳолати муносиб нигоҳ дошта, талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва талаботи дигареро, ки санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудаанд, риоя намояд;

2) ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳамсояҳоро эҳтиром ва риоя намояд;

3) қоидаҳои истифодабарии манзилҳои истиқоматӣ, инчунин қоидаҳои нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хонаро риоя намояд;

4) маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмири манзили истиқоматӣ ва маблағҳои дигарро вобаста ба истифода ва нигоҳдории зарурии манзили истиқоматӣ, аз ҷумла маблағҳои вобаста ба нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хонаро сари вақт пардохт намояд.

4. Молики манзили истиқоматӣ манзили истиқоматиро набояд ба зарари манфиатҳои давлат, ҷамъият ва шаҳрвандони дигар истифода намояд.

Тибқи муқаррароти моддаи 18 Кодекси манзили мазкур асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ пешбини шудаанд.

Моддаи тафсиршавандаи мазкур ҳуқуқ ва уҳдадориҳои молики манзили истиқоматиро ифода менамояд. Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршавандаи мазкур ҳуқуқи молики манзили истиқоматӣ барои соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдории манзили истиқоматӣ муайян гардидааст. Инчунин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла тибқи моддаҳои 32 ва 36 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва меъёрҳои Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон низ мазмуни ҳуқуқи моликиятро муқарар мекунанд. Ҳуқуқи истифодаи манзил аз рӯи имконияти қонунан ба таъиноташ истифодабарии манзил иборат аст, ба шарте агар он ҳуқуқу манфиатҳои қонунии шаҳрвандони дигар ва талаботеро, ки манзили истиқоматӣ бояд ҷавобгӯи онҳо бошад, вайрон накунад. Зеро тибқи талаботи моддаи 9 Кодекси манзили мазкур манзили истиқоматӣ барои истиқомати шаҳрвандон пешбинӣ шудааст ва дар манзили истиқоматӣ ҷойгир намудани истеҳсолоти саноатӣ манъ карда шудаст. Инчунин бо қисми 2 моддаи 115 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудааст, ки шахси ҳуқуқӣ манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода мебарад.

Аз ин бармеояд, ки соҳибмулк ҳуқуқ дорад хонаи истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро ба шахси ҳуқуқӣ танҳо бо ҳуқуқи мувофиқи тайиноташ истифодабарӣ, ба иҷора диҳад. Дар баробари ин соҳибмулк ҳуқуқ дорад истифодабарии манзили истиқоматӣ ё қисми онро барои амалӣ намудани фаъолияти касбӣ ё фаъолияти соҳибкории инфиродӣ ба шаҳрвандон бо шартҳое, ки дар қисми 3 моддаи 9 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудаанд, ба иҷора супорад.

Бо матну мазмуни қисми 2 моддаи тафсиршаванда, ҳуқуқи соҳибмулкро дар асоси аҳдҳои шартномаи иҷора (фасли 4, боби 16 Кодекси манзили мазкур), шартномаи истифодабарии бемузд манзили ба ӯ тааллуқдоштаро ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои ба истифодабарӣ додан, муқаррар кардаанд. Ҳамчун асоси дигари қонунӣ, дар асоси талаботи муқаррарнамудаи Кодекси манзили мазкур ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳуқуқи мустақилияти соҳибмулкро барои бастани аҳдҳо бо шартҳои дигари пешбининамудаи моддаи 483 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), дар назар доранд.

Дар қисми 3 моддаи тафсиршаванда уҳдадориҳои молики манзили истиқоматӣ номбар шудаанд. Дар банди 1) қисми 3 моддаи тафсиршаванда зери мафҳуми дар ҳолати муносиб нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ масъулияти соҳиби хона дар назар дошта шудааст, ки хонаро дар ҳолати хуб барои истиқомат нигоҳ дорад, ҳамаи таҷҳизотҳояш коршоям бошанд ва ба талаботи қоидаҳои истифодабарӣ ва регламентҳои техникӣ барои истифодаи бехатар ҷавобгӯ бошад. Дараҷаи манфиатдорӣ ва ваколати молик барои иҷрои ин вазифа метавонад дар регламентҳои техникӣ, қоидаҳои фаъолияти талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва талаботи дигаре пешбинӣ карда шаванд.

Банди 2) қисми 3 моддаи тафсиршаванда молики манзилро барои риояи тартиботи ҷаъмиятӣ, риоя ва эҳтироми манфиати қонунии ҳамсояҳо, оромӣ ва осоиштагии зиндагии дигарон уҳдадор намудааст. Дар асоси талаботи қисми 3 моддаи 9 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), амалисозии ҳуқуқҳои маданӣ набояд ҳуқуқ ва манфиатҳои бо қонун ҳифзшавандаи субъектҳои дигари ҳуқуқро вайрон намояд ва ба муҳити зист зиёни воқеӣ расонад.

Банди 3) қисми 3 моддаи тафсиршаванда уҳдадории молики манзилро барои риоя намудани қоидаҳои истифодабарии манзилҳои истиқоматӣ, инчунин қоидаҳои нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хона, муқаррар мекунад. Моликони ҳар як манзили истиқоматӣ уҳдадоранд, ки

қоидаҳои идоракунии биноҳои хусусӣ, биноҳои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хонаҳоро риоя кунанд. Дар хусуси идоракунии фонди манзил аз ҷониби моликони манзили ба онҳо тааллуқдошта, муфассалтар дар фасли 3 Кодекси манзили мазкур ифода карда шудааст.

Дар банди 4) қисми 3 моддаи тафсиршаванда уҳдадории моликони манзилҳои истиқоматӣ барои пардохти маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмири манзили истиқоматӣ ва маблағҳои дигар вобаста ба истифода ва нигоҳдории зарурии манзили истиқоматӣ муқаррар карда шудаст. Дар боби 17 Кодекси манзили мазкур уҳдадории моликони манзилҳои истиқоматӣ оид ба пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ қайд карда шудааст.

Дар қисми 4 моддаи тафсиршавандаи Кодекси манзили мазкур муҳдудияти ҳуқуқи молик муқаррар шудааст, ки тибқи он манзили истиқоматиро набояд ба зарари манфиатҳои давлат, ҷамъият ва шаҳрвандони дигар истифода намоянд.

Моддаи 24. Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ

1. Ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони молик, ки дар манзили истиқоматии молик бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд, аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф карда мешаванд.

2. Дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф карда шаванд, агар онҳо бо розигии молик дар ҳамин манзили истиқоматӣ ба таври доимӣ бо молики манзил истиқомат карда бошанд.

3. Баҳсҳо дар бораи аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф кардани шахс бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Тибқи муқаррароти моддаи тафсиршавандаи мазкур доираи аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ муайян карда шудааст.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда дараҷаи хешовандии байни субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқии оилавӣ ва моликони манзили истиқоматӣ муайян шудаанд, яъне аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ сараввал шахсони ба ӯ наздик ҳамсару

фарзандон, падару модар, бобою бибӣ, наберагон ва аберагон, ки ба таври доимӣ бо молики манзили истиқоматӣ зиндагӣ мекунанд, аъзои оилаи молик эътироф карда мешаванд.

Аммо ба таври доимӣ гуфта, ин чи қадар муҳлатро дар бар мегирад қонунгузор муайян накардааст. Зеро на ҳама вақт шахсони бо ҳам наздик ба таври доимӣ дар як манзили истиқоматӣ истиқомат мекунанд ва ин муҳлат дар моддаи мазкур дақиқ муайян нашудааст.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда оид ба ҳолатҳои истисноӣ сухан меравад, яъне бо розигии молик шахсоне аъзои оилаи ӯ эътироф карда мешаванд, ки бо розигии молик дар ҳамин манзили истиқоматӣ бо ӯ доимӣ истиқомат менамоянд. Шахсони мазкур метавонанд хешовандони молик, ба истисноии шахсони дар қисми 1 моддаи мазкур пешбинигардида ё дигар шахсоне бошанд, ки молик бо хоҳиши худ онҳоро ба манзилаш ба таври доимӣ маскун намудааст ва ин барои аъзои оилаи молик эътироф гардидани онҳо асос мешавад.

Дар қисми 3 моддаи тафсиршаванда вобаста ба масъалаи ҳалли баҳсҳо дар бораи аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф кардани шахс сухан меравад ва чунин баҳсҳо танҳо тариқи судӣ ҳаллу фасл мегарданд.

Моддаи 25. Ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ

Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ доранд:

1) дар баробари молик манзили истиқоматиро истифода баранд, агар ҳангоми маскун шудани онҳо ба манзили истиқоматии мазкур тартиби дигар муқаррар нашуда бошад;

2) фарзандони ноболиғи худро дар қисми манзили истиқоматии барояшон ҷудонамудаи молики манзили истиқоматӣ маскун намоянд;

3) бо розигии молики (моликони) манзили истиқоматӣ аъзои дигари оилаи худро маскун намоянд.

2. Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ҳангоми истифодабарии манзили истиқоматӣ уҳдадоранд талаботи пешбининамудаи қисмҳои 3 ва 4 моддаи 23 Кодекси мазкурро риоя намоянд.

Дар моддаи тафсиршаванда ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ифода ёфтааст.

Дар қисми 1 моддаи мазкур ҳуқуқҳои аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ муайян карда шудаанд.

Масалан, дар банди 1) қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ки аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ дар баробари молик ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро доро мебошанд, ба шарте, ки ҳангоми маскун шудани онҳо ба манзили истиқоматии мазкур тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

Дар банди 2) қисми 1 моддаи тафсиршаванда ба аъзои оилаи молики манзил иҷозат дода шудааст, ки фарзандони худро дар қисми манзиле, ки барояшон ҷудо шудааст, маскун намоянд. Масалан, ҳангоми пош хӯрдани оила зан ё шавҳар барои бекор кардани ақди никоҳ бо аризаи даъвогӣ ба суд муроҷиат намуда, барои маскун намудан дар хонаи собиқ ҳамсараш талабот пешниҳод намояд. Ҳангоми қонеъ гардонидани талаботи ӯ аз ҷониби суд фарзандони худро низ дар қисмати хонаи ба ӯ ҷудошуда метавонад маскун намояд.

Инчунин дар банди 3) қисми 1 моддаи мазкур бо розигии молики манзили истиқоматӣ маскун намудани аъзои дигари оилаи худи аъзои оилаи молики манзили мазкур пешбинӣ шудааст. Масалан, писар ё духтари молик метавонанд бо розигии молики манзил ҳамсарашонро ба манзили мазкур маскун намоянд.

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда уҳдадории аъзои оилаи молики манзили истиқоматиро тибқи талаботи пешбининамудаи қисмҳои 3 ва 4 моддаи 23 Кодекси манзили мазкур муқаррар намудааст.

Моддаи 26. Аз хона кӯчонидани аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигаре, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиашон қатъ гардидааст ё шахсоне, ки қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматиро риоя намекунанд.

1. Дар сурати қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигар бо асосҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур, дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, шартнома ё дар асоси санади судӣ онҳо уҳдадоранд

истифодабарии манзили истиқоматии дахлдорро қатъ карда, онро холӣ намоянд. Агар ҳамин шахсон дар муҳлати муқаррарнамудаи молик хонаи истиқоматиро холӣ накунанд, онҳо бо талаби молики манзили мазкур бо тартиби судӣ аз хона кӯчонида мешаванд.

2. Агар ҳамин шахсон мунтазам ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии истиқоматкунандагони дигар ҳамсояҳоро вайрон кунанд, инчунин манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода баранд ва (ё) дар пардохти хароҷоти нигоҳдорӣ ва истифодабарии манзили истиқоматӣ ва ё молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ иштирок накунанд, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад онҳоро дар бораи қатъ намудани чунин амалҳо огоҳ намояд. Агар амалҳои зикргардида боиси вайрон ё хароб шудани манзили истиқоматӣ гарданд, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад ба ҳамин шахсон муҳлати муайянро барои гузаронидани таъмири манзили истиқоматӣ пешниҳод намояд. Агар онҳо баъд аз огоҳии молики манзили истиқоматӣ амалҳои зикргардидаро идома диҳанд ё бе сабабҳои узрнок таъмири заруриро нагузаронанд, бо талаби молики манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ аз хона кӯчонида мешаванд.

Моддаи тафсиршавандаи мазкур ба масъалаи аз хона кӯчонидани аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва дигар шахсоне, ки бо молик зиндагӣ кардаанд, бахшида шудааст.

Дар қисми 1 моддаи мазкур муқаррар шудааст, ки аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигаре, ки дар манзили истиқоматии молик зиндагӣ кардаанд ва ҳуқуқи истифодабарии манзили мазкур нисбаташон қатъ шудааст, уҳдадоранд, манзили истиқоматиро холӣ намоянд. Қатъ шудани ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии аъзои оилаи молик ва шахсони дигар метавонад бо асосҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур, дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, шартнома ё дар асоси санади суд сурат гирад.

Масалан, агар байни молики манзили истиқоматӣ ва шахси дигаре, ки аъзои оилаи молик эътироф гардида буд шартнома баста шуда бошад ва тибқи шартномаи тарафайн шахс дар муҳлати муайян бояд хонаро холӣ намояд, баъди расидани ин муҳлат истифодабарии манзили истиқоматӣ нисбаташон қатъ мегардад.

Аз ҷониби молики манзили истиқоматӣ ба аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигар муҳлат дода мешавад, ки хонаи мазкурро холӣ намоянд. Агар ҳамин шахсон дар муҳлати муқарраргардида манзили истиқоматиро холӣ накунанд, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад ба суд муроҷиат намояд ва бо тартиби судӣ онҳо аз хона кӯчонида мешаванд.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда амалҳои муайяни аъзои оилаи молик ва шахсони дигар пешбинӣ шудаанд, ки дар натиҷаи мунтазам даст задан ба онҳо аз хона кӯчонида мешаванд. Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигар ҳангоми истифодаи манзили истиқоматӣ ҳуқуқ ва манфиатҳои дигар истиқоматкунадагонро вайрон кунанд ё ин ки манзили истиқоматиро ғайримақсаднок, яъне манзили мазкурро барои истиқомат намудан истифода накунанд, аз ҷониби молики манзил вобаста ба қатъ намудани ин гуна амал огоҳ карда мешаванд. Инчунин аз пардохти хароҷоте, ки барои нигоҳдошт ва истифодабарии манзили истиқоматӣ ва ё молу мулки умумӣ даст кашанд, оид ба қатъ намудани ин амалҳо низ молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад онҳоро дар ин хусус огоҳ намояд. Агар баъди ин огоҳиҳои аз ҷониби молики манзили истиқоматӣ кардашуда истифодабарандагони манзил ин амалҳоро боз идома диҳанд ва бе сабабҳои узрнок манзилро таъмир накунанд, молики манзили истиқоматӣ ба суд муроҷиат карда, онҳоро бо тартиби судӣ аз хона мекӯчонад.

БОБИ 6. ҲУҚУҚИ МОЛИКИЯТИ УМУМИИ МОЛИКОНИ МАНЗИЛ

Моддаи 27. Молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди бино

1. Молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагии манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҳамин бино ба моликон дар асоси ҳуқуқи моликияти умумӣ тааллуқ доранд ва онҳо ба ин молу мулк ҳуқуқи баробар доранд.

2. Моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳудуди назди биноро якҷоя истифода мебаранд. Сарҳад ва андозаи ҳудуди назди бино, муносибатҳо вобаста ба ҳуқуқи истифодаи умумии ҳудуди назди бино аз ҷониби моликони манзили бинои мазкур

мутобиқи талаботи қонунгузории замин ва шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда он молу мулке, ки мувофиқи банди 10) моддаи 4 Кодекси манзили мазкур ба доираи мафҳуми молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ пешбинӣ шудааст, муқаррар шудааст.

Молу мулки умумӣ ҳамчун чизи тақсимнашаванда ё аз рӯи қонун онро тақсим кардан мумкин намебошад, қисмҳои бинои бисёрхонагии манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ мебошанд, аз ҷумла: майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, чоҳҳои лифт, даҳлезҳо, ошёнаҳои техникӣ, болохонаҳо, таҳхонаҳои техникӣ (таҳхонаҳое, ки дар онҳо шабакаҳои муҳандисӣ, таҷҳизоти дигари барои хизматрасонӣ ба зиёда аз як манзил пешбинӣ шудаанд), инчунин бому болопӯш, конструксияҳои дигари хонаи мазкур, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ, ҳавотозакунӣ ва таҷҳизоти дигар, ки дар берун ва (ё) дохили хонаи мазкур ҷойгиранд, инчунин объектҳои дигар, ки барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии ҳамин хона пешбинӣ шудаанд, дар назар дошта шудаанд.

Қисмҳои бинои бисёрхонагии манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии тақсимнашаванда ё аз рӯи қонун онро тақсим кардан мумкин нест, ки таҳти моликияти ду ё якчанд шахс қарор дорад, ҳуқуқи моликияти умумии онҳо мебошад ва онҳо ба ин молу мулк ҳуқуқи баробар доранд. Зеро, мувофиқи муқаррароти моддаи 316 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), моликияти умумӣ ҳангоми ба моликияти ду ва ё зиёда шахс ворид шудани молу мулке, ки он бе тағйир додани таъиноташ тақсимнопазир аст (ашёи тақсимнашаванда) ё аз рӯйи қонун онро тақсим кардан мумкин нест, пайдо мегардад.

Тибқи меъёрҳои банди 12) моддаи 4 Кодекси манзили мазкур, таҳти мафҳуми ҳудуди назди хона – қитъаи замин, ки дар он унсурҳои кабудизоркунӣ ва объектҳои дигари барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии бинои бисёрхонагии мазкур таъингардида ҷойгир шудаанд, фаҳмида мешавад. Сарҳад ва андозаи ҳудуди назди бино бо ҳуҷҷатҳои расмии техникӣ ва

заминистифодабарӣ, ки дар муассисаҳои дахлдори давлатӣ мувофиқи тартибу расмиёти фаъолияташон ба қайд гирифта шудаанд, тасдиқ карда мешаванд.

Инчунин дар қисми 2 моддаи тафсиршавандаи Кодекси манзили мазкур муқаррар карда шудааст, ки муносибатҳо вобаста ба ҳуқуқи истифодаи умумии ҳудуди назди бино аз ҷониби моликони манзили бинои мазкур мутобиқи талаботи қонунгузории замин ва шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Мувофиқи муқаррароти сархати сеюми моддаи 2 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №933 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12, қ.1, мод.998), моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳудуди назди биноро мувофиқи талаботи дастурҳои шаҳрсозӣ, ки аз маҷмуи қоидаҳои муқарраршудаи сохтмони бино ва иншоот дар маҳалҳои аҳолинишин ва ҳудудҳо, иборат аст, андоза ва намудҳои истифодаи қитъаҳои заминро якҷоя истифода мебаранд. Зеро, моликони манзили бинои бисёрхонагӣ иштирокчиёни моликияти якҷоя мебошанд ва агар дар шартномаи байни онҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, молу мулки умумиро аҳлона соҳибӣ ва истифода мекунанд. Таъиноти ҳудуди назди биноҳои бисёрхонагӣ тағйирнашаванда мебошанд ва аз рӯи қонун онро тақсим кардан мумкин намебошад. Зеро масоҳати ҳудуди назди биноҳои бисёрхонагӣ барои таъмини хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии ҳамин хона пешбинӣ шудаанд.

Моддаи 28. Ҳиссаи молики манзили бинои бисёрхонагӣ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ дар ин бино

1. Ҳиссаи молики манзили бинои бисёрхонагӣ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ дар ин бино ба андозаи масоҳати умумӣ дар манзили ба ӯ тааллуқдошта мутаносиб мебошад.

2. Молу мулки умумӣ дар алоҳидагӣ аз ҳуқуқи моликон ба бино бегона карда намешаванд.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршавандаи Кодекси манзили мазкур, ҳиссаи молики манзили бинои бисёрхонагӣ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ дар ин бино ба андозаи масоҳати

умумӣ дар манзили ба ӯ таалуқдошта мутаносиб буданашро муқаррар гардидааст.

Моҳияти моликияти ҳиссагӣ дар моддаи 317 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), муқаррар шудаст, ки мувофиқи он бо созишномаи байни ҳамаи иштирокдорони моликияти ҳиссагӣ тартиби муқаррар ва тағйир додани ҳиссаи онҳоро вобаста ба саҳми ҳар кадомашон дар ташкил, ба даст овардан ва афзун гардондани молу мулки умумӣ муайян кардан мумкин аст.

Мувофиқи ин мафҳум, ҳиссаи ҳар як молики манзили бинои бисёрхонагӣ ба андозаи масоҳати умумӣ дар манзили ба ӯ таалуқдошта, мутаносиб ҳисобида мешавад, яъне ҳиссаи иштироки ҳиссагузор дар сохтмони манзили бинои бисёрхонагӣ мутаносибан ба ҳаҷми саҳми гузоштааш, ки андозаи масоҳати умумӣ дар манзили ба ӯ таалуқдоштаро ташкил медиҳад, ҳисобида мешавад.

Агар андозаи ҳиссаи иштирокдорони моликияти ҳиссагӣ дар асоси қонун муқаррар ва бо созишномаи ҳамаи иштирокдорони он муайян нашуда бошад, ҳисса баробар ҳисобида мешавад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда бо пайдо кардани ҳуқуқи соҳибмулкӣ ба хона дар бинои бисёрхонагӣ, молики хона инчунин ҳуқуқ ба молу мулки умумӣ ба даст меорад. Бегона кардани ҳуқуқро ба молу мулки умумӣ дар бинои басёрхонагӣ, дар баробари ихтиёрдорӣ кардани хона дар бинои бисёрхонагӣ имконпазир аст.

ФАСЛИ III. БОБИ 7 ИДОРАКУНИИ ФОНДИ МАНЗИЛ

БОБИ 7. АСОСҲОИ ИДОРАКУНИИ ФОНДИ МАНЗИЛ

Моддаи 29. Идоракунии фонди манзил

1. Идоракунии фонди манзил бо мақсади истифодабарӣ ва таъмини нигоҳдошти он аз ҷониби моликони дахлдор амалӣ карда мешавад. Молик ҳуқуқ дорад идоракуниро мустақилона ба амал барорад, бо шартнома уҳдадориҳо ё як қисми онҳоро вобаста ба идоракунӣ ба ташкилоти идоракунанда диҳад, идоракуниро бо дигар тарз, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ накардааст, ташкил намояд.

2. Идоракунии фонди манзил бояд шароити барои истиқомати шаҳрвандон мусоид ва бехатар, нигоҳдории мувофиқи манзилҳои истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ҳудудҳои назди хона ва ҳалли масъалаҳои истифодаи молу мулки зикргардидаро таъмин намояд.

3. Нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил бо риояи қоида ва меъёрҳое, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, амалӣ карда мешаванд.

4. Маблағгузории хароҷот барои идоракунии фонди манзил аз ҳисоби моликони дахлдор амалӣ карда мешавад, агар Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда кафолати аз ҷониби моликони дахлдор танҳо амалӣ намудани идоракунии фонди манзил бо мақсади истифодабарӣ ва таъмини нигоҳдошти он, муқаррар карда шудааст.

Зери мафҳуми идоракунии фонди манзил ташкили раванди иҷрои корҳо ва хизматрасонӣ оид ба нигоҳдории дурусти бинои истиқоматӣ ва ҳудуди он, таъмири моликияти умумӣ дар бинои истиқоматӣ, таъмини коммуналӣ ва дигар хизматрасониҳо ба шаҳрвандон, дигар фаъолиятҳое, ки моликони бинои бисёрхонагӣ зарур шуморанд, дониста мешавад.

Ба моликони дахлдор ҳуқуқ дода шудааст, ки идоракуниро мустақилона ба амал бароранд ва ё бо шартнома уҳдадориҳо ё як қисми онҳоро вобаста ба идоракунӣ ба ташкилоти идоракунанда диҳанд. Инчунин идоракуниро бо дигар тарз, ки қонунгузорӣ манъ накардааст, ташкил намоянд.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда шартҳои идоракунии фонди манзил муқаррар карда шудаанд, ки шароити мусоид ва бехатар, нигоҳдории мувофиқи манзилҳои истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ҳудудҳои назди хона ва ҳалли масъалаҳои истифодаи молу мулки зикргардидаро таъмин намоянд.

Баҳри таъмини шартҳои идоракунии фонди манзил, аз ҷониби моликони манзил маҷмуи тадбирҳое ба амал бароварда мешаванд, ки ба таъмини шароити мусоид ва бехатар нигоҳдории мувофиқи манзилҳои истиқоматӣ нигаронида шаванд.

Қисми 3 моддаи тафсиршаванда моликони дахлдорро барои амалӣ кардани нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил бо риояи қоида ва меъёрҳое, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, уҳдадор менамояд. Бояд қайд кард, ки барои риоя накардани меъёрҳои зикршуда бо қонун ҷавобгарӣ пешбинӣ шудааст.

Зеро, риояи қоида ва меъёрҳое, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №212 «Дар бораи қоида ва меъёрҳои нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил», тасдиқ шудааст, кафолати таъмини шароити мусоид ва бехатар барои амалӣ кардани нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил, мебошанд.

Мувофиқи муқаррароти қисми 4 моддаи тафсиршаванда маблағгузории хароҷот барои идоракунии фонди манзил аз ҳисоби моликони дахлдор амалӣ карда мешавад. Дар ин қисми моддаи мазкур шарте гузошта шудааст, ки агар Кодекси манзили мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигарро оид ба маблағгузории хароҷот барои идоракунии фонди манзил пешбинӣ накарда бошанд.

Моддаи 30. Субъектҳои идоракунии фонди манзил

Идоракунии фонди манзил аз ҷониби субъектҳои зерин амалӣ карда мешавад:

1) фонди манзили ҷумҳуриявӣ – аз ҷониби мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ;

2) фонди манзили коммуналӣ – аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии дахлдор;

3) фонди манзиле, ки дар ихтиёри мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот қарор дорад – аз ҷониби ҳамин мақомот;

4) фонди манзили хусусӣ, ки ба шахсони ҳуқуқӣ тааллуқ дорад – аз ҷониби ҳамин шахсон;

5) фонди манзили хусусӣ, ки ба шаҳрвандон тааллуқ дорад – аз ҷониби худи онҳо;

6) фонди манзили иборат аз бинои бисёрхонагӣ дар қисмати нигоҳдорӣ ва истифодаи молу мулки умумӣ ва ҳудуди назди бино тибқи моддаи 32 Кодекси мазкур.

Аз муқаррароти моддаи тафсиршаванда маълум мешавад, ки идоракунии фонди манзил аз ҷониби субъектҳое амалӣ карда мешавад, ки мувофиқи муқаррароти Кодекси манзили мазкур дар тавозунашон фонди манзил дошта бошанд.

Тибқи талаботи банди 7) моддаи 4 Кодекси манзили мазкур зери мафҳуми фонди манзил – манзилҳои истиқоматии ҳамаи намуди моликият, ки дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон воқеанд, фаҳмида мешавад.

Мувофиқи муқаррароти моддаи 10 Кодекси манзили мазкур фонди манзил вобаста ба шакли моликият ба намудҳои зерин тақсим мешавад:

1) фонди манзили давлатӣ;
2) фонди манзили хусусӣ.

Бо назардошти ин муқаррарот маълум мешавад, ки дар моддаи тафсиршавандаи мазкур фонди манзили дар бандҳои 1), 2) ва 3) номбаршуда ба фонди давлатӣ таалуқ доранд, ҳамзамон фонди манзили дар бандҳои 4) ва 5) зикршуда ба фонди хусусӣ таалуқ доранд.

Дар моддаи тафсиршаванда ҳамчун дорандагони фонди манзил ва идоракунандаи он, субъектҳои зерин:

– мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ;
– мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии дахлдо;
– мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот;
– шахсони ҳуқуқӣ;
– шаҳрвандон, муқаррар карда шудаанд.

Мувофиқи муқаррароти банди 6) моддаи тафсиршаванда идоракунии фонди манзили иборат аз бинои бисёрхонагӣ дар қисмати нигоҳдорӣ ва истифодаи молу мулки умумӣ ва ҳудуди назди бино, тибқи моддаи 32 Кодекси мазкур, аз ҷониби маҷлиси умумии моликони манзилҳо интихоб карда мешавад.

Моддаи 31. Иштироки иттифоқҳои касаба ва мақомоти дигари намояндагии кормандони корхона, муассиса ва ташкилоти дигар дар идоракунии фонди манзили давлатию ҷамъиятӣ

Иттифоқҳои касаба ва мақомоти дигари намояндагии кормандони корхона, муассиса ва ташкилоти дигар дар идоракунии фонди манзили давлатию ҷамъиятӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иштирок менамоянд.

Тибқи сархати якуми моддаи 2 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иттифоқҳои касаба» аз 2 августи соли 2011, №757 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2011, №7-8, мод.611), иттифоқи касаба – ташкилоти ҷамъиятии ихтиёрие мебошад, ки шаҳрвандонро аз лиҳози манфиатҳои умумӣ дар соҳаҳои фаъолияти истеҳсолӣ ва ғайриистеҳсолӣ барои ҳифзи ҳуқуқҳои меҳнатӣ, иҷтимоию иқтисодӣ ва дигар ҳуқуқу манфиатҳои аъзои худ муттаҳид менамояд.

Чун қоида, он дар саросари ҷумҳурӣ фаъолият мекунад ва метавонад кормандони ҳамаи ташкилотҳоеро, ки дар соҳаи муайян фаъолият мекунанд, дар бар гирад. Узвият ба иттифоқи касаба ихтиёрӣ буда, вазифаи асосии он ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои иҷтимоию меҳнатии кормандон ва назорат ба адолати музди меҳнат, мебошад.

Бо моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки иттифоқҳои касаба ва мақомоти дигари намояндагии кормандони корхона, муассиса ва ташкилоти дигар дар идоракунии фонди манзили давлатию ҷаъмиятӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иштирок менамоянд.

Иттифоқи касаба дар асоси қарори маҷлиси умуми иштироки намояндагонашро дар идоракунии фонди манзили давлатию ҷаъмиятӣ таъмин менамояд. Чунин иштироки намояндагони иттифоқи касаба бо мақсади таъмини шафофият, бетарафӣ, беғаразӣ ва риояи одилонаи идоракунии фонди манзили давлатию ҷаъмиятӣ дар назар дошта шудааст.

Моддаи 32. Интихоби тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ

1. Идоракунии бинои бисёрхонагӣ бо тарзҳои зерин амалӣ карда мешавад:

1) идоракунии бевосита аз ҷониби моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ;

2) идоракунӣ аз ҷониби ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил;

3) идоракунӣ аз ҷониби ташкилоти идоракунанда.

2. Моликони манзилҳо дар бинои бисёрхонагӣ уҳдадоранд яке аз тарзҳои идоракунии дар қисми 1 моддаи мазкур зикргардидаро интихоб намоянд.

3. Тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ дар маҷлиси умумии моликони манзили ҳамин хона муайян карда шуда, ҳар вақт метавонад дар асоси қарори он, ба ғайр аз ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур, тағйир дода шавад.

4. Қарори маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ дар бораи интихоб намудани тарзи идоракунӣ барои ҳамаи моликони манзили ҳамин хона ҳатмӣ мебошад.

Мувофиқи муқаррароти моддаи тафсиршаванда моликони манзил дар интихоби тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ, ки дар моддаи тафсиршаванда муқарар карда шудаанд, озод мебошанд ва ин амали моликони манзил набояд маҳдуд карда шавад. Зеро барои моликони манзил интихоб намудани тарзи идоракунӣ ҳатми мебошад.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда бо бандҳои 1), 2) ва 3) тарзҳои идоракунии бинои бисёрхонагӣ муқаррар карда шудаанд.

Тарзи идоракунии бевосита аз ҷониби моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ дар моддаҳои 34–36 боби 8 Кодекси тафсиршавандаи мазкур муфассал муқаррар карда шудааст. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Тарзи идоракунӣ аз ҷониби ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил дар моддаҳои 37–40 боби 9 Кодекси тафсиршавандаи мазкур муфассал муқаррар карда шудаанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Тарзи идоракунӣ аз ҷониби ташкилоти идоракунанда дар моддаҳои 41–44 боби 10 Кодекси тафсиршавандаи мазкур муфассал муқаррар карда шудааст. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи тафсиршаванда моликони манзилҳо дар бинои бисёрхонагӣ барои интихоб намудани яке аз тарзҳои идоракунии дар қисми 1 моддаи мазкур зикргардида, уҳдадор карда шудаанд.

Уҳдадор намудани моликони манзилҳо аз он бармеояд, ки истифодабарӣ ва нигоҳдошти биноҳои бисёрхонагӣ бо мақсади фароҳам овардани шароити истиқоматии мусоид ва бехатарии шаҳрвандон, нигоҳдории мувофиқи манзилҳои истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ҳудудҳои назди хона ва ҳалли масъалаҳои истифодаи молу мулки зикргардида таъмин карда шаванд.

Бо қисми 3 моддаи тафсиршаванда тартиби аз ҷониби моликони манзил муайян кардан ва тағйир додани интихоби тарзи идоракунии биноҳои бисёрхонагӣ муқаррар карда шудааст. Тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ дар маҷлиси умумии моликони манзили ҳамин хона муайян карда шуда, ҳар вақт метавонад дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзили ҳамин хона, ба ғайр аз ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси манзили мазкур, тағйир дода шавад.

Дар қисми 4 моддаи тафсиршаванда барои ҳамаи моликони манзили ҳамин хона ҳатмӣ будани қарори маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ дар бораи интихоб намудани тарзи идоракунӣ, муқаррар карда шудааст. Зери ибораи ҳамаи моликони манзили ҳамин хона – ҷаъми умумии ҳамаи моликони хонаҳои бинои бисёрхонагӣ дар назар дошта шудаанд.

Тартиби гузаронидани маҷлиси умумии моликони манзил бо моддаи 33 Кодекси манзили мазкур муқаррар карда шудааст. Қарори маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ дар бораи интихоб намудани тарзи идоракунӣ, новобаста аз он, ки моликони хонаҳо бо сабабҳои гуногун манзилашонро истифода намебаранд ва ё муваққатан ғоиб будан ва ғайра, дар маҷлиси умумӣ иштирок надоштанд, барои ҳамаи моликони манзили ҳамин хона ҳатмӣ мебошад.

Моддаи 33. Маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ

Маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ мақоми идоракунии бинои бисёрхонагӣ мебошад. Ба салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ мансубанд:

1) қабули қарор дар бораи азнавсозии бинои бисёрхонагӣ (аз ҷумла бо васеъшавӣ ва болосохти он), сохтмони иморатҳои ёрирасони хоҷагӣ ва дигар бино, иншоот, таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ;

2) қабули қарор оид ба истифодаи ҳудуди назди хона, аз ҷумла тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷорӣ намудани маҳдудияти истифодаи он;

3) қабули қарор дар бораи ба истифодабарӣ додани молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ;

4) интихоби тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ;

5) масъалаҳои дигаре, ки тибқи Кодекси мазкур ба салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ мансубанд.

Тибқи моддаи тафсиршавандаи мазкур маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ мақоми идоракунании бинои мазкур муқаррар карда шудааст. Маҷлиси умумӣ барои он гузаронида мешавад, ки ширкати моликони манзил якҷоя бо моликони манзил як қатор масъалаҳои рӯзмараро, ки дар рӯзномаи маҷлис гузошта мешаванд, бо роҳи овоздиҳӣ ва қабули қарор муҳокима намояд.

Маҷлиси умумии моликони манзил мақоми идоракунӣ буда, дорои салоҳият мебошад. Мувофиқи муқарраротн моддаи тафсиршавандаи мазкур салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ номбар карда шудаанд.

Якум салоҳияти муқаррар кардашудаи маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ – ин қабули қарор дар бораи азнавсозии бинои бисёрхонагӣ (аз ҷумла бо васеъшавӣ ва болосохти он), сохтмони иморатҳои ёрирасони хоҷагӣ ва дигар бино, иншоот, таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мебошад;

Дуюм салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ – ин қабули қарор оид ба истифодаи ҳудуди назди хона, аз ҷумла тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷорӣ намудани маҳдудияти истифодаи он мебошад. Ин салоҳият барои ҳимояи ҳудуди назди хона бо роҳи қабули қарор дар бораи маҳдудияти истифодабарии он истифода карда мешавад.

Сеюм салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ – ин қабули қарор дар бораи ба истифодабарӣ додани молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мебошад. Сарчашмаи ҳамин салоҳият аз он иборат мебошад, ки ҳуқуқи соҳибмулкии моликони манзил ба молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ дар асоси маблағгузории худи моликони манзил ба амал баровварда мешавад.

Чорум салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ – ин интихоби тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ мебошад.

Панҷум салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ – ин ҳал кардани масъалаҳои дигаре, ки тибқи Кодекси манзили мазкур ба салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ мансубанд.

Тартиби огоҳонидани аъзои ширкати моликони манзил дар бораи ҷой, сана, вақти гузаронидани маҷлиси умумии ширкати моликони манзил ва рӯзномаи он дар оинномаи ширкати моликони манзил муайян карда мешавад. Агар рӯзномаи маҷлиси умумӣ дида баромадан ва тасдиқи нақшаи корӣ оид ба нигоҳдории молу мулки умумӣ ва қитъаи замин, сметаи солонаи даромад ва хароҷот, ҳисоботҳо дар бораи иҷрои онҳо, андозаи аъзоҳаққии ҳатмиро дар бар гирад, раёсати ширкати моликони манзил уҳдадор аст, ки то гузаронидани маҷлиси умумӣ ба ҳамаи узви ширкат имконияти бо лоиҳаи ҳуҷҷатҳои мазкур шинос шуданро таъмин намояд. Тартиби чунин шинос намудан дар оинномаи ширкати моликони манзил муайян карда мешавад.

Маҷлиси умумии аъзои ширкати моликони манзилро раиси маҷлис мебарад, ки аз ҷониби молики манзили дар маҷлис иштирокдоштаи ширкати моликони манзил бо аксарияти оддии овозҳо интихоб карда мешавад. Маҷлиси умумии моликони манзил бо протокол ба расмият дароварда шуда, ба он раис ва котиби маҷлиси умумӣ имзо мегузоранд. Аъзои ширкати моликони манзил дар маҷлиси умумии моликони манзил соҳиби як овоз мебошад.

Қарорҳо оид ба масъалаҳое, ки ба салоҳияти маҷлиси умумии ширкати моликони манзил дохил мешаванд, агар нисбати онҳо бештар аз панҷоҳ фоизи аъзоёни ширкати моликони манзил овоз дода бошанд, қабулгардида эътироф мешаванд, ба истиснои масъалаҳое, ки барои қабули онҳо бо Кодекси тафсиршавандаи мазкур ё оинномаи ширкат фоизи нисбатан зиёди овозҳо талаб карда мешавад.

Ҳангоми қабули қарор баҳисобгирии овози аъзоёни ширкат, ки ба номи раёсат ё маҷлис дар шакли хаттӣ (бо нишон додани ному насаби молики манзил, нишонии манзил, қарори молики манзил оид ба масъалаҳои рӯзномаи маҷлис, ки бо тарзи "тарафдор" ё "зид" баён ёфта, бо имзои шахсии ӯ тасдиқ шудааст) пешниҳод шудаанд, бо оинномa муқаррар шуда метавонад.

БОБИ 8. ИДОРАКУНИИ БЕВОСИТАИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ

Моддаи 34. Идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби моликони манзил

1. Ҳангоми идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби моликони манзил шартномаҳои хизматрасонӣ оид ба нигоҳдорӣ ва (ё) иҷрои корҳо доир ба таъмири молу мулки умумӣ бо шахсоне, ки намудҳои дахлдори фаъолиятро амалӣ менамоянд, дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзили зикргардида баста мешаванд. Дар ин ҳолат ҳамаи ё аксари моликони манзил ба сифати як тарафи шартномаҳои басташуда баромад мекунанд.

2. Дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ, ки идоракунии бевоситаи ин хонаро амалӣ менамоянд, шӯрои бинои бисёрхонагӣ ва раиси он интихоб карда мешаванд, ки ҳуқуқ доранд дар муносибат бо шахсони сеюм онҳоро намояндагӣ кунанд.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршавандаи мазкур возеҳ пешбинӣ шудааст, ки шахсан аз ҷониби моликони манзил ҳангоми идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагӣ, масъалаҳои оид ба нигоҳдорӣ ва (ё) иҷрои корҳои доир ба таъмири молу мулки умумиро дар маҷлиси умумии моликони манзили зикргардида, муҳокима менамоянд.

Дар ҳолати ба мувофиқа омадан ва бо розигии моликони манзил, дар асоси қарори маҷлиси умумӣ оид ба нигоҳдорӣ ва (ё) иҷрои корҳо доир ба таъмири молу мулки умумӣ, бо шахсоне, ки намудҳои дахлдори фаъолиятро амалӣ менамоянд, шартномаҳои хизматрасонӣ мебанданд.

Дар ин аҳд моликони манзил ба сифати як тарафи шартномаҳои басташуда, баромад мекунанд. Тарафи дигар дар шартномаҳо шахсоне, ки намудҳои дахлдори фаъолиятро амалӣ менамоянд, баромад мекунанд. Шартномаҳо дар шакли оддии хаттӣ баста мешаванд, вале агар тарафҳо тасдиқи нотариалиро талаб намоянд, шартнома метавонад дар идораи давлатии нотариалӣ тасдиқ карда шавад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудаст, ки моликони манзили бисёрхонагӣ ҳуқуқ доранд дар маҷлиси умумии моликони манзил оид ба таъсис додани шӯрои бинои бисёрхонагӣ ва интихоб намудани раиси шӯрои бинои бисёрхонагӣ қарор қабул намоянд.

Бо қарори маҷлиси умумии моликони манзил ба Шӯрои бинои бисёрхонагӣ ва раиси он ваколат дода мешавад, ки дар доираи қарори қабулшуда, аз номи моликони манзили бисёрхонагӣ танҳо ба манфиати моликони манзили бисёрхонагӣ дар муносибат бо шахсони сеюм намояндагӣ кунанд.

Тибқи талаботи қисми 4 моддаи 199 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), намоянда аз номи вакилкунанда ба манфиати худ ва ё ба манфиати шахси дигар, ки ҳамзамон намояндаи ӯ низ мебошад, аҳдро анҷом дода наметавонад, ба истиснои ҳолатҳои намояндагии тиҷоратӣ ва дигар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ.

Моддаи 35. Шӯрои бинои бисёрхонагӣ

1. Агар дар бинои бисёрхонагӣ ширкати моликони манзил ташкил карда нашуда бошад ва ё бинои мазкур аз ҷониби кооперативи манзил ё ширкати идоракунанда идора карда нашавад, моликони хонаҳои бинои мазкур дар маҷлиси умумиашон уҳдадоранд шӯрои бинои бисёрхонагиро аз ҳайати моликони манзили бинои мазкур интихоб намоянд.

2. Шӯрои бинои бисёрхонагӣ дар мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ё мақомоти дигар ба қайд гирифта намешавад.

3. Шумораи аъзои шӯрои бинои бисёрхонагӣ дар маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ муайян карда мешавад. Агар бо қарори маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, шумораи аъзои шӯрои бинои бисёрхонагӣ бо назардошти шумораи даромадгоҳҳо ва ошёнаҳои хонаҳо дар бинои мазкур муқаррар карда мешавад.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки дар ҳолати аз ҷониби моликони манзили бисёрхонагӣ ширкати моликони манзил ташкил карда нашуда бошад ва ё аз ҷониби кооперативи манзил ё ширкати идоракунанда бинои мазкур идора карда нашавад, моликони хонаҳои бинои мазкур дар маҷлиси умумиашон уҳдадоранд шӯрои бинои бисёрхонагиро аз ҳайати моликони манзили бинои мазкур интихоб намоянд.

Бо назардошти он, ки маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ мақоми идоракунии бинои бисёрхонагӣ мебошад, мувофиқи муқаррароти моддаи 33 Кодекси манзили мазкур бо қарори маҷлиси умумии моликони бинои бисёрхонагӣ тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ шӯрои бинои бисёрхонаги интихоб карда мешавад.

Бинобар ин, мувофиқи муқаррароти қисми 2 моддаи тафсиршавандаи мазкур шӯрои бинои бисёрхонагӣ дар мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ё мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳру ноҳияҳо ба қайд гирифта намешавад.

Тибқи талаботи қисми 3 моддаи тафсиршавандаи мазкур дар маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ шумораи аъзои шӯрои бинои бисёрхонагӣ бо гузаронидани интихобот муайян карда мешавад.

Дар ҳолате, ки бо қарори маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, шумораи аъзои шӯрои бинои бисёрхонагӣ бо тариқи пешниҳоди номзадҳо аз шумораи даромадгоҳҳо ва аз ҷумлаи номзадҳо аъзоёни шӯро интихоб карда мешаванд. Дар ҳолати кам будани шумораи даромадгоҳҳо ва зиёд будани хонаҳо дар ҳар яке аз ошёнаҳо, номазадҳо ба шӯро бо назардошти шумораи хонаҳои ошёнаҳо пешниҳод ва интихоб карда мешаванд.

Раиси шӯро аз ҷумлаи интихобшудагони аъзоёни шӯро бо тариқи овоздиҳӣ интихоб карда мешавад. Шумораи аъзоёни шӯро маҳдуд карда намешавад, вале шумораи аъзоёни шӯро аз ҷониби иштирокчиёни маҷлиси умумӣ бояд оқилона ва одилона муайян карда шаванд.

Моддаи 36. Шартномаҳои хизматрасонӣ ба бинои бисёрхонагӣ

1. Шартномаи хизматрасонии оби гарм, оби хунук, рафъи обҳои партов, таъмини қувваи барқ, таъмини газ (аз ҷумла таҳвили гази маишӣ дар лӯлаҳо), гармӣ (таъмини гармӣ, аз ҷумла таҳвили сӯзишвории сахт ҳангоми доштани печҳои гармшаванда), кашонидани партовҳои маишӣ бо ҳар як молики манзил, ки ҳуқуқи идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагиро дорад, баста мешавад.

2. Шартномаи хизматрасонӣ ва ё иҷрои корҳо бо мақсади нигаҳдории дахлдори маҷмӯи таҷҳизоти муҳандисии дохили хона ва ё иҷрои корҳо оид ба истифодабарӣ, аз ҷумла оид ба хизматрасониҳо ва таъмири лифтҳо, саҳни даромадгоҳҳо барои маъюбон ва ё иҷрои корҳои хизматрасониҳои садамавию танзимгарӣ (диспетчерӣ), аз тарафи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори соҳаи хоҷагию коммуналӣ баста мешавад.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда оид ба бастани шартномаи хизматрасонии бо ҳар як молики манзил, ки ҳуқуқи идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагиро дорад, муқаррар шудааст.

Шартномаи хизматрасонии расонидани оби гарм, оби хунук, рафъи обҳои партов, таъмини қувваи барқ, таъмини газ (аз ҷумла таҳвили гази маишӣ дар лӯлаҳо), гармӣ (таъмини гармӣ, аз ҷумла таҳвили сӯзишвории сахт ҳангоми доштани печҳои гармшаванда), кашонидани партовҳои маишӣ, аз ҷониби ҳар як молики манзил, ки ҳуқуқи идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагиро дорад бо шахсоне, ки намудҳои дахлдори фаъолиятро амалӣ менамоянд, баста мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаи 133 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи тафсиршаванда қонунгузор муқаррар кардааст, ки бо мақсади нигаҳдории дахлдори маҷмӯи таҷҳизоти муҳандисии дохили хона ва ё иҷрои корҳо оид ба истифодабарӣ, аз ҷумла оид ба хизматрасониҳо ва таъмири лифтҳо, саҳни даромадгоҳҳо барои маъюбон ва ё иҷрои корҳои хизматрасониҳои садамавию танзимгарӣ (диспетчерӣ), аз тарафи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ шартномаи хизматрасонӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори соҳаи хоҷагию

коммуналӣ баста мешавад. (ниг. ба тафсири моддаи 134 Кодекси манзили мазкур).

БОБИ 9. ИДОРАКУНИИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ АЗ ҶОНИБИ ШИРКАТИ МОЛИКОНИ МАНЗИЛ

Моддаи 37. Ширкати моликони манзил

1. Моликони манзили як биної бисёрхонагӣ метавонанд танҳо як ширкати моликони манзилро таъсис диҳанд. Қарор оид ба таъсиси ширкати моликони манзил ҳамон вақт қабулгардида ҳисоб мешавад, ки агар ба тарафдории он зиёда аз 50 фоизи моликони манзил ё намояндагони онҳо овоз дода бошанд.

2. Ширкати моликони манзилро дар ҳолати ба ду ва ё зиёда молик тааллуқ доштани хонаҳо дар биної бисёрхонагӣ таъсис додан мумкин аст. Ширкати моликони манзил метавонад дар як ё якчанд биної бисёрхонагӣ, ки бо шабакаҳои умумии муҳандисӣ ва унсурҳои дигари инфрасохторӣ пайвастаанд, таъсис дода шавад.

3. Ширкати моликони манзил аз рӯзи бақайдгирии давлатӣ шахси ҳуқуқӣ ба ҳисоб рафта, дорои муҳр, суратҳисоб ва ҳисобҳои дигар дар бонкҳо мебошад.

4. Бақайдгирии давлатии ширкати моликони манзили биної бисёрхонагӣ мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» амалӣ мегардад.

5. Ширкати моликони манзил дар асоси оинномa амал мекунад. Оинномаи ширкати моликони манзил ном, суроға, мақсадҳои таъсисёбӣ, ҳуқуқу уҳдадориҳо, сохтор, ваколатҳо ва тартиби ташкили мақомоти идоракунӣ ва комиссияи тафтишотӣ, муҳлати ваколати онҳо, тартиби азнавташкилдиҳӣ ва барҳам додани ширкатро дар бар мегирад. Дар оинномa муқаррароти дигар, ки ба қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мухолиф набуда, ба фаъолияти ширкати моликони манзил дахл доранд, пешбинӣ шуда метавонанд. Оинномаи ширкати моликони манзил дар маҷлиси умумӣ, ки бо тартиби муқаррарнамудаи моддаи 33 Кодекси мазкур гузаронида

мешавад, бо аксарияти овозҳо аз шумораи умумии овозҳои моликони манзили бинои бисёрхонагӣ қабул мегардад.

6. Ширкати моликони манзил бе маҳдудияти муҳлати фаъолият ташкил мегардад, агар дар оинномаи ширкат тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

7. Азнавташкилдиҳӣ ва барҳамдиҳии ширкати моликони манзил дар асос ва тартибе, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, амалӣ карда мешавад.

8. Ширкати моликони манзил аз рӯи уҳдадориҳои худ ба тамоми молу мулки ба он тааллуқдошта ҷавобгар мебошад. Ширкати моликони манзил аз рӯи уҳдадориҳои аъзои ширкат ҷавобгар нест. Аъзои ширкати моликони манзил аз рӯи уҳдадориҳои ширкат ҷавобгар намебошанд.

Дар моддаи тафсиршаванда шартҳои умумӣ оид ба таъсис, бақайдгирии давлатӣ, фаъолият, азнавташкилдиҳӣ ва барҳамдиҳии ширкати моликони манзил муқаррар карда шудааст.

Мувофиқи муқаррароти қисмҳои 1 ва 2 моддаи тафсиршаванда моликони манзили як бинои бисёрхонагӣ метавонанд дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзил танҳо як ширкати моликони манзилро таъсис диҳанд. Маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ мақоми идоракунии бинои бисёрхонагӣ мебошад.

Ширкати моликони манзил аз ҷониби моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ бо мақсади якҷоя идора намудани молу мулки умумӣ, таъмини бехатарӣ, ҳифз ва нигоҳдории он, истифодабарии молу мулки умумӣ ва қитъаи замини он, инчунин бо тартиби муайяннамудаи қонунгузорӣ ихтиёрдорӣ намудани молу мулки умумӣ таъсис дода мешавад. Ширкати моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ ҳамон вақт таъсисгардида ҳисоб мешавад, ки агар дар маҷлиси умумӣ ба тарафдории он зиёда аз 50 фоизи моликони манзил ё намояндагони онҳо овоз дода бошанд.

Тибқи талаботи қисмҳои 3 ва 4 моддаи тафсиршаванда ва мувофиқи муқаррароти Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ширкати моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ ҳамчун шахси ҳуқуқӣ ба қайди давлатӣ гирифта шуда бошад. Ширкати моликони манзил аз рӯзи бақайдгирии давлатӣ шахси ҳуқуқӣ ба ҳисоб рафта, дорои муҳр, суратҳисоб ва ҳисобҳои дигар дар бонкҳо мебошад.

Бақайдгирии давлатии ширкати моликони манзили бинои бисёрхонагӣ мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» аз 19 майи соли 2009, №508 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5, мод.316), амалӣ мегардад ва тибқи муқаррароти моддаҳои 5 ва 6 Қонуни мазкур мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ мақомоти андози Ҷумҳурии Тоҷикистон буда, боҷи давлатӣ ва пардохт барои амалҳои бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ, ситонида намешавад.

Тибқи талаботи қисмҳои 5 ва 6 моддаи тафсиршаванда ва дар асоси муқаррароти моддаи 53 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷуумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), ҳуҷҷати таъсисии шахси ҳуқуқӣ оинннома мебошад ва ширкати моликони манзил ҳамчун шахси ҳуқуқӣ дар асоси оиннома амал мекунад. Оинномаи ширкати моликони манзил аз тарафи мақоми идоракунанда, яъне дар маҷлиси умумӣ, ки бо тартиби муқаррарнамудаи моддаи 33 Кодекси тафсиршавандаи мазкур гузаронида мешавад, бо аксарияти овозҳо аз шумораи умумии овозҳои моликони манзили бинои бисёрхонагӣ қабул мегардад. Бо оинномаи ширкати моликони манзил ном, маҳалли ҷойгиршавии он, мақсадҳои таъсисёбӣ, мароми мақсади фаъолияти шахси ҳуқуқӣ, ҳуқуқу уҳдадориҳо, сохтор, ваколатҳо ва тартиби ташкили мақомоти идоракунӣ ва комиссияи тафтишотӣ, муҳлати ваколати онҳо, тартиби азнавташкилдиҳӣ ва барҳам додани ширкат бояд муайян карда шаванд. Дар оиннома муқаррароти дигар, ки ба қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мухолиф набуда, ба фаъолияти ширкати моликони манзил дахл доранд, пешбинӣ шуда метавонанд.

Ҳуқуқи моликият бемуҳлат мебошад, ширкати моликони манзил бе маҳдудияти муҳлати фаъолият ташкил мегардад, агар дар оинномаи ширкат тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Тибқи талаботи қисми 7 моддаи тафсиршаванда азнавташкилдиҳӣ ва барҳамдиҳии ширкати моликони манзил дар асос ва тартибе, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, амалӣ карда мешавад. Дар асоси меъёрҳои боби 4 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022,

№12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), тартиби азнавташкилдиҳӣ ва барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ пешбини шудааст. Азнавташкилдиҳии шахси ҳуқуқӣ (муттаҳидшавӣ, ҳамроҳшавӣ, тақсимшавӣ, ҷудошавӣ, табдилдиҳӣ) метавонад бо қарори муассисон (иштирокдорон)-и он ё мақомоти шахси ҳуқуқие, ки мутобиқи ҳуҷҷатҳои таъсисӣ дорои чунин ваколат мебошанд, анҷом дода шавад. Барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ боиси қатъ гардидани он бе ба шахси дигар ба тариқи ворисии ҳуқуқӣ гузаштани ҳуқуқу уҳдадориҳояш мегардад.

Тибқи қисми 8 моддаи тафсиршаванда масъулияти ширкати моликони манзил ҳамчун шахси ҳуқуқӣ муқаррар карда шудааст, ки мувофиқи ин меъёр ширкати моликони манзил аз рӯи уҳдадориҳои худ ба тамоми молу мулки ба он тааллуқдошта ҷавобгар мебошад.

Аъзоёни ширкати моликони манзил ҳамчун моликони манзилҳои истиқоматӣ, барои хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмини оби хунук ва гарм, корез, қувваи барқ, газ, гармидиҳӣ, ҷамъоварӣ ва кашонида бурдани партовҳои маишӣ, бо шахси ҳуқуқии амаликунандаи намудҳои дахлдори фаъолият шартнома баста, мутобиқи шартномаҳои инфиродии басташуда маблағи муқарраршударо пардохт мекунанд.

Ҳамзамон ширкати моликони манзил ҳамчун шахси ҳуқуқӣ дар асоси оиннома амал намуда, барои таъмини шароити барои истиқомати шаҳрвандон мусоид ва бехатар, таъмини нигоҳдории мувофиқи манзилҳои истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ҳудудҳои назди хона ва ҳалли масъалаҳои истифодаи молу мулки зикргардида, бо шахсони ҳуқуқии амаликунандаи намудҳои дахлдори фаъолият шартномаҳои инфиродӣ мебанданд.

Бо назардошти он, ки ширкати моликони манзил дар бастани шартномаҳо мустақил мебошад, бинобар ин аз рӯи уҳдадориҳои аъзои ширкат ҷавобгар нест. Ҳамзамон аъзои ширкати моликони манзил дар бастани шартномаҳои инфиродӣ мустақил мебошад ва аз рӯи уҳдадориҳои ширкат ҷавобгар намебошад.

Моддаи 38. Узвият дар ширкати моликони манзил

1. Узвият дар ширкати моликони манзили бинои бисёрхонагӣ дар асоси аризаи молик барои дохил шудан ба ширкати мазкур ба вуҷуд меояд.

2. Агар дар бинои бисёрхонагӣ ширкати моликони манзил таъсис дода шуда бошад, шахсоне, ки дар ин бино хона ба даст меоранд, ҳуқуқ доранд баъд аз ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба хона аъзои ширкат шаванд.

3. Узвият дар ширкати моликони манзил аз рӯзи пешниҳод намудани ариза дар бораи баромадан аз узвияти ширкат ё аз рӯзи қатъ гардидани ҳуқуқи моликияти узви ширкат ба хона дар бинои бисёрхонагӣ қатъ мегардад.

4. Моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ, ки аъзои ширкати моликони манзили дар ҳамин бино таъсисдодашуда нестанд, дорои ҳамаи ҳуқуқу уҳдориҳои аъзои ширкат, ба ғайр аз ҳуқуқи овоз додан ва ба мақомоти идоракунии ширкат интихоб шудан, мебошанд. Пардохтҳо аз ҷониби чунин моликон барои нигоҳдошт ва истифодабарии молу мулки умумӣ ба андозаи аъзоҳаққии тасдиқнамудаи ширкат барои аъзои он муайян карда мешаванд ва дар ҳамаи мавридҳо ба аъзоҳаққӣ баробар ҳисобида мешаванд.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда қайд карда шудааст, ки асос барои дохил шудан ба узвияти ширкати моликони манзили бинои бисёрхонагӣ аризаи молик мебошад. Бо риояи муқаррароти моддаи 28 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳуқуқ доранд муттаҳид шуда, дар ташкили ширкати моликони манзил иштирок намоянд, ихтиёран ба онҳо дохил ва аз онҳо хориҷ гарданд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шаҳрвандоне, ки дар бинои бисёрхонагӣ хона ба даст меоранд, баъд аз ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба хона, ҳуқуқ доранд барои аъзои ширкат шудан бо ариза ба ширкати моликони манзил муроҷиат намоянд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда узвият дар ширкати моликони манзил аз рӯзи пешниҳод намудани ариза ба амал бароварда мешавад. Бо аризаи молики манзил дар бораи баромадан аз узвияти ширкат ҳуқуқи аъзогиаш дар ширкати моликони манзили бисёрхонагӣ қатъ мегардад. Инчунин аз рӯзи қатъ гардидани ҳуқуқи моликияти узви ширкат ба хона дар бинои бисёрхонагӣ, ҳуқуқи аъзогиаш дар ширкати моликони манзил қатъ мегардад.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда шаҳрвандоне, ки дар бинои бисёрхонагӣ молики манзил шудаанд, вале аъзои ширкати моликони манзили дар ҳамин бино таъсисдодашуда нестанд, ҳамаи ҳуқуқу уҳдадориҳоро, ба ғайр аз ҳуқуқи овоз додан ва ба мақомоти идоракунии ширкат интихоб шудан, баробари аъзоёни ширкат доро мебошанд.

Ҳиссаи молики манзили бинои бисёрхонагӣ, ки аъзои ширкати моликони манзил ҳамин бино намебошад, дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ дар ин бино ба андозаи масоҳати умумӣ дар манзили ба ӯ тааллуқдошта мутаносиб мебошад.

Моликоне, ки аъзои ширкати моликони манзили ҳамин бинои бисёрхонагӣ намебошанд, ҳуқуқи пардохтҳоро барои нигоҳдошт ва истифодабарии молу мулки умумӣ ба андозаи аъзоҳаққии тасдиқнамудаи ширкат барои аъзои он дар ҳамаи мавридҳо ба аъзоҳаққӣ баробар ҳисобида пардохт мекунанд.

Моддаи 39. Мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил ва ваколатҳои онҳо

1. Мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил маҷлиси умумии моликони манзил ва раёсати ширкат мебошанд.

2. Маҷлиси умумии моликони манзил мақоми олии идоракунии ширкат мебошад ва бо тартиби муқарраарнамудаи оинномаи ширкат даъват карда мешавад. Ваколатҳои маҷлиси умумии моликони манзил мутобиқи моддаи 33 Кодекси мазкур ва оинномаи ширкат муқаррар карда мешаванд. Маҷлиси умумии моликони манзил дар сурате босалоҳият аст, ки агар дар он зиёда аз нисфи аъзои ширкат ё намояндаҳои онҳо ҳузур дошта бошанд.

3. Қарорҳои маҷлиси умумии моликони манзил, ки дар асоси Кодекси мазкур қабул шудаанд, барои ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагии дахлдор, аз ҷумла барои онҳое, ки аъзои ширкат нестанд, ҳатмӣ мебошанд.

4. Мақомоти иҷроияи ширкати моликони манзил, ки ба маҷлиси умумии аъзои ширкат ҳисоботдиҳанда аст, раёсат мебошад. Раёсати ширкати моликони манзил ҳуқуқ дорад, ки аз рӯи ҳамаи масъалаҳои фаъолияти ширкат қарор қабул намояд, ба истиснои масъалаҳое, ки ба салоҳияти маҷлиси

умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ва салоҳияти маҷлиси умумии аъзои ширкати моликони манзил мансубанд. Раёсати ширкати моликони манзил аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат аз ҳисоби аъзои он ба муҳлате интихоб карда мешавад, ки дар оинномаи ширкат муқаррар карда шудааст, вале на зиёда аз ду сол. Раёсати ширкати моликони манзил аз ҳайати худ раиси ширкатро интихоб мекунад.

5. Ҷаласаи раёсати ширкати моликони манзил аз ҷониби раис дар муҳлатҳои бо оинномаи ширкат муқарраршуда даъват карда мешавад.

Мувофиқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил маҷлиси умумии ширкати моликони манзил мебошад. Бояд қайд кард, ки даъвати маҷлиси умумӣ ва раёсати ширкат мувофиқи муҳлатҳои дар оиннома муқarrаргардида таъин карда мешавад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда маҷлиси умумии ширкати моликони манзил мақоми олии идоракунии ширкат мебошад ва бо тартиби муқаррарнамудаи оинномаи ширкат даъват карда мешавад. Огоҳинома дар бораи маҷлиси умумӣ бояд маълумоти пурра ва боэътимодро дар бораи ташаббускори маҷлиси умумӣ, шакли овоздиҳӣ, сана, ҷой ва вақти гузаронидани чорабинӣ дар бар гирад. Дар огоҳинома инчунин бояд ҳатман масъалаҳои рӯзнома, тартиби шинос кардани иштирокчиён бо маълумот ва маводҳои дар чорабинӣ пешниҳодшаванда зикр карда шаванд. Ҳангоми гузаронидани мачлиси умумӣ, ба иштирокчиён барои муҳокимаи масъалаҳои рӯзнома бояд имконият дода шавад.

Салоҳияти маҷлиси умумии ширкати моликони манзил мутобиқи моддаи 33 Кодекси манзили мазкур ва оинномаи ширкат муқаррар карда мешаванд. Маҷлиси умумии ғайринавбатии ширкати моликони манзил метавонад дар ҳар вақт гузаронида шавад. Ҳар як соҳиби хона дар бино ва ё мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ метавонанд ташаббускори ҷаласаи ғайринавбатӣ бошанд. Маҷлиси умумии ширкати моликони манзил дар сурате босалоҳият аст, ки агар дар он зиёда аз нисфи аъзои ширкат ё намояндаҳои онҳо ҳузур дошта бошанд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда маҷлиси умумии ширкати моликони манзил метавонад дар бораи масъалаҳои зерин

қарор қабул кунад, масалан, таъмири асосии молу мулки умумии бинои истиқоматӣ, дар бораи истифодаи маблағҳои фонди таъмири асосӣ, азнавташкилдиҳӣ ва (ё) азнавсозии биноҳое, ки ба моликияти умумии бинои истиқоматӣ дохил мешаванд, интихоби усули ташкили фонди таъмири асосӣ, зиёд намудани ҳаҷми пардохтҳо барои таъмири асосӣ, дар доираи истифодаи қитъаи замине, ки дар он бинои истиқоматӣ воқеъ аст, ободонии ин минтақа, гузоштани боғоти ҳавлии хона, интихоби роҳи идоракунии хона, таъмири ҷории моликияти умумӣ дар бинои истиқоматӣ ва масъалаҳои дигар.

Қарорҳои маҷлиси умумии моликони манзил, ки дар асоси Кодекси мазкур қабул шудаанд, барои ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагии дахлдор, аз ҷумла барои онҳое, ки дар маҷлис иштирок накардаанд ва ё аъзои ширкат нестанд, ҳатмӣ мебошанд.

Агар молики манзил бо қароре, ки маҷлиси умумии ширкати моликони манзил розӣ набошад ва онро бар хилофи тартиби муқаррарнамудаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон қабулшуда меҳисобад, агар молики манзил дар чунин маҷлис иштирок накарда бошад ё ба муқобили ин қарор овоз дода бошад ва агар ин қарор ҳуқуқу манфиатҳои қонунии молики манзилро вайрон кунад, молики манзил метавонад дар давоми шаш моҳ аз болои он ба суд шикоят кунад.

Суд бо назардошти тамоми ҳолатҳои парванда ҳуқуқ дорад ҳалномаи шикоятшударо бетағйир монад, агар овози молики манзил ба натиҷаи овоздиҳӣ таъсир нарасонад, қонуншиканиҳои содиршуда аҳаммиятнок набошанд ва қарори қабулшуда ба молики манзил зиён нарасонад. Инчунин молики манзил метавонад ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ муроҷиат кунад, ки он дар навбати худ ҳуқуқ дорад ба суд барои беэътибор донистани қарори қабулкардаи маҷлиси умумии ширкати моликони манзил муроҷиат намояд.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда мақомоти иҷроияи ширкати моликони манзил, ки ба маҷлиси умумии аъзои ширкат ҳисоботдиҳанда аст, раёсат мебошад. Муҳлати даъвати ҷаласаи раёсати ширкати моликони манзил бо оинномаи ширкат муқаррар карда мешавад ва ё метавонад доимо амалкунанда бошад.

Раёсати ширкати моликони манзил ҳуқуқ дорад, ки аз рӯи ҳамаи масъалаҳои фаъолияти ширкат қарор қабул намояд, ба

истисnoи масъалаҳое, ки ба салоҳияти маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ва салоҳияти маҷлиси умумии аъзои ширкати моликони манзил мансубанд. Раёсати ширкати моликони манзил аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкати моликони манзил аз ҳисоби аъзои он ба муҳлате интихоб карда шавад, ки дар оинномаи ширкат муқаррар карда шудааст, вале на зиёда аз ду сол. Раёсати ширкати моликони манзил аз ҳайати худ раиси ширкатро интихоб мекунанд.

Тибқи қисми 5 моддаи тафсиршаванда ҷаласаи раёсати ширкати моликони манзил аз ҷониби раис дар муҳлатҳои бо оинномаи ширкат муқарраршуда даъват карда мешавад. Рузномаи ҷаласаи маҷлиси раёсати ширкати моликони манзилро раиси раёсат тасдиқ мекунад.

Ҷаласаи раёсати ширкати моликони манзил пӯшида гузаронида мешавад. Агар ба ҷаласаи раёсат барои ҳалли масъалаҳои дар рӯзнома пешбинишуда даъвати нафаре аз намояндагони шахсони ҳуқуқии амаликунандаи намудҳои дахлдори фаъолият ва ё моликони манзил зарурат бошад, чунин шахсон барои шунидани мавқеашон даъват карда мешаванд, вале қарори ҷаласаи раёсат дар ҳайати раёсат қабул карда мешавад.

Моддаи 40. Ҳуқуқу уҳдадориҳои ширкати моликони манзил

1. Ширкати моликони манзил ҳуқуқ дорад:

1) шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ, инчунин шартномаҳо оид ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва шартномаҳои дигарро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба манфиати аъзои ширкат бандад;

2) харҷномаи (сметаи) даромад ва хароҷоти солона, аз ҷумла хароҷоти зарурииро барои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, хароҷот барои таъмири асосӣ ва азнавсозии бинои бисёрхонагӣ, ҳаққи узвияти ҳатмӣ, ҷудокунӣ ба фонди захиравӣ, инчунин хароҷот ба мақсадҳои дигари муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ва оинномаи ширкатро муайян намояд;

3) дар асоси харҷномаи (сметаи) қабулшудаи даромад ва хароҷоти солонаи ширкат андозаи аъзоҳаққӣ барои ҳар як

молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи ӯ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагиро ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ муқаррар намояд;

4) корҳоро барои моликони манзили бинои бисёрхонагӣ иҷро намояд ва ба онҳо хизмат расонад;

5) аз рӯи шартнома ба шахсони дигаре, ки барои ширкат корҳоро иҷро менамоянд ва ба ширкат хизмат мерасонанд, воситаҳои моддӣ ва пулӣ диҳад;

6) шартномаҳои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ бо моликони манзили бинои бисёрхонагиро, ки аъзои ширкат намебошанд, бандад;

7) фаъолияти дигарро ба манфиати моликони манзилҳо, ки хилофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошад, амалӣ намояд.

2. Ширкати моликони манзил уҳдадор аст:

1) иҷрои талаботи Кодекси мазкур, муқаррароти дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин оинномаи ширкатро таъмин намояд;

2) уҳдадориҳои шартномавиро бо тартиби пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро намояд;

3) ҳолати мувофиқатии санитарию техникии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро таъмин намояд;

4) аз ҷониби ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ иҷро намудани уҳдадориҳоро оид ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи онҳо дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки мазкур таъмин намояд;

5) риояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии моликони манзили бинои бисёрхонагиро ҳангоми муқаррар намудани шарт ва тартиби соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдории молу мулки умумӣ таъмин намояд;

6) барои пешгирӣ ё қатъ намудани амалҳои шахсони сеюм, ки татбиқи ҳуқуқҳои соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар доираи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ихтиёрдорӣ кардани молу мулки умумиро аз ҷониби моликони манзили бинои бисёрхонагӣ мушкил мекунанд ё ба он монеагӣ мекунанд, чораҳои зарурӣ андешад;

7) манфиатҳои қонунии моликони манзилро дар бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар муносибат бо шахсони сеюм, намояндагӣ кунад.

Дар моддаи тафсиршавандаи мазкур доираи ҳуқуқу уҳдадориҳои ширкати моликони манзил муқаррар карда шудааст. Муқаррар кардани доираи ҳуқуқу уҳдадориҳои ширкати моликони манзил бо қонун, барои дар оинномa муқаррар кардани ҳуқуқу уҳдадориҳо монеъ шуда наметавонад.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳуқуқҳои зерини ширкати моликони манзил номбар карда шудаанд:

1) ба ширкати моликони манзил аз ҷониби қонунгузор ҳуқуқ дода шудааст, ки шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ, инчунин шартномаҳо оид ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва шартномаҳои дигарро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба манфиати аъзои ширкат бандад.

Дар асоси шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ, муносибатҳои байни моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ва ширкати моликони манзил танзим карда мешаванд. Шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ ва моликияти умумӣ аҳди музднок мебошад, зеро мувофиқи шартҳои он молики манзил ҳамчум аъзои ширкати моликони манзил бояд ба ширкати моликони манзил аъзоҳаққӣ пардохт намояд.

2) ширкати моликони манзил барои иҷрои вазифаҳои оинномавӣ ҳуқуқ дорад харҷномаи (сметаи) даромад ва хароҷоти солона, аз ҷумла хароҷоти зарурирo барои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, хароҷот барои таъмири асосӣ ва азнавсозии бинои бисёрхонагӣ, ҳаққи узвияти ҳатмӣ, ҷудокунӣ ба фонди захиравӣ, инчунин хароҷот ба мақсадҳои дигари муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ва оинномаи ширкатро муайян намояд.

Дар назар дошта шудааст, ки ширкати моликони манзил ҳуқуқ доранд мувофиқи нақшаи дақиқ даромад ва хароҷоти зарурирo ба ҳисоб гиранд. Буҷет – содатарин нақшаи молиявӣ ҳисобида мешавад ва аз ҳисоби ҳаҷми пардохти аъзоҳаққии моликони манзил иборат мебошад. Аз рӯи буҷети ширкати моликони манзил ҳарҷнома (смета) ҳуҷҷати нақшаи дақиқи баҳисобгирии даромад ва

хароҷоти солона тартиб медиҳанд ва хароҷот мувофиқи харҷнома тарҳ карда мешавад. Ширкати моликони манзил вазифадор аст, ки ҳисоботи молиявиро ба манфиати моликони манзил иҷро кунад.

3) қонунгузор ба ширкати моликони манзил ҳуқуқ додааст барои андозаи аъзоҳаққӣ барои ҳар як молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи ӯ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагиро ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ муқаррар намояд. Андозаи аъзоҳаққии ҳар як молики манзил дар асоси харҷномаи (сметаи) қабулшудаи даромад ва хароҷоти солонаи ширкат муқаррар карда мешавад. Вобаста ба ҳаҷми ҷамъшавии аъзоҳаққӣ дар буҷети ширкати моликони манзил, андозаи харҷномаи даромад ва хароҷотҳои зарурии солонаи ширкати моликони манзил муайян карда мешавад. Андозаи аъзоҳаққии ҳар як молики манзил, бо розигии моликони манзил, дар асоси қарори маҷлиси умумии ширкати моликони манзил муқаррар карда мешавад.

4) ба ширкати моликони манзил қонунгузор ҳуқуқ додааст, ки корҳоро барои моликони манзили бинои бисёрхонагӣ иҷро намояд ва ба онҳо хизмат расонад. Барои ин фаъолият ба ширкати моликони манзил ягон иҷозатномаи фаъолияти соҳибкорӣ зарурият надорад, зеро ин фаъолияти оинномавии ширкат мебошад, агар дар оинномаи ширкат тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад. Корҳо ва хизматрасониҳои ширкати моликони манзил барои моликони манзил бе пардохтҳои иловагӣ иҷро карда мешаванд, зеро моликони манзил ба ширкати моликони манзил аъзоҳаққӣ пардохт мекунанд ва ширкати моликони манзил мувофиқи шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бояд ба манфиати моликони манзил амал намояд.

5) аз рӯи шартнома ба шахсони дигаре, ки барои ширкат корҳоро иҷро менамоянд ва ба ширкат хизмат мерасонанд, воситаҳои моддӣ ва пулӣ диҳад. Зеро тибқи муқаррароти банди мазкур вобаста ба идоракунии бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби ширкати моликони манзил бо шахсоне, ки намудҳои дахлдори фаъолиятро амалӣ менамоянд, шартномаҳои музднок баста мешаванд.

6) шартномаҳои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ бо моликони манзили бинои бисёрхонагиро, ки аъзои ширкат намебошанд, бандад. Зеро, дар асоси оинннома ширкати моликони манзил барои нигоҳдорӣ ва таъмири молу

мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, хароҷот барои таъмири асосӣ ва азнавсозии бинои бисёрхонагӣ, бо ҳар як моликони манзили бинои хонаи бисёрхонагӣ, ки аъзои ширкат намебошанд шартномаҳои алоҳида мебандад.

7) фаъолияти дигарро ба манфиати моликони манзилҳо, ки хилофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошад, амалӣ намояд. Қонунгузор зери мафҳуми фаъолияти дигар намуди фаъолиятеро дар назар дорад, ки бо Кодекси тафсиршавандаи мазкур ва дигар санадҳои меёрии ҳуқуқӣ, ки муносибатҳои ҳуқуқии идоракунии бинои бисёрхонагиро танзим мекунанд, пешбинӣ нашудааст ва бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ карда нашудааст.

Дар қисми 2 моддаи тафсиршаванда уҳдадориҳои зерини ширкати моликони манзил муқаррар карда шудаанд:

1) ширкати моликони манзил уҳдадор аст иҷрои талаботи Кодекси манзили мазкур, муқаррароти дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин оинномаи ширкатро таъмин намояд. Ҳама гуна амалҳо ва қарорҳои ширкати моликони манзил бояд ба меъёрҳои оинномавӣ, қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ва муқаррароти дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, ки муносибатҳои ҳуқуқии идоракунии бинои бисёрхонагиро танзим мекунанд, мувофиқат кунанд. Зеро барои риоя накардани талаботи меъёрҳои оинннома, Кодекси манзили мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгарӣ пешбинӣ карда шудааст.

2) ширкати моликони манзил бояд уҳдадориҳои шартномавиро бо тартиби пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро намояд. Иҷрои дурусти уҳдадориҳои шартномавӣ барои иҷрои вазифаҳои оинномавӣ ва рушди худи ширкати моликони манзил асос шуда метавонад. Дар ҳолати аз ҷониби ширкати моликони манзил иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавӣ, ҳамчун оқибат барои талаби бекор кардани шартнома ва татбиқи ҷаримаҳо асос мешавад. Чунин амал хилофи манфиати моликони манзил ҳисобида мешавад, зеро метавонад боиси изҳори нобоварии моликони манзил ба ширкати моликони манзил гардад.

3) ширкати моликони манзил бояд ҳолати мувофиқатии санитарию техникии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро таъмин намояд. Аз ҷониби ширкати моликони манзил таъмин

намудани мувофиқатии санитарию техникии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ таъмини амнияти санитарию эпидемиологии аҳолӣ мебошад. Мувофиқи муқаррароти моддаи 55 Кодекси тандурустии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 майи соли 2017, №1413 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2017, №5, қисми 1, моддаи 270), корфармоён, новобаста аз шакли моликият ва шахсони мансабдор барои чорабиниҳои зерин масъул мебошанд:

– таъмини бехатарии санитарию эпидемиологӣ, ҳифзи муҳити зист ва пешгирии бемориҳо;

– фароҳам овардани шароити меҳнат, маишат ва истироҳати кормандон;

– риояи меъёрҳои санитарию гигиенӣ ва қоидаҳои нигоҳдории биноҳои истеҳсолӣ ва ҳудудӣ;

– ба кормандон ва аҳолӣ расонидани маълумот дар бораи омилҳои зарарноки истеҳсолот;

– муҳайё кардани шароит, таҳия ва истифодаи низоми ҳавасмандгардонии маънавӣ ва моддии кормандоне, ки тарзи ҳаёти солимро пеш мебаранд;

– ҷуброни зараре, ки ба саломатии шахсони алоҳида расонида шудааст.

4) ширкати моликони манзил бояд аз ҷониби ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ иҷро намудани уҳдадориҳоро оид ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи онҳо дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки мазкур таъмин намояд.

5) ширкати моликони манзил бояд риояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии моликони манзили бинои бисёрхонагиро ҳангоми муқаррар намудани шарт ва тартиби соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдории молу мулки умумӣ таъмин намояд;

6) ширкати моликони манзил бояд барои пешгирӣ ё қатъ намудани амалҳои шахсони сеюм, ки татбиқи ҳуқуқҳои соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар доираи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ихтиёрдорӣ кардани молу мулки умумиро аз ҷониби моликони манзили бинои бисёрхонагӣ мушкил мекунанд ё ба он монеагӣ мекунанд, чораҳои зарурӣ андешад;

7) ширкати моликони манзил бояд манфиатҳои қонунии моликони манзилро дар бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар муносибат бо шахсони сеюм, намояндагӣ кунад.

БОБИ 10. ИДОРАКУНИИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ АЗ ҶОНИБИ ТАШКИЛОТИ ИДОРАКУНАНДА

Моддаи 41. Ташкилоти идоракунанда

1. Барои идоракунии бинои бисёрхонагӣ мумкин аст ташкилоти идоракунанда ҷалб карда шавад. Талаботро нисбат ба ташкилоти идоракунанда мақоми ваколатдори давлатӣ муайян мекунад.

2. Ташкилоти идоракунанда дар асоси шартнома бо моликони дахлдор хизматрасониҳоро оид ба нигоҳдорӣ ва истифодабарии манзилҳои истиқоматии биноибисёрхонагӣ, молу мулки умумӣ дар биноибисёрхонагӣ ва ҳудудҳои назди хона бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро менамояд.

3. Идоракунии биноибисёрхонагӣ танҳо аз ҷониби як ташкилоти идоракунанда амалӣ карда мешавад.

Дар асоси моддаи тафсиршаванда шартҳо оиди ҷалби ташкилоти идоракунандаи биноибисёрхонагӣ муқаррар карда шудаанд.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда ба моликони манзил барои идоракунии биноибисёрхонагӣ имконияти ҷалб кардани ташкилоти идоракунанда муқаррар карда шудааст.

Талаботро нисбат ба ташкилоти идоракунанда мақоми ваколатдори давлатӣ муайян мекунад. Бинобар ин, фаъолияти ташкилотҳои идоракунанда таҳти назорати мақоми ваколатдори давлатӣ мебошад.

Ҷалби ташкилоти идоракунанда дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзили биноибисёрхонагӣ амалӣ гардонида мешавад. Моликони манзили биноибисёрхонагӣ бо мақсади таъмини идоракунии биноибисёрхонагӣ ташкилоти идоракунандаро бо роҳи бастани шартнома ҷалб мекунанд.

Чунин шартнома шартномаи идоракунии биноибисёрхонагӣ ном дошта, дар идораи давлатии нотариалии маҳалли ҷойгиршавии биноихонаи бисёрхонагӣ, ба қайд гирифта мешавад. Моликони манзил ва ташкилоти идоракунанда дар бастани шартнома мустақил мебошанд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ташкилоти идоракунанда дар асоси шартнома бо моликони дахлдор хизматрасониҳоро

оид ба нигоҳдорӣ ва истифодабарии манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудудҳои назди хона бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро менамоянд.

Хизматрасониҳоро оид ба нигоҳдорӣ ва истифодабарии манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудудҳои назди хонаро ташкилоти идоракунанда бо бастани шартнома бо ҳар як молики манзил алоҳида ва мустақил амалӣ менамояд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда идоракунии бинои бисёрхонагӣ танҳо аз ҷониби як ташкилоти идоракунанда амалӣ карда мешавад. Мақоми ваколатдори давлатӣ баҳри ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳамин маҳдудиятро пешбинӣ намудаанд. Зеро дар ҳолати ҷалб кардани ду ва зиёда ташкилоти идоракунанда, мутаносибан хароҷоти таъмини фаъолияти онҳо, ки ба зиммаи моликони манзил гузошта мешаванд, ба чанд карат афзоиш меёбанд.

Моддаи 42. Шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ

1. Идоракунии бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби ташкилоти идоракунанда дар асоси шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ амалӣ карда мешавад.

2. Шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ дар шакли хаттӣ баста мешавад. Ҳангоми интихоби ташкилоти идоракунанда аз ҷониби маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо ҳар як молики хона дар чунин бино шартномаи идоракунӣ бо шартҳое, ки дар қарори маҷлиси умумии мазкур зикр гардидаанд, баста мешавад.

3. Дар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бояд инҳо нишон дода шаванд:

1) таркиби молу мулки умумӣ ва суроғаи бинои бисёрхонагӣ;

2) номгӯи хизматрасониҳо, корҳо вобаста ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, тартиби тағйир додани ин номгӯй, инчунин номгӯи хизматрасониҳои дигар, ки ташкилоти идоракунанда анҷом медиҳад;

3) тартиби муқаррар намудани андоза ва тарзи пардохт барои хизматрасониҳо, корҳо вобаста ба нигоҳдорӣ ва таъмири

молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хона;

4) тартиби амалӣ намудани назорати рафти иҷрои уҳдадориҳо.

4. Шартҳои шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ барои ҳамаи моликони манзили бинои мазкур якхел мебошанд. Андозаи пардохти маблағ аз рӯи шартномаи идоракунӣ байни моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо тартиби пешбини-намудаи Кодекси мазкур тақсим карда мешавад.

5. Шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ ба муҳлати на камтар аз як сол ва на зиёда аз панҷ сол баста мешавад.

6. Агар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ тартиби дигарро муқаррар накарда бошад, ташкилоти идоракунанда ҳар сол дар давоми семоҳаи аввали соли ҷорӣ ба моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳисобот оид ба иҷрои шартномаи идоракунӣ барои соли гузаштаро пешниҳод менамояд.

Дар моддаи тафсиршаванда шартҳои баста шудани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ муқаррар карда шудаанд.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ки идоракунии бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби ташкилоти идоракунанда дар асоси шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ амалӣ карда мешавад.

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда шакли шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ ва субъектони иштирокчии шартномаро муқаррар кардааст. Ҳангоми интихоби ташкилоти идоракунанда аз ҷониби маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо ҳар як молики хона дар чунин бино шартномаи идоракунӣ бо шартҳое, ки дар қарори маҷлиси умумии мазкур зикр гардидаанд, баста мешавад.

Бо қисми 3 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудаст, ки дар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бояд аломатҳои мушахаскунандаи зерин нишон дода шаванд:

Мувофиқи муқаррароти банди 1) дар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ таркиби молу мулки умумӣ ва суроғаи бинои бисёрхонагӣ бояд нишон дода шаванд.

Бо банди 2) муқаррар карда шудаст, ки дар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонаги номгӯи хизматрасониҳо, корҳо вобаста ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, тартиби тағйир додани ин номгӯй, инчунин номгӯи хизматрасониҳои дигар, ки ташкилоти идоракунанда анҷом медиҳад, бояд номбар карда шаванд.

Бо банди 3) муқаррар карда шудааст, ки дар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ тартиби муқаррар намудани андоза ва тарзи пардохт барои хизматрасониҳо, корҳо вобаста ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хона нишон дода шаванд.

Инчунин тибқи банди 4) шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бояд тартиби амалӣ намудани назорати рафти иҷрои уҳдадориҳоро дарҷ намояд.

Қисми 4 моддаи тафсиршаванда баробарии тарафҳоро муқаррар мекунад, ки шартҳои шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ барои ҳамаи моликони манзили бинои мазкур якхел мебошанд. Андозаи пардохти маблағ аз рӯи шартномаи идоракунӣ байни моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо тартиби пешбининамудаи моддаи 136 Кодекси манзили мазкур тақсим карда мешавад.

Андозаи пардохти маблағи моликони манзил барои нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ҳангоми идоракунии бевоситаи он аз ҷониби моликони манзил ва ташкилоти идоракунанда дар маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ муайян карда мешавад.

Қисми 5 моддаи тафсиршаванда муқаррар мекунад, ки шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ ба муҳлати на камтар аз як сол ва на зиёда аз панҷ сол баста мешавад. Шартнома аз лаҳзаи баста шуданаш эътибор пайдо мекунад ва барои тарафҳо ҳатмӣ мегардад. Қонун ё шартнома муайян карда метавонанд, ки хотимаи муҳлати амали шартнома боиси қатъи уҳдадории тарафҳо оид ба шартнома мегардад.

Шартномае, ки дар он чунин шарт гузошта нашудааст то лаҳзаи иҷрои уҳдадориро ба охир расондани тарафҳо муайян карда шудааст, боэътибор эътироф карда мешавад. Қатъи муҳлати амали шартнома тарафҳоро аз масъулияти риоя накардани он озод намекунад.

Дар қисми 6 моддаи тафсиршаванда тартиби пешниҳоди ҳисоботи ташкилоти идоракунанда ба моликони манзили бинои бисёрхонагӣ оид ба иҷрои шартҳои шартномаи идоракунӣ муқаррар карда шудааст.

Мушаххас карда шудааст, ки дар ҳолате, ки шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ тартиби дигарро муқаррар накарда бошад, ташкилоти идоракунанда ҳар сол дар давоми семоҳаи аввали соли ҷорӣ ба моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳисоботро оид ба иҷрои шартномаи идоракунӣ барои соли гузашта пешниҳод менамояд.

Ташкилоти идоракунанда ҳисоботро оид ба иҷрои шартномаи идоракунӣ дар маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ба моликони манзили бинои бисёрхонагӣ пешниҳод мекунад.

Моддаи 43. Тағйир додан ва (ё) бекор кардани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ

1. Тағйир додан ва (ё) бекор кардани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бо тартиби пешбининамудаи ҳамин Кодекс ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешаванд.

2. Агар ташкилоти идоракунанда шартҳои шартномаро иҷро накунад, моликони манзили бинои бисёрхонагӣ дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзил ҳуқуқи яктарафа рад кардани иҷрои шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагиро доранд.

3. Ташкилоти идоракунанда дар давоми 30 рӯзи пас аз қатъ гардидани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ уҳдадор аст ҳуҷҷатҳои техникии бинои бисёрхонагӣ ва ҳуҷҷатҳои дигари ба идоракунии ҳамин бино вобастаро ба ташкилоти идоракунандаи нав интихобшуда ё ба раёсати ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил ё дар ҳолати идоракунии бевоситаи хона аз ҷониби моликони манзил ба яке аз моликон, ки дар қарори маҷлиси умумии моликони мазкур оид ба интихоби тарзи идоракунии бевоситаи хона зикр карда шудааст, супорад.

Дар моддаи тафсиршаванда асосҳои тағйир додан ва (ё) бекор кардани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ муқаррар карда шудаанд. Мувофиқи муқаррароти қисми 1 моддаи тафсиршаванда, тағйир додан ва (ё) бекор кардани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бо тартиби пешбининамудаи ҳамин Кодекс ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешаванд.

Агар аз қонун, дигар санади ҳуқуқӣ, шартнома ё анъанаҳои аҳдҳои корӣ тартиби дигаре барнаояд, созишномаи тағйир додан ё бекор кардани шартнома, ба ҳамон шакле, ки шартнома дорад, сурат мегирад.

Тибқи ҳамин муқаррароти қонун ва бо назардошти он, ки шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бо ташкилоти идоракунанда дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзил баста шудааст, барои тағйир додани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ ва ё бекор кардани он қарори маҷлиси моликони манзили бинои бисёрхонагӣ асос шуда метавонад.

Дар асоси талаботи қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар ҳолати аз ҷониби ташкилоти идоракунанда иҷро нагардидани шартҳои шартнома, ба моликони манзили бинои бисёрхонагӣ дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзил яктарафа рад кардани иҷрои шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ ҳуқуқ дода шудааст. Дар ҳолати яктарафа тағйир додан ё бекор кардани шартнома, як тараф бояд тарафи дигарро на дертар аз як моҳ пешакӣ огоҳ созад.

Мувофиқи муқаррароти боби 34 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), оқибати тағйир ва ё бекор кардани шартнома, пешбинӣ шудааст, ки ҳангоми тағйир додани шартнома уҳдадории тарафҳо дар шакли тағйирёфта нигоҳ дошта мешавад ва ҳангоми бекор кардани шартнома уҳдадории тарафҳо қатъ мегардад, агар аз қонун, шартнома ё моҳияти уҳдадорӣ тартиби дигар барнаояд.

Шартномаро мутобиқи аризаи яке аз тарафҳо танҳо дар ҳолатҳои зерин тағйир додан ё бекор кардан мумкин аст:

– агар дар лаҳзаи бастани шартнома тарафҳо онро ба асос гирифта бошанд, ки чунин тағйирёбии ҳолат ба миён намеояд;

– агар ҳолат бо сабабҳое тағйир ёфта бошад, ки тарафи манфиатдор пас аз рух доданаш онро ба ҳадди ғамхорӣ ва мулоҳизакорие, ки вобаста ба хусусияти шартнома ва шартҳои муомилот аз он талаб карда мешавад, бартараф карда наметавонист;

– агар иҷрои шартнома бе тағйир додани шартҳо таносуби ба шартнома мувофиқи манфиати молумулкии байни тарафҳоро то андозае вайрон кунад ва ба тарафи манфиатдор зиёне расонад, ки онро то дараҷаи назаррас аз ба даст овардани чизе, ки ҳангоми бастани шартнома дар назар дошта метавонист, маҳрум мекунад;

– агар аз одатҳои муомилоти корӣ ё моҳияти шартнома барнаояд, ки таваккали тағйир ёфтани ҳолат ба зиммаи тарафи манфиатдор аст.

Агар дар қонун ё созишномаи тарафҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, тарафҳо ҳуқуқ надоранд баргардонидани чизеро, ки онҳо мутобиқи уҳдадорӣ то лаҳзаи тағйир додан ё бекор кардани шартнома иҷро кардаанд, талаб намоянд. Агар аз ҷониби яке аз тарафҳо ба таври ҷиддӣ вайрон кардани шартнома барои тағйир додан ё бекор кардани шартнома асос шуда бошад, тарафи дигар ҳақ дорад товони зиёни аз тағйир додан ё бекор кардани шартнома расидаро талаб намояд.

Дар асоси муқаррароти қисми 3 моддаи тафсиршаванда ташкилоти идоракунанда дар давоми 30 рӯзи пас аз қатъ гардидани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ уҳдадор аст ҳуҷҷатҳои техникии бинои бисёрхонагӣ ва ҳуҷҷатҳои дигари ба идоракунии ҳамин бино вобастаро ба ташкилоти идоракунандаи нав интихобшуда ё ба раёсати ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил ё дар ҳолати идоракунии бевоситаи хона аз ҷониби моликони манзил ба яке аз моликон, ки дар қарори маҷлиси умумии моликони мазкур оид ба интихоби тарзи идоракунии бевоситаи хона зикр карда шудааст, супорад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 34, 35, 37, 39 ва 41 Кодекси манзили мазкур).

Талаби тағйир додан ё бекор кардани шартномаро тараф танҳо баъди гирифтани раддияи тарафи дигар оид ба тағйир додан ё бекор кардани шартнома ё ин ки дар муҳлати дар пешниҳод ё дар қонун ва ё дар шартнома муқарраршуда ва дар сурати набудани он дар муддати сӣ рӯз нагирифтани ҷавоб ба суд пешниҳод карда метавонад.

Моддаи 44. Тартиби гузаронидани озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда

1. Агар аз ҷониби моликони манзилҳои бинои бисёрхонагӣ тарзи идоракунии он интихоб нашуда бошад ё қарори қабулнамуда дар бораи интихоби тарзи идоракунии хонаи мазкур амалӣ нагардида бошад, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори давлатӣ оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи ин хона озмуни кушода мегузаронад.

2. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар давоми 10 рӯзи пас аз санаи гузаронидани озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагиро аз натиҷаи озмун огоҳ менамояд. Моликони манзили бинои бисёрхонагӣ уҳдадоранд, ки шартномаи идоракунии ин хонаро бо ташкилоти идоракунандаи дар натиҷаи озмуни кушода интихобшуда бо тартиби муқаррарнамудаи моддаи 42 Кодекси мазкур банданд.

3. Агар озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи бинои бисёрхонагӣ бо вайрон намудани талаботи Кодекси мазкур гузаронида шуда бошад, моликони (молики) манзили бинои мазкур ҳуқуқ доранд барои беэътибор донистани натиҷаҳои озмуни зикргардида ба суд муроҷиат намоянд.

4. Агар озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи бинои бисёрхонагӣ баргузорнашуда эътироф шавад, он дар давоми се моҳи оянда такроран гузаронида мешавад.

Дар моддаи тафсиршаванда тартиби гузаронидани озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда пешбинӣ карда шудааст.

Мувофиқи моҳияти матни қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар шудааст, ки дар ҳолати аз ҷониби моликони манзилҳои бинои бисёрхонагӣ тарзи идоракунии он интихоб нашуда бошад ё қарори қабулнамуда дар бораи интихоби тарзи идоракунии хонаи мазкур амалӣ нагардида бошад, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори давлатӣ оид ба интихоб намудани ташкилоти

идоракунандаи ин хона озмуни кушода мегузаронад. Ба моликони манзилҳои бинои бисёрхонагӣ аз тарафи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҳуқуқи интихоб намудани ташкилоти идоракунанда дода мешавад ва барои иштирокашон дар озмуни кушода шароит фароҳам меоварад.

Мақоми ваколатдори давлати танҳо тартиби гузаронидани озмуни кушодаро муқаррар карда, дар чорабинии озмун иштирок намекунад. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ танҳо ба сифати ташкилкунандаи озмуни кушода ширкат мекунад.

Мувофиқи матни қисми 2 моддаи тафсиршаванда, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҳамчун ташкилкунандаи озмун, дар давоми 10 рӯзи пас аз санаи гузаронидани озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагиро аз натиҷаи озмун огоҳ менамояд.

Шакли огоҳониро мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ мувофиқи ваколати ташкилкунандаи озмун интихоб мекунад, ки иттилооти натиҷаи озмун оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда ба ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ пурра дастрас бошад. Дар навбати худ моликони манзили бинои бисёрхонагӣ уҳдадоранд, ки шартномаи идоракунии ин хонаро бо ташкилоти идоракунандаи дар натиҷаи озмуни кушода интихобшуда бо тартиби муқаррарнамудаи моддаи 42 Кодекси манзили мазкур банданд.

Бо қисми 3 моддаи тафсиршаванда ҳуқуқи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ барои овардани шикоят аз болои натиҷаи озмун муқаррар карда шудааст, яъне, агар озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи бинои бисёрхонагӣ бо вайрон намудани талаботи Кодекси манзили мазкур гузаронида шуда бошад, моликони (молики) манзили бинои мазкур ҳуқуқ доранд барои беэътибор донистани натиҷаҳои озмуни зикргардида ба суд муроҷиат намоянд.

Бо қисми 4 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки агар озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи бинои бисёрхонагӣ баргузорнашуда эътироф шавад, он дар давоми се моҳи оянда такроран гузаронида мешавад. Дар ин ҳолат мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори давлатӣ оид ба интихоб

намудани ташкилоти идоракунандаи ин хона озмуни кушодаи такрорӣ мегузаронад. Иттилоотро аз натиҷаҳои озмуни кушодаи такрорӣ аз ҷониби ташкилкунандаи озмуни кушодаи такрорӣ мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо тартиби пешбининамудаи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ба ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ дастрас менамояд.

ФАСЛИ IV. МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТИИ ФОНДИ МАНЗИЛИ ДАВЛАТӢ

БОБИ 11. ДОДАНИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ТИБҚИ ШАРТНОМАИ КИРОЯИ ИҶТИМОӢ

Моддаи 45. Тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷ доранд ва дар маҳалли аҳолинишини мазкур доимӣ истиқомат ё кор мекунанд, барои истифодабарӣ дода мешаванд.

2. Манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар шакли манзили истиқоматии алоҳида дода мешаванд. Андозаи масоҳати умумии манзили истиқоматии додашаванда тибқи меъёри муқаррарнамудаи моддаи 53 Кодекси мазкур бо назардошти ҳуқуқ ба масоҳати истиқоматии иловагии пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Дар моддаи тафсиршаванда тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ муқаррар карда шудааст. Мувофиқи муқаррароти қисми 1 моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷ доранд ва дар маҳалли аҳолинишини мазкур доимӣ истиқомат ё кор мекунанд, барои истифодабарӣ дода мешаванд.

Шаҳрвандоне, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад бо тартиби муқаррарнамудаи

моддаи 47 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), ҳамчун эҳтиёҷманд эътироф карда мешаванд. Тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ барои истифода дода шудани манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ – эътироф шудани шаҳрванд ҳамчун эҳтиёҷманд, ки дар маҳалли аҳолинишини ҷойи будубошаш доимӣ истиқомат ё кор мекунад, асос шуда метавонад.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар шакли манзили истиқоматии алоҳида дода мешаванд. Ба ғайр аз ин, манзили истиқоматии додашаванда аз талаби шахсони сеюм бояд озод буда, мавриди баҳс қарор нагирифта бошад.

Мувофиқи муқаррароти ҷумлаи дуюми қисми 2 моддаи тафсиршаванда андозаи масоҳати умумии манзили истиқоматии додашаванда пешбинӣ шудааст, ки тибқи меъёри муқаррарнамудаи моддаи 53 Кодекси манзили мазкур бо назардошти ҳуқуқ ба масоҳати истиқоматии иловагии пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Қонунгузор бо ин меъёр андозаи масоҳати умумии манзили истиқоматии додашавандаро муқаррар намудаст, яъне ба шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзил ва дорои ҳуқуқ ба масоҳати иловагӣ, меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба ҳар як аъзои оила 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мураббаъ) муқаррар карда шудааст. Меъёри андозаи масоҳати умумии манзили истиқоматии додашаванда фазои шахсии ҳар як аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ буда, кам кардани он ҳамчун вайрон кардани адолати иҷтимоӣ қабул карда мешавад.

Моддаи 46. Ташаккули фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ

1. Фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ аз ҳисоби маблағу воситаҳои коммуналӣ ва (ё) ҷумҳуриявӣ, маблағу воситаҳои ташкилотҳои хусусии тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ, хайрияҳо ташкил меёбад.

2. Молики манзили истиқоматии хусусӣ метавонад дар асоси шартнома манзилро ба мақомоти иҷроияи маҳаллии

ҳокимияти давлатӣ барои истифода ҳамчун манзили иҷтимоӣ супорад.

3. Тартиби ташаккули фонди манзили давлатии иҷтимоиро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ мекунад.

Дар моддаи тафсиршавандаи мазкур асосҳои ташаккули фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ муқаррар карда шудааст. Мувофиқи муқаррароти қисми 1 моддаи тафсиршаванда фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ аз ҳисоби маблағу воситаҳои коммуналӣ ва (ё) ҷумҳуриявӣ, маблағу воситаҳои ташкилотҳои хусусии тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ, хайрияҳо ташкил меёбад.

Мувофиқи моҳияти ин қисми моддаи тафсиршаванда, аз ҳисоби маблағу воситаҳои коммуналӣ ва (ё) ҷумҳуриявӣ, яъне аз фонди молиявии буҷаи давлатӣ, аз ҳисоби имкониятҳои молиявии ташкилотҳои хусусии тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ, инчунин аз маблағҳои хайриявӣ, манзили истифодаи иҷтимоӣ сохтмон карда мешавад ва он фонди манзили истифодаи иҷтимоиро ташкил медиҳад.

Барои анҷом додани сохтмони манзилҳои истифодаи иҷтимоӣ бояд иҷозати раисони шаҳру ноҳияҳо дода шаванд, ки ба мақсади амалигардонии нақшаи генералии рушди шаҳру ноҳияҳо мувофиқат кунад. Сохтмони манзилҳои истифодаи иҷтимоӣ танҳо бо хоҳиши роҳбарони ташкилотҳои хусусии тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ, дар асоси розигии раисони шаҳру ноҳияҳо ба амал бароварда мешавад.

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи 11 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №933 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12, қ.1, мод.998), идоракунии давлатии фаъолияти шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистонро мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ, сохторҳои маҳаллии он ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ амалӣ менамоянд.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки молики манзили истиқоматии хусусӣ метавонад дар асоси шартнома манзилро ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ барои истифода ҳамчун манзили иҷтимоӣ супорад.

Барои амалӣ гардонидани чунин мақсад молики манзили истиқоматии хусусӣ барои бастани шартномаи супоридани манзили истиқоматии хусусӣ ба истифодаи иҷтимоӣ мустақил мебошад.

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ танҳо дар асоси шартномаи супоридани манзили истиқоматии хусусӣ ба истифодаи иҷтимоӣ, бо тартиб додани санади доду гирифт манзили истиқоматиро аз соҳибмулк қабул намуда, дар асоси шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ ба эҳтиёҷмандони манзил барои истифодаи бемуҳлат месупорад.

Тибқи муқарраароти қисми 3 моддаи тафсиршаванда тартиби ташаккули фонди манзили давлатии иҷтимоиро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ мекунад. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №209 «Тартиби ташаккули фонди манзили давлатии иҷтимоӣ», тасдиқ шудааст, ки он раванди ташаккули фонди манзили давлатии иҷтимоиро муайян менамояд. Фонди мазкур бо мақсади таъмини шаҳрвандони эҳтиёҷманд бо манзили истиқоматӣ ташаккул дода мешавад.

Идоракунии фонди манзилҳои давлатии истифодаи иҷтимоӣ ба зиммаи мақомоти ваколатдори давлатӣ гузошта мешавад.

Мақомоти ваколатдори давлатӣ оиди натиҷаҳои идоракунии фонди манзилҳои давлатии истифодаи иҷтимоӣ ва ба истифодаи иҷтимоӣ додани манзилҳои истифодаи иҷтимоӣ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳисобот медиҳад.

Моддаи 47. Эътирофи шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад

1. Шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад, инҳо мебошанд:

1) шаҳрвандоне, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ аз рӯи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё моликони хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ нестанд;

2) шаҳрвандоне, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир ё моликони хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ё аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ мебошанд, агар масоҳати умумии манзили истиқоматии ишғолнамудаашон барои як нафар аъзои оила аз меъёри пешбининамудаи моддаи 53 Кодекси мазкур камтар бошад;

3) шаҳрвандоне, ки дар манзилҳои истиқоматии ба талаботи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯнабуда истиқомат мекунанд;

4) шаҳрвандоне, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир ё моликони хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ё аъзои оилаи молики хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ буда, дар хонае истиқомат мекунанд, ки аз ҷониби якчанд оила ишғол шудааст ва дар он шахси гирифтори бемории вазнини музмин истиқомат дошта, истиқомати якҷоя бо ӯ дар як хона имконнопазир мебошад ва онҳо дигар манзили истиқоматӣ надошта бошанд. Номгӯи чунин бемориҳо аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешавад.

2. Агар аъзои як оила аз якчанд манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ва (ё) дар асоси ҳуқуқи моликият ба онҳо тааллуқдоштаро истифода баранд, сатҳи таъминнокии онҳо бо манзили истиқоматӣ аз рӯи масоҳати умумии тамоми манзилҳои истиқоматии зикргардида муайян карда мешавад.

Дар моддаи тафсиршавандаи мазкур асосҳои эътирофи шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад муқаррар карда шудааст.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад номбар шудаанд.

Дар навбати якум шаҳрвандоне номбар шудаанд, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ аз рӯи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё моликони хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ нестанд. Иттилоот дар бораи ҳолате, ки шаҳрвандон кироягири манзилҳои истиқоматӣ аз рӯи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё моликони хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ нестанд бо маълумотномаҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомотҳои бақайдгирандаи ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда тасдиқ карда мешаванд.

Маълумотномаҳо аз тарафи шаҳрвандон ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ пешниҳод карда мешаванд, ки

санҷиши тасдиқии дурустиашон аз ҷониби шахсони мансабдори масъули мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ имконпазир бошад.

Дар навбати дуюм шаҳрвандоне номбар шудаанд, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир ё моликони хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ё аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ мебошанд, агар масоҳати умумии манзили истиқоматии ишғолнамудаашон барои як нафар аъзои оила аз меъёри пешбининамудаи моддаи 53 Кодекси манзили мазкур камтар бошад.

Чунин иттилоот дар асоси ҳуҷҷатҳои дахлдори ҳуқуқмуайянкунанда ва ё шиносномаи техникии хонаи истиқоматии ҷойи зисти доимиашон ва маълумотномаи тасдиққунандаи масоҳати умумии манзили истиқоматии ишғолнамудаашон тасдиқ карда мешавад.

Дар навбати сеюм шаҳрвандоне номбар шудаанд, ки дар манзилҳои истиқоматии ба талаботи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯнабуда истиқомат мекунанд. Чунин иттилоот бо хулосаи муассисаи давлатии санитарию эпидемиологӣ ва мутахасисони мақомоти меъморӣ ва шаҳрсозӣ тасдиқ карда мешавад.

Дар навбати чорум шаҳрвандоне номбар шудаанд, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир ё моликони хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ё аъзои оилаи молики хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ буда, дар хонае истиқомат мекунанд, ки аз ҷониби якчанд оила ишғол шудааст ва дар он шахси гирифтори бемории вазнини музмин истиқомат дошта, истиқомати якҷоя бо ӯ дар як хона имконнопазир мебошад ва онҳо дигар манзили истиқоматӣ надошта бошанд. Номгӯи чунин бемориҳо аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешавад. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №214 «Номгӯйи бемориҳои вазнини музмине, ки истиқомати якҷояи шаҳрвандонро дар як хона имконнопазир мегардонанд», тасдиқ карда шудааст.

Ба чунин ҳолати иҷтимоӣ гирифтории шаҳрвандон бо хулосаҳои мутахасисони шуъбаҳои маҳаллии васояту парасторӣ, хулосаи муассисаи давлатии санитарию эпидемиологӣ,

маълумотномаҳои ҳайати оилаи ҷойи зист, хулосаи мутахасисони соҳаи тибби оилавӣ ва ё муассисаҳои тиббии минтақаи маҳаллии ҷойи зисти доимӣ тасдиқ карда мешавад.

Тибқи мазмуни қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар ҳолате, ки аъзои як оила аз якчанд манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ва (ё) дар асоси ҳуқуқи моликият ба онҳо тааллуқдоштаро истифода баранд, сатҳи таъминнокии онҳо бо манзили истиқоматӣ аз рӯи масоҳати умумии тамоми манзилҳои истиқоматии зикргардида муайян карда мешавад.

Ҳисоботи масоҳати умумии тамоми манзилҳои истиқоматӣ, ки дар истифодабарии аъзои як оила мебошанд, дар асоси ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда ва шиносномаҳои техникии манзилҳои истиқоматӣ ва ё дар асоси хулосаи мутахасисони соҳаи бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ва ё коршиносони ташхиси сохтмонию техникӣ, тасдиқ карда мешавад.

Моддаи 48. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад

1. Манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандоне дода мешаванд, ки ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ба ҳисоб гирифта шудаанд.

2. Шаҳрвандони эҳтиёҷманд аз рӯи маҳалли зист дар мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор ба ҳисоб гирифта мешаванд.

3. Шаҳрвандоне, ки мутобиқи муқаррароти моддаҳои 45 ва 47 Кодекси мазкур ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф шудаанд, ба рӯйхатҳо барои гирифтани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дохил карда мешаванд. Агар шаҳрванд барои дар рӯйхатҳои зикргардида дохил шудан аз рӯи якчанд асос ҳуқуқ дошта бошад, ӯ метавонад аз рӯи яке аз ин асосҳо ё аз рӯи ҳамаи асосҳо ба ҳисоб гирифта шавад.

4. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, мутобиқи муқаррароти моддаи 50 Кодекси мазкур амалӣ мегардад.

Дар моддаи тафсиршаванда тартиби баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад, муқаррар карда шудааст. Дар моддаи тафсиршаванда ҳамчун шаҳрвандони эҳтиёҷманд гурӯҳи осебпазири аҳолие, ки барои онҳо бо сабаби таъсири шароити номусоиди манзилӣ, оилавӣ, иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва фарҳангӣ хатари бемманзилӣ таҳдид мекунад, дар назар дошта шудаанд.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар шудааст, ки манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандоне дода мешаванд, ки ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси манзили мазкур ба ҳисоб гирифта шудаанд.

Тартиби муқаррарнамудаи моддаи мазкур, ки баруйхатҳо гирифтани шаҳрвандони эҳтиёҷманд барои додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии зерин мебошад, агар шаҳрвандон:

– кироягири манзилҳои истиқоматӣ аз рӯи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё моликони хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ набошанд;

– кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир ё моликони хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ё аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ буда, масоҳати умумии манзили истиқоматии ишғолнамудаашон барои як нафар аъзои оила аз меъёри 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мураббаъ) камтар бошад;

– дар манзилҳои истиқоматии ба талабот ҷавобгӯнабуда истиқомат кунанд;

– кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир ё моликони хонаи истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ ё аъзои оилаи молики хонаи истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ буда, дар хонае истиқомат кунанд, ки аз ҷониби якчанд оила ишғол шудааст ва дар он шахси гирифтори бемории вазнини музмин истиқомат дошта, истиқомати якҷоя бо ӯ дар як хона имконнопазир бошад ва онҳо дигар манзили истиқоматӣ надошта бошанд.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки шаҳрвандони эҳтиёҷманд аз рӯи маҳалли зист дар мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии

шаҳрак ва деҳоти дахлдор ба ҳисоб гирифта мешаванд. Зеро тибқи талаботи моддаи 20 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ» аз 17 майи соли 2004, №28 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2004, №5, мод.339), ваколати раиси Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоят, шаҳри Душанбе, шаҳр ва ноҳия муқаррар карда шудаанд, ки тибқи он раис қабули шаҳрвандонро ба роҳ мемонад, арзу шикоят ва таклифҳои онҳоро, инчунин мурочиати шахсони воқеӣ ва ҳуқуқиро мутобиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон баррасӣ менамояд.

Дар асоси меъёрҳои қисми 3 моддаи тафсиршаванда шаҳрвандоне, ки мутобиқи муқаррароти моддаҳои 45 ва 47 Кодекси манзили мазкур ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф шудаанд, ба рӯйхатҳо барои гирифтани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дохил карда мешаванд. Агар шаҳрванд барои дохил шудан дар рӯйхатҳои зикргардида аз рӯи якчанд асос ҳуқуқ дошта бошад, ӯ метавонад аз рӯи яке аз ин асосҳо ё аз рӯи ҳамаи асосҳо ба ҳисоб гирифта шавад.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, мутобиқи муқаррароти моддаи 50 Кодекси манзили мазкур амалӣ мегардад (ниг. ба тафсири моддаи 50 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 49. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ дар ҷойи кор

1. Шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки дар корхонаю муассиса ва ташкилотҳои дорои фонди манзил кор мекунанд, метавонанд дар ҷойи кор ба ҳисоб гирифта шаванд.

2. Шаҳрандоне, ки бо сабаби ба нафақа баромадан аз корхона, муассиса ва ташкилот аз кор рафтаанд, дар баробари кормандони ташкилотҳои мазкур ба ҳисоб гирифта мешаванд.

3. Баҳисобгирии як аъзои оила дар ҷойи кор ба аъзои дигари оила барои бо хоҳиши худ дар ҷойи кор ба рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ ба қайд гирифтанашон монеъ шуда наметавонад.

4. Ба аъзои оилаи шаҳрвандоне, ки дар натиҷаи ҳодисаи нохуш дар истеҳсолот ва (ё) бемории касбӣ ҳалок гардидаанд,

агар онҳо қаблан дар рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ дохил шуда бошанд, ҳуқуқи эҳтиёҷманд буданашон барои гирифтани манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад.

5. Шаҳрвандоне, ки пас аз адои хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнок ба ҷойи кори пештараашон баргаштаанд, барои гирифтани манзили истиқоматӣ ҳуқуқ доранд, агар онҳо қаблан дар рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ дохил шуда бошанд.

Дар моддаи тафсиршаванда тартиби баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ дар ҷойи кор, муқаррар карда шудааст.

Мувофиқи матни қисми 1 моддаи тафсиршаванда, қонунгузор имконияти корхонаю муассиса ва ташкилотҳои дорои фонди манзилро ба инобат гирифта, бо манзили иҷтимоӣ таъмин кардани кормандонашонро, ки эҳтиёҷманди манзили истиқоматӣ мебошанд, муқаррар намудааст. Тибқи меъёри мазкур шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки дар чунин ташкилотҳо кор мекунанд, ҳуқуқ доранд, ки дар асоси аризаашон дар ҷойи кор ба рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ дохил карда шаванд.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда риояи муқарраротҳи моддаи 39 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки кафолати таъмини иҷтимоӣ дар пиронсолӣ, гум кардани қобилияти кор ва мавридҳои дигаре, ки қонун муайян кардааст, пешбинӣ шудааст. Чунончӣ, муқаррар карда шудаст, ки шаҳрандоне, ки бо сабаби ба нафақа баромадан аз корхона, муассиса ва ташкилот аз кор рафтаанд ва дар моликияташон манзили истиқоматӣ надоранд, ё манзили дар моликият доштаашон аз андозаи муқаррарнамудаи моддаи 53 Кодекси манзили мазкур ба ҳар сари аъзои оилаашон кам мебошад, дар баробари кормандони ташкилотҳои мазкур ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ ба ҳисоб гирифта мешаванд.

Бо қисми 3 моддаи тафсиршаванда қонунгузор ҳуқуқи мустақилияти ҳар як аъзои оиларо ба манзил дар ҷойи кор ҳимоя мекунад. Бо моддаи 9 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), пешбинӣ карда шудааст, ки ба амалисозии ҳуқуқи мадании бо нияти расондани зарар ба шахси дигар, инчунин иҷро суиистифода аз

ҳуқуқ дар шакли дигар роҳ дода намешавад. Амали оқилона, одилона ва бовиҷдононаи иштирокдорони муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ дар назар дошта мешавад.

Дар асоси қисмҳои 2 ва 4 моддаи 1 Кодекси манзили тафсиршавандаи мазкур муқаррар карда шудааст, ки шаҳрвандон ҳуқуқҳои манзилии ба онҳо тааллуқдоштаро ихтиёран амалӣ менамоянд ва ҳангоми амалӣ намудани ҳуқуқ ба манзил ва иҷрои уҳдадориҳое, ки аз муносибатҳо оид ба манзил бармеоянд, набояд ҳуқуқу озодӣ ва манфиатҳои қонунии шахсони дигарро вайрон кунанд. Бинобар ин, баҳисобгирии як аъзои оила дар ҷойи кор ба аъзои дигари оила барои бо хоҳиши худ дар ҷойи кор ба рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ ба қайд гирифтанашон монеъ шуда наметавонад.

Тибқи муқаррарти моддаи 4 Кодекси меҳнати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 23 июли соли 2016, №1329 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2016, №7, мод.604), принсипҳои таъмини ҳуқуқ ба шароити меҳнати ҷавобгӯи талаботи қоидаҳои бехатарӣ ва гигиенӣ, кафолати таъминоти иҷтимоии кормандон муқаррар шудааст. Бо риояи ин меъёр дар асоси қисми 4 моддаи тафсиршавандаи мазкур ба аъзои оилаи шаҳрвандоне, ки дар натиҷаи ҳодисаи нохуш дар истеҳсолот ва (ё) бемории касбӣ ҳалок гардидаанд, агар онҳо қаблан дар рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ дохил шуда бошанд, ҳуқуқи эҳтиёҷманд буданашон барои гирифтани манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад.

Мувофиқи қисми 5 моддаи тафсиршавандаи мазкур шаҳрвандоне, ки пас аз адои хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнок ба ҷойи кори пештараашон баргаштаанд, корфармо кафолати таъминоти иҷтимоии кормандонро риоя намуда, ҳуқуқашонро барои гирифтани манзили истиқоматӣ амалӣ менамояд, агар онҳо қаблан дар рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ дохил шуда бошанд.

Моддаи 50. Тартиби баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад

1. Аризаи шаҳрвандон дар бораи баҳисобгирии онҳо ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, дар давоми як моҳ

аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор, дар ҷойи кор бошад, аз ҷониби маъмурият ва иттифоқҳои касаба, дигар мақомоти намояндагии кормандони корхонаю муассиса ва ташкилот баррасӣ гардида, аз натиҷааш ба аризадиҳандагон дар шакли хаттӣ хабар дода мешавад.

2. Номгӯй ва шакли ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ дода мешаванд, аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешаванд.

3. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ дода мешавад, мувофиқи рӯйхатҳо дар шакли муқарраргардида сурат гирифта, онҳо ба маълумоти умум расонида мешаванд ва ҳар сол аниқ карда мешаванд.

4. Баҳисобгирии шаҳрвандони қобилияти амалашон маҳдуд дар асоси аризаи аз ҷониби намояндагони қонунии онҳо пешниҳодшуда амалӣ карда мешавад.

Дар асоси талаботи моддаи тафсиршавандаи мазкур тартиби баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ дода мешавад, муқаррар карда шудааст.

Мувофиқи муқаррароти қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ карда шудааст, ки баҳисобгирии шаҳрвандон ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ дар асоси аризаашон амалӣ карда мешавад. Ба шаҳрвандони ҳамчун эҳтиёҷманд баҳисобгирифташуда, манзили истиқоматӣ барои истифодабарӣ тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ дода мешавад.

Тибқи муқаррароти моддаи тафсиршавандаи мазкур ва моддаҳои 18 ва 20 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мурожиати шахсони воқеъӣ ва ҳуқуқӣ» аз 23 июли соли 2016, №1339 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2016, №7, мод.617), аризаи шаҳрвандони эҳтиёҷманд барои баҳисобгирӣ дар давоми як моҳ аз ҷониби мақомоти ваколатдор, яъне мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор, дар ҷойи кор бошад, аз ҷониби маъмурият ва иттифоқҳои касаба, дигар мақомоти намояндагии

кормандони корхонаю муассиса ва ташкилот баррасӣ карда мешавад.

Пас аз баррасии ариза, мақомоти ваколатдори қабулкунандаи ариза, аз натиҷаи баррасӣ ба аризадиҳандагон дар шакли хаттӣ хабар медиҳанд. Мурочиатҳои хаттӣ дар сурате баррасишуда эътироф карда мешаванд, агар ҳамаи масъалаҳои дар мурочиат зикрёфта ҳал гардида, барои таъмини ҳифз, амалигардонӣ ва барқарорсозии ҳуқуқу озодиҳо ва манфиатҳои қонунии мурочиаткунанда чораҳо андешида, ба мурочиаткунанда ҷавоби хаттӣ ирсол шуда бошад. Посухи мурочиатҳоро роҳбар ё шахси ба он ваколатдоршудаи мақомоту ташкилоти дахлдор имзо менамояд.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки номгӯй ва шакли ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешаванд, аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешаванд. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 20023, №213 «Номгӯй ва шакли ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешаванд», тасдиқ карда шудааст.

Ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирӣ ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ дар шакли нусха ва замима ба ариза, аз ҷониби аризадиҳанда ба мақомоти бақайдгиранда пешниҳод мешаванд.

Барои таъмини ҳуқуқи дастрасии аризадиҳандагон ба иттилоот, аз ҷониби мақомоти бақайдгиранда номгӯй ва шакли ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ба ҷойи кушода ва дастрас дар тахтаи эълонҳои идораашон, гузошта мешаванд. Дар ҳолати мавҷуд набудани иттилоот дар бораи номгӯй ва шакли ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ ва ё аз ҷониби мақомоти бақайдгиранда додани чунин иттилоот рад карда шавад, мурочиаткунанда ҳуқуқ дорад бо аризаи даъвогӣ бо ҷавобгарии мақомоти бақайдгиранда бо талаби бартарафи монеъагӣ барои дастрасӣ ба иттилоот, ба суд мурочиат намояд.

Дар асоси муқаррароти қисми 3 моддаи тафсиршаванда баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки

тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, мувофиқи рӯйхатҳо дар шакли аз ҷониби мақомоти бақайдгиранда муқаррагардида сурат мегирад. Иттилоот дар бораи руйхатҳо бо воситаи сомонаи расмии мақомоти бақайдгиранда ба маълумоти умум расонида мешаванд.

Дар бораи бақайдгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ ва шаҳрвандоне, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо манзил барои истифодабарӣ таъмин шудаанд, ҳар сол бо роҳи навсозӣ ва мукаммалгардонии доимӣ, иттилоот аниқ карда мешавад.

Инчунин тибқи моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи стандартҳои иҷтимоии давлатӣ» аз 19 майи соли 2009, №528 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5, мод.335), тартиби бақайдгирии шаҳрвандон, ки ба гирифтани манзил ё беҳтарсозии шароити манзилӣ эҳтиёҷ доранд ҳамчун меъёри стандарти иҷтимоии давлатӣ дар соҳаи таъмини аҳолӣ бо манзил ва хизматрасонии маишию коммуналӣ муқаррар гардидааст.

Мувофиқи муқаррароти қисми 4 моддаи тафсиршаванда баҳисобгирии шаҳрвандони қобилияти амалашон маҳдуд дар асоси аризаи аз ҷониби намояндагони қонунии онҳо пешниҳодшуда амалӣ карда мешавад. Мувофиқи муқаррароти қисми 1 моддаи 27 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), ноболиғони аз чордаҳ то ҳаждаҳсола бо розигии хаттии намояндагони қонунии худ (падару модар, фарзандхондагон, парастор ва шахсони онҳоро ивазкунанда) аҳдро ба истиснои аҳди дар қисми 2 моддаи мазкур пешбинишуда, анҷом медиҳанд. Тибқи талаботи моддаи 64 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998, №683 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №22, мод.303), муқаррар карда шудааст, ки ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои кӯдакони ноболиғ ба зиммаи падару модари онҳо гузошта мешавад. Падару модар намояндагони қонунии фарзандони худ буда, ҳуқуқу манфиатҳои онҳоро дар муносибат бо мақомоти давлатӣ, судӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, инчунин шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, бе ваколатҳои махсус ҳимоя менамоянд. Падару модар наметавонанд аз ҳуқуқи фарзандони худ намояндагӣ кунанд, агар мақоми васоят ва парасторӣ муқаррар карда бошад, ки байни

манфиатҳои падару модар ва фарзандон ихтилоф вуҷуд дорад. Дар сурати ихтилофот байни падару модар ва кӯдакон мақоми васоят ва парасторӣ вазифадоранд ҷиҳати ҳифзи ҳуқуқу ва манфиатҳои кӯдакон намоянда таъин кунанд.

Моддаи 51. Бо навбат ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандон мувофиқи рӯйхатҳои шаҳрвандони ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд бо навбат, аз вақти пешниҳоди ариза ва ҳамаи ҳуҷҷатҳои зарурӣ, дода мешавад.

2. Шаҳрвандони ба рӯйхатҳои мазкур дохилкардашуда ҳуқуқҳои баробар доранд.

Дар моддаи тафсиршавандаи мазкур оиди бо навбат ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ муқаррар карда шудааст.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ шудааст, ки аз вақти пешниҳоди ариза ва ҳамаи ҳуҷҷатҳои зарурӣ, мақоми ваколатдори бақайдгиранда руйхати шаҳрвандони ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷмандро тартиб медиҳад.

Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандони ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор, дар ҷойи кор бошад, аз ҷониби маъмурият ва иттифоқҳои касаба, дигар мақомоти намояндагии кормандони корхонаю муассиса ва ташкилот, мувофиқи рӯйхат ва бо навбат дода мешавад.

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи тафсиршаванда шаҳрвандони ба рӯйхати шаҳрвандони ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд дохил кардашуда, ҳуқуқҳои баробар доранд. Зеро тибқи талаботи моддҳои 8 ва 9 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), муқаррар карда шудааст, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳуқуқҳои маданиашонро бо салоҳдиди худ амалӣ менамоянд ва ба амалисозии ҳуқуқҳои маданӣ бо нияти расонидани зарар ба шахси дигар, инчунин суиистифода аз ҳуқуқ дар шакли дигар роҳ дода намешавад.

Ба ғайр аз ин, додани ҳуқуқи бартарӣ барои гирифтани манзил тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба баъзе шаҳрвандон нисбат ба ҳуқуқҳои дигар шаҳрвандони ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд, метавонад ҳамчун амали дорои хусусияти коррупсионидошта эътироф карда шавад ва ҳамчун оқибат боиси ҷавобгарӣ мегардад. Масалан, мувофиқи банди 5 моддаи 25 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи муқовимат ба коррупсия» аз 7 августи соли 2020, №1714 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2020, №7-9, мод.620), аз ҷониби шахси барои иҷрои вазифаҳои давлатӣ ваколатдор ва шахсони ба он баробаркардашуда истифодаи бартариҳои бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбининагардида дар гирифтани молу мулки ғайриманқул ва иҷрои уҳдадориҳои дигар, ҳуқуқвайронкунии ба коррупсия алоқаманд ҳисобида мешаванд.

Моддаи 52. Бенавбат додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бенавбат ба шаҳрвандони эҳтиёҷманди зерин дода мешавад:

1) собиқадорони Ҷанги Бузурги Ватанӣ ва шахсони ба онҳо баробаркардашуда;

2) шаҳрвандоне, ки манзилашон дар натиҷаи офати табиӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои истиқомат номувофиқ эътироф гардида, таъмиру азнавсозии он имконнопазир мебошад;

3) ятимони бабалоғатрасида, ки манзили истиқоматӣ надоранд;

4) хизматчиёни ҳарбӣ ва аъзои оилаи хизматчиёни ҳарбие, ки ҳангоми иҷрои вазифаи хизматӣ ҳалок шудаанд;

5) ба шаҳрвандони ғайриқонунӣ маҳкумшуда ва сипас сафедкардашуда, ҳангоми ғайриимкон будани баргардонидани манзили истиқоматии пештараашон;

6) ба модароне, ки якбора се ё зиёда аз ин кӯдак таваллуд кардаанд;

7) ба оилаҳое, ки кӯдакони маъюбро тарбия мекунанд;

8) шахсони дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Бо моддаи тафсиршавандаи мазкур шахсони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки ба онҳо манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бенавбат дода мешавад, муқаррар карда шудаанд. Манзили истиқоматӣ барои истифодаи бемуҳлат тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки гурӯҳҳои осебпазири аҳолӣ ба ҳисоб мераванд бенавбат дода шуданаш муқаррар карда шудааст. Масалан, ин гуруҳи аҳолӣ тибқи мафҳуми дар моддаи 1 Кодекси тандурустии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 майи соли 2017, №1413 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2017, №5, қисми 1, моддаи 270), пешбинишуда, чунин аст. Гурӯҳҳои осебпазири аҳолӣ – гурӯҳи аҳолие мебошанд, ки барои онҳо бо сабаби таъсири шароити номусоиди оилавӣ, иқтисодӣ, иҷтимоӣ, фарҳангӣ ва меҳнатӣ хатари гирифтории бемориҳои гуногуни барои саломатиашон зараровар таҳдид мекунад.

Инчунин бо моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи стандартҳои иҷтимоии давлатӣ» аз 19 майи соли 2009, №528 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5, мод.335), дар соҳаи таъмини аҳолӣ бо манзил ва хизматрасонии маишию коммуналӣ муқаррар намудани категорияҳои шаҳрвандоне, ки ба онҳо манзил ройгон, ба таври қисман пардохт намудан ё бо шартҳои дигари имтиёзнок дода, хизматҳои манзилию маишӣ расонида мешаванд, пешбинӣ шудааст. Тибқи моддаи тафсиршаванда ба чунин гурӯҳи аҳолӣ қонунгузор шаҳрвандони зеринро пешбинӣ намудааст:

1) собиқадорони Ҷанги Бузурги Ватанӣ ва шахсони ба онҳо баробаркардашуда;

2) шаҳрвандоне, ки манзилашон дар натиҷаи офати табиӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои истиқомат номувофиқ эътироф гардида, таъмиру азнавсозии он имконнопазир мебошад;

3) ятимони бабалоғатрасида, ки манзили истиқоматӣ надоранд;

4) хизматчиёни ҳарбӣ ва аъзои оилаи хизматчиёни ҳарбие, ки ҳангоми иҷрои вазифаи хизматӣ ҳалок шудаанд;

5) ба шаҳрвандони ғайриқонунӣ маҳкумшуда ва сипас сафедкардашуда, ҳангоми ғайриимкон будани баргардонидани манзили истиқоматии пештараашон;

6) ба модароне, ки якбора се ё зиёда аз ин кӯдак таваллуд кардаанд;

7) ба оилаҳое, ки кӯдакони маъюбро тарбия мекунанд;

8) шахсони дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Масалан, тибқи талаботи моддаҳои 9 ва 16 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳуқуқҳои кӯдак» аз 18 марти соли 2015, №1196 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2015, №3, мод.218), кӯдак мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба манзил ҳуқуқ дорад. Кӯдаки ятим ва бепарастор ба манзили истиқоматӣ тибқи қонунгузорӣ таъмин карда мешавад.

Моддаи 53. Меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ

1. Меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ (минбаъд – меъёри додани манзили истиқоматӣ) андозаи ҳадди ақалли масоҳати манзили истиқоматӣ ба як нафар мебошад, ки аз рӯи он андозаи масоҳати умумии манзили истиқоматии додашаванда муайян мегардад.

2. Меъёри додани манзили истиқоматии аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ вобаста ба сатҳи таъминот бо манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ додашаванда дар ҳудуди дахлдор ва дигар омилҳои муқарраргардида набояд ба ҳар як аъзои оила аз 12 м^2 (дувоздаҳ метри мураббаъ) кам бошад.

3. Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ метавонад аз рӯи масоҳати умумие, ки аз меъёри додани манзили истиқоматӣ зиёд аст, дода шавад, агар чунин манзили истиқоматӣ аз як хона ё як ҳуҷра иборат бошад ё бо дигар асосҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Дар моддаи тафсиршаванда қонунгузор меъёри додани масоҳати манзили истиқоматиро тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ барои ҳар як аъзои оила, муқаррар намудааст.

Бо моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи стандартҳои иҷтимоии давлатӣ» аз 19 майи соли 2009, №528

(Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5, мод.335), дар соҳаи таъмини аҳолӣ бо манзил ва хизматрасонии маишию коммуналӣ муқаррар намудани меъёрҳои таъмини майдони истиқоматӣ ва умумӣ ба ҳисоби як нафар пешбинӣ шудаанд.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки бо мақсади муайян намудани андозаи масоҳати умумии манзили истиқоматии додашаванда, дар аввал андозаи ҳадди ақалли масоҳати манзили истиқоматӣ ба як нафар муайян карда мешавад. Дар баробари ин, андозаи ҳадди ақалли масоҳати манзили истиқоматӣ ба як нафарро меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ (минбаъд – меъёри додани манзили истиқоматӣ) ташкил медиҳад.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда ҳадди ақали масоҳати манзили истиқоматии аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ додашаванда, вобаста ба сатҳи таъминот бо манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашаванда дар ҳудуди дахлдор ва дигар омилҳои муқарраргардида, ба ҳар як аъзои оила аз 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мураббаъ) набояд кам бошад.

Бо қисми 3 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ метавонад аз рӯи масоҳати умумие, ки аз меъёри додани манзили истиқоматӣ зиёд аст, дода шавад, агар чунин манзили истиқоматӣ аз як хона ё як ҳуҷра иборат бошад ё бо дигар асосҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Бо мақсади таъмини адолати иҷтимоӣ ва ҳифзи ҳуқуқи иҷтимоии шаҳрвандони эҳтиёҷманди манзили истиқоматӣ, инчунин таъмини беҳбуди шароити манзилии шаҳрвандон, дар шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳамчун шарти шартнома меъёри умумии додани манзили истиқоматӣ барои истифодабарии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, бо тарзи мувофиқаи тарафҳо муқаррар карда мешавад.

Мутобиқи муқаррароти моддаи 501 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар гузарондани гуфтушунид оид ба бастани шартнома озод буда, мустақилона

хароҷоти онро ба зимма доранд ва барои ба созиш наомадан ҷавобгарӣ надоранд, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад. Тибқи меъёрҳои моддаи 1 Кодекси манзили тафсиршаванда, шаҳрвандон дар амалӣ намудани ҳуқуқҳои худ ба манзил тибқи шартнома ва асосҳои дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон озод мебошанд.

Моддаи 54. Тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ

1. Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ бо қарори раиси шаҳр, ноҳия, ҷамоати шаҳрак ва деҳот дар ҳудуди маҳалли аҳолинишини мазкур ва дар ҷойи кор бошад, бо қарори маъмурияти корхона, муассиса ва ташкилот дар мувофиқа бо иттифоқҳои касаба ё дигар мақомоти намояндагии кормандони ташкилоти мазкур дода мешавад.

2. Ҳангоми додани манзили истиқоматӣ дар як ҳуҷра маскун намудани шахсони гуногунҷинси аз 7-сола боло, ба ғайр аз зану шавҳар, манъ аст.

3. Манзилҳои истиқоматӣ ба маъюбон, пиронсолон, шахсони мубталои бемориҳои дилу рагҳои хунгузар ва дигар бемориҳои вазнин, бо хоҳиши онҳо дар ошёнаҳои поён ё дар хонаҳои лифтдор дода мешаванд.

Дар моддаи тафсиршаванда тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ муқаррар карда шудааст.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ карда шудааст, ки манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироян иҷтимоӣ бо қарори раиси шаҳр, ноҳия, ҷамоати шаҳрак ва деҳот дар ҳудуди маҳалли аҳолинишини мазкур ва дар ҷойи кор бошад, бо қарори маъмурияти корхона, муассиса ва ташкилот дар мувофиқа бо иттифоқҳои касаба ё дигар мақомоти намояндагии кормандони ташкилоти мазкур дода мешавад.

Субъектҳои ваколатдор, ки ҳуқуқи баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷмандро ба манзили истиқоматӣ доранд дар қисми 1 моддаи 50 Кодекси манзили тафсиршавандаи мазкур муқаррар карда шудаанд, ки инҳоянд: мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти

давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор, дар ҷойи кор бошад, аз ҷониби маъмурият ва иттифоқҳои касаба, дигар мақомоти намояндагии кормандони корхонаю муассиса ва ташкилот.

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи тафсиршаванда ва мувофиқи меъёрҳои тандурустӣ, равоншиносӣ, фарҳангӣ ва ахлоқӣ тарбияи насли наврас пешбинӣ карда шудааст, ки ҳангоми додани манзили истиқоматӣ дар як ҳуҷра маскун намудани шахсони гуногунҷинси аз 7-сола боло, ба ғайр аз зану шавҳар, манъ аст.

Дар асоси қисми 3 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки манзилҳои истиқоматӣ ба маъюбон, пиронсолон, шахсони мубталои бемориҳои дилу рагҳои хунгузар ва дигар бемориҳои вазнин, бо хоҳиши онҳо дар ошёнаҳои поён ё дар хонаҳои лифтдор дода мешаванд.

Мувофиқи талаботи моддаи 4 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №933 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12, қ.1, мод.998), таъмин намудани шароит барои маъюбон ҷиҳати дастрасии бемонеа ба объектҳои таъиноти иҷтимоӣ ва таъиноти дигар яке аз принсипҳои фаъолияти шаҳрсозӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад.

Инчунин бо моддаи 25 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии маюбон» аз 29 декабри соли 2010, №675 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2010, №12, қисми 1, мод.834), муқаррар карда шудааст, ки мақомоти ҳокимияти давлатӣ, худидоракунии шаҳрак ва деҳот, дигар ташкилотҳо барои дастрасии бемамониати маъюбон (инчунин маъюбоне, ки аз аробачаҳои маъюбӣ истифода мебаранд) ба иншооти иҷтимоии инфрасохторӣ (истиқоматӣ, ҷамъиятӣ, биноҳои истеҳсолӣ, иншооти варзишӣ, мавзеъҳои истироҳатӣ, муассисаҳои маданию маърифатӣ ва дигар иншоооту муассисаҳо) шароит фароҳам меоранд.

Моддаи 55. Шаффофият ҳангоми додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Рӯйхати шахсоне, ки ба онҳо тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ манзили истиқоматӣ дода мешавад, ба маълумоти умум гузошта мешавад.

2. Дар рӯйхати зикргардида бояд санаи баҳисобгирӣ, ҳайати оила, асосҳои додани манзили истиқоматӣ, суроға ва андозаи масоҳати умумии он нишон дода шаванд.

Дар моддаи тафсиршаванда риояи талабот нисбати шаффофият ҳангоми додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, бо мақсади бартараф кардани ҳамагуна омилҳои коррупсионӣ ва таъмини иҷрои моддаи 7 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳуқуқи дастрасӣ ба иттилоот» аз 18 июни соли 2008, №411 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №6, мод.469), муқаррар карда шудааст.

Ба ғайр аз ин, мувофиқи муқаррароти моддаи 23 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти прокуратураи Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 25 июли соли 2005, №107 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №7, мод.398), назорат ба иҷрои қонунҳо ва риояи ҳуқуқ ва озодиҳои инсон ва шаҳрванд, ки арзиши олӣ эътироф гардидаанд, аз ҷониби вазоратҳо, кумитаҳои давлатӣ, идораҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақомоти намояндагӣ ва иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, мақомоти идораи ҳарбӣ, мақомоти назорат, бонкҳо, корхонаҳо, муассисаҳо, иттиҳодияҳои ҷамъиятӣ ва динӣ, ҳизбҳои сиёсӣ ва иттиҳодияҳои дигар, сарфи назар аз тобеият, мансубият ва шаклҳои моликияти онҳо, аз тарафи шахсони мансабдори онҳо, инчунин ба қонунҳо мутобиқат намудани санадҳои ҳуқуқие, ки онҳо мебароранд, яке аз предмети назорати умумии мақомоти прокуратура мебошанд.

Мувофиқи муқаррароти қисми 1 моддаи тафсиршаванда қонунгузор муқаррар кардааст, ки рӯйхати шахсоне, ки ба онҳо тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ манзили истиқоматӣ дода мешавад, ба маълумоти умум гузошта мешавад. Ба маълумоти умум гузоштани руйхат инчунин таъмини иҷрои талаботи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи муроҷиати шахсони воқеъӣ ва ҳуқуқӣ» аз 23 июли соли 2016, №1339 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2016, №7, мод.617), мебошад. Ба маълумоти умум гузоштани руйхат бо роҳи чоп намудани он ё дар сомонаи расмии мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор, дар ҷойи кор бошад, аз ҷониби маъмурият ва иттифоқҳои касаба, дигар

мақомоти намояндагии кормандони корхонаю муассиса ва ташкилот бо роҳи ҷойгир намудан дар шабакаи интернетии ташкилотҳои мазкур анҷом дода мешавад.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда қонунгузор талаботро нисбати руйхати шахсоне, ки ба онҳо тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ манзили истиқоматӣ дода мешавад, муқаррар кардааст. Мувофиқи талаботи муқарраргардида дар руйхати шахсоне, ки ба онҳо тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ манзили истиқоматӣ дода мешавад, бояд тафсилоти ҳуҷҷат: санаи баҳисобгирӣ, ҳайати оила, асосҳои додани манзили истиқоматӣ, суроға ва андозаи масоҳати умумии он нишон дода шаванд.

Ин талабот бо мақсади ба шахси манфиатдор аз руйхати номбаршуда додани иттилооти дақиқ муқаррар карда шудаанд. Инчунин ин талаботи қонунгузор нисбат ба тафсилоти аломатҳои мушаххаскунандаи руйхат бояд дар вақти тартиб додани чунин руйхат ба инобат гирифта шаванд.

Моддаи 56. Додани ҳуҷраи холишуда дар хона тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Агар дар хонае, ки дар он ду ё бештар кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ истиқомат мекунанд, ҳуҷраи дарун ба дарун бо манзили истиқоматии ишғолкардаи кироягири дигар холӣ шуда бошад, он ба истифодабарии ҳамин кироягир дода мешавад.

2. Ҳуҷраи холишудаи алоҳида дар хонае, ки дар он ду ё бештар кироягир истиқомат мекунанд, ба кироягире дода мешавад, ки андозаи масоҳати умумии истиқоматиаш барои як нафар аз меъёри додани манзили истиқоматии муқарраршуда камтар мебошад (дар чунин ҳолат ҳуқуқ ба масоҳати иловагии истиқоматӣ низ ба инобат гирифта мешавад). Дар сурати набудани чунин шаҳрвандон ҳуҷраи холишуда бо тартиби умумӣ дода мешавад.

Дар моддаи тафсиршаванда оид ба додани ҳуҷраи холишуда дар хона тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ шартҳо муқаррар карда шудаанд.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда шарте пешбинӣ карда шудааст, ки ҳангоми дар хонаи дар он ду ё бештар кироягир тибқи

шартномаи кирояи иҷтимоӣ истиқоматкунанда ҳуҷраи дарун ба дарун бо манзили истиқоматии ишғолкардаи кироягири дигар холӣ шуда бошад, он ба истифодабарии ҳамин кироягир дода мешавад. Тибқи меъёри мазкур, яке аз кироягирон ҳуҷраи тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ишғолнамудаашро дар манзили истиқоматӣ бо хоҳиши худ ва ё бо дигар асосҳо холӣ намудааст. Ин ҳуҷраи холишуда агар бо манзили истиқоматии ишғолкардаи кироягири дигар дарун ба дарун бошад, он ба истифодабарии ҳамин кироягири истиқоматкунанда дода мешавад, яъне қонунгузор ба кироягири доимӣ истиқоматкунанда барои ишғоли ҳуҷраи аз ҷониби дигар кироягир холишуда, ҳуқуқи бартарӣ додааст. Бо шарте, ки масоҳати умумии манзили истиқоматиаш барои як нафар аз меъёри додани манзили истиқоматии муқарраршуда камтар бошад, бо ба инобат гирифтан ҳуқуқи кироягир ба масоҳати иловагии истиқоматӣ дода мешавад.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки ҳуҷраи холишудаи алоҳида дар хонае, ки дар он ду ё бештар кироягир истиқомат мекунанд, ба кироягире дода мешавад, ки андозаи масоҳати умумии истиқоматиаш барои як нафар аз меъёри додани манзили истиқоматии муқарраршуда камтар мебошад (дар чунин ҳолат ҳуқуқ ба масоҳати иловагии истиқоматӣ низ ба инобат гирифта мешавад). Дар сурати набудани шаҳрвандоне, ки масоҳати умумии истиқоматиашон барои як нафар аз меъёри додани манзили истиқоматии муқарраршуда камтар бошад, ҳуҷраи холишуда ба дигар шаҳрвандони эҳтиёҷманди манзили истиқоматӣ бо тартиби умумӣ дода мешавад.

Моҳияти қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар он мебошад, ки ҳар як метри мураббаъи масоҳати истиқоматии манзилҳои тибқи шартномаи кирояи иҷтимои додашаванда бояд самаранок истифода шаванд ва шаҳрвандони эҳтиёҷманди манзили истиқоматӣ бо манзили зист таъмин карда шаванд. Дар баробари ин, қонунгузор муқаррар кардааст, ки ба ягон кироягири манзили иҷтимоӣ, масоҳати аз меъёри додани манзили истиқоматии муқарраршуда зиёдатӣ дода нашавад, чунки баробарҳуқуқии кироягирон бояд таъмин карда шавад, агар тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон шахсони мазкур ба масоҳати иловагии манзили истиқоматӣ ҳуқуқ надошта бошанд.

Моддаи 57. Асосҳои баровардан аз ҳисоби (рӯйхати) шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад

1. Ҳуқуқи дар ҳисоби (рӯйхати) шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ будан, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, то вақти гирифтани манзили истиқоматии дигар, ба ғайр аз ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи мазкур, нигоҳ дошта мешавад.

2. Шаҳрвандон аз ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, дар ҳолатҳои зерин бароварда мешаванд:

1) додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё бо дигар асосҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;

2) кӯчидан барои истиқомати доимӣ ба маҳалли дигари аҳолинишин;

3) аз ҷониби шаҳрванд пешниҳод гардидани маълумоти нодуруст оид ба эҳтиёҷмандӣ ба манзили истиқоматӣ ё аз ҷониби шахсони мансабдор ба манфиати ӯ содир намудани амалҳои ғайриқонунӣ ҳангоми баррасии масъалаи баҳисобгирии ҳамин шаҳрванд;

4) қатъи шартномаи меҳнатӣ бо корхона, муассиса ва ташкилот, ки шаҳрванд дар он ҷо ба ҳисоб (рӯйхат) гирифта шудааст, агар он бо ҳолатҳои ба нафақа баромадан, гузаштан ба вазифаи (мансаби) интихобӣ дар ҳамон маҳал, даъват ба хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнок ва (ё) аз ҳисоби маблағи корхона, муассиса ва ташкилот, бо шарти бозгашт ба ташкилоти мазкур ба таҳсил фиристодан вобаста набошад;

5) бо хоҳиши шаҳрванд.

3. Дар сурати маҳрум сохтан аз озодӣ ё вафоти шаҳрванде, ки дар ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ қарор дорад, навбати ӯ ба аъзои оилааш, ки ҳамроҳи ӯ ба ҳисоб (рӯйхат) гирифта шуда буданд, нигоҳ дошта мешавад, агар асосҳои ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф намудани онҳо аз байн нарафта бошанд.

4. Мақомоти давлатӣ, ки баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷмандро ба манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашаванда амалӣ менамояд, дар бораи аз

ҳисоби (рӯйхати) мазкур баровардани шаҳрвандон қарор қабул намуда, ба онҳо дар ин бора ба тbabri хаттӣ дар давоми 10 рӯз хабар медиҳад. Ҳангоми розӣ набудан ба қарори мазкур шаҳрвандон метавонанд ба суд шикоят намоянд.

Дар моддаи тафсиршаванда асосҳои баровардан аз ҳисоби (рӯйхати) шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кироягии иҷтимоӣ дода мешавад, пешбинӣ карда шудаанд.

Мувофиқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳуқуқи дар ҳисоби (рӯйхати) шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ будан, ки тибқи шартномаи кироягии иҷтимоӣ дода мешавад, то вақти гирифтани манзили истиқоматии дигар, ба ғайр аз ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи мазкур, нигоҳ дошта мешавад. Бо моҳияти қисми мазкури моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки ҳуқуқи дар ҳисоби (руйхати) шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ будан бо гирифтани манзили истиқоматии дигар қатъ карда мешавад.

Бо қисми 2 моддаи тафсиршаванда ҳолатҳое, ки барои баровардан аз ҳисоби руйхати эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ асос шуда метавонанд, пешбинӣ карда шудаанд. Чунончӣ, қонунгузор ҳолатҳоеро муқаррар кардааст, ки барои баровардани шаҳрвандон аз ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кироягии иҷтимоӣ дода мешавад, асос шуда метавонанд:

1) асоси баровардани шаҳрвандон аз ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ – ин додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироягии иҷтимоӣ мебошад. Пайдо кардани ҳуқуқи соҳибмулкӣ дар асоси баста шудани аҳдҳои харидорӣ намудани манзили истиқоматӣ, ҳадяи манзили истиқоматӣ, ба мерос қабул кардани манзили истиқоматӣ ва ғайраҳо .

2) асоси баровардани шаҳрвандон аз ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ – ин кӯчидан барои истиқомати доимӣ ба маҳалли дигари аҳолинишин мебошад, яъне аз ҷониби шаҳрванди эҳтиёҷманди манзили истиқоматӣ, барои истиқомати доимӣ ба манзили истиқоматии дигар маҳалли аҳолинишин ихтиёран кӯчидан, барои баровардан аз ҳисоби

(руйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ асос шудан метавонад.

3) асоси баровардани шаҳрвандон аз ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ он ҳолате мебошад, ки аз ҷониби шаҳрванд пешниҳод гардидани маълумоти нодуруст оид ба эҳтиёҷмандӣ ба манзили истиқоматӣ ё аз ҷониби шахсони мансабдор ба манфиати ӯ содир намудани амалҳои ғайриқонунӣ ҳангоми баррасии масъалаи баҳисобгирии ҳамин шаҳрванд мегардад, яъне ҳолатҳое, ки барои ба ҷавобгарӣ кашидани шаҳрванд асос шуда метавонанд.

4) асоси баровардани шаҳрвандон аз ҳисоби (руйхати) эҳтиёҷмандон – ин қатъи шартномаи меҳнатӣ бо корхона, муассиса ва ташкилот, ки шаҳрванд дар он ҷо ба ҳисоб (рӯйхат) гирифта шудааст. Аз ҷониби қонунгузор ҳолатҳоеро пешбинӣ кардааст, ки барои нигоҳ доштани шаҳрвандон дар ҳисоби (руйхати) эҳтиёҷмандон асос шуда метавонанд. Агар ба нафақа баромадан, гузаштан ба вазифаи (мансаби) интихобӣ дар ҳамон маҳал, даъват ба хизмати ҳарбии ҳатмии мухлатнок ва (ё) аз ҳисоби маблағи корхона, муассиса ва ташкилот, бо шарти бозгашт ба ташкилоти мазкур ба таҳсил фиристодан вобаста бошанд.

5) ин амалӣ гардонидани ҳуқуқи худи шаҳрвандон, ки бо хоҳиши худашон аз ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ бароварда мешаванд.

Мувофиқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки дар сурати маҳрум сохтан аз озодӣ ё вафоти шаҳрванде, ки дар ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ қарор дорад, навбати ӯ ба аъзои оилааш, ки ҳамроҳи ӯ ба ҳисоб (рӯйхат) гирифта шуда буданд, нигоҳ дошта мешавад, агар асосҳои ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф намудани онҳо аз байн нарафта бошанд. Бо ин меъёр қонунгузор ҳуқуқи ҳар як шаҳрвандро ба манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимои додашаванда муқаррар мекунад, чунки шаҳрвандон дар амалӣ гардонидани ҳуқуқҳояшон мустақил ва озод мебошанд.

Бо қисми 4 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки мақомоти давлатӣ, ки баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷмандро ба манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашаванда амалӣ менамояд, дар бораи аз ҳисоби (рӯйхати) мазкур баровардани шаҳрвандон қарор қабул намуда, ба онҳо дар

ин бора ба таври хаттӣ дар давоми 10 рӯз хабар медиҳад. Ҳангоми розӣ набудан ба қарори мазкур шаҳрвандон метавонанд аз амал (беамалии) шахсони мансабдор, бо талаби бекор кардани қарори аз ҳисоби (рӯйхати) мазкур баровардани шаҳрвандон, ба суд шикоят намоянд.

БОБИ 12. ИСТИФОДАБАРИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ТИБҚИ ШАРТНОМАИ КИРОЯИ ИҶТИМОӢ

Моддаи 58. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

1. Мутобиқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тараф – молики манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ё фонди манзили коммуналӣ (мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти аз номи он амалкунанда) ва ё шахси ваколатдори онҳо (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар – шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматиро ба соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқомат дар он бо шартҳое, ки Кодекси мазкур муқаррар намудааст, диҳад.

2. Мутобиқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ кироягири манзили истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ ҳуқуқи истифодабарии молу мулки умумиро дар ин хона пайдо мекунад.

3. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бемуҳлат баста мешавад.

4. Дар шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматӣ мутобиқи Кодекси мазкур муайян карда мешаванд.

Дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар шудааст, ки мутобиқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тараф – молики манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ё фонди манзили коммуналӣ (мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти аз номи он амалкунанда) ва ё шахси ваколатдори онҳо (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар – шаҳрванд (кироягир) манзили

истиқоматиро ба соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқомат дар он бо шартҳое, ки Кодекси мазкур муқаррар намудааст, диҳад. Мутобиқи талаботи моддаҳои 45 ва 53 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ танҳо ба шаҳрвандони Тоҷикистон, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷ доранд ва дар маҳалли аҳолинишини мазкур доимӣ истиқомат ё кор мекунанд, барои истифодабарӣ дода шуда, андозаи он аз 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мураббаъ) кам буда наметавонад. Тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ, ки тибқи меъёрҳои қисми 2 моддаи 10 Кодекси манзили мазкур аз фонди манзили ҷумҳуриявӣ, коммуналӣ ва фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот иборат мебошад, танҳо ба шаҳрванд барои истиқомат бо шартҳои пешбининамудаи ҳамин Кодекс дода мешавад.

Тибқи меъёрҳои банди 1) моддаи 4 Кодекси манзили мазкур зери мафҳуми манзили истиқоматӣ – молу мулки ғайриманқул дар намуди хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст ва ба қоидаю меъёрҳои санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ мебошад, фаҳмида мешавад. (ниг. ба тафсири моддаи 4 Кодекси манзили мазкур).

Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ танҳо бо шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон баста мешавад, яъне шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд ҳуқуқи бастани чунин шартномаро надоранд, ба шарте, ки дар санадҳои ҳуқуқии байналмилалии эътирофнамудаи Тоҷикистон тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошанд.

Тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ манзили истиқоматӣ, яъне хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, қисми хона ё ҳуҷра ба шаҳрванд (кироягир) барои соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқомат дода мешавад. Дар ин маврид шаҳрванд (кироягир) ба ин манзили истиқоматӣ ҳуқуқи ихтиёрдорӣ карданро надорад, яъне молики ин манзили истиқоматӣ намебошад.

Дар асоси қисми 2 моддаи тафсиршаванда кироягири манзили истиқоматӣ мутобиқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар бинои бисёрхонагӣ ҳуқуқи истифодабарии молу мулки умумиро дар ин хона пайдо мекунад. Агар шартномаи кирояи иҷтимоӣ барои манзили истиқоматие, ки дар бинои бисёрхонагӣ воқеъ аст, баста шуда бошад, пас кироягири манзили истиқоматӣ ҳуқуқи истифодабарии молу мулки умумиро дар ин бинои бисёрхонагӣ дорад. Тибқи банди 10) моддаи 4 Кодекси манзили мазкур молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ – ин қисматҳо ва объектҳои бинои бисёрхонагӣ, ки қисмҳои манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ набуда, барои истифодабарии умумӣ ва хизмат расонидан ба ду ва зиёда манзили ҳамин бино пешбинӣ шудаанд ва дар ин қитъаи замини умумӣ ҷойгиранд, аз ҷумла майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, чоҳҳои лифт, даҳлезҳо, ошёнаҳои техникӣ, болохонаҳо, таҳхонаҳои техникӣ (таҳхонаҳое, ки дар онҳо шабакаҳои муҳандисӣ, таҷҳизоти дигари барои хизматрасонӣ ба зиёда аз як манзил пешбинӣ шудаанд), инчунин бому болопӯш, конструксияҳои дигари хонаи мазкур, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ, ҳавотозакунӣ ва таҷҳизоти дигар, ки дар берун ва ё) дохили хонаи мазкур ҷойгиранд, инчунин объектҳои дигар, ки барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии ҳамин хона пешбинӣ шудаанд, эътироф шудааст.

Дар асоси талаботи қисми 3 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бемуҳлат баста мешавад ва тибқи талаботи моддаи 74 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо созиши тарафҳо ва розигии хаттии аъзои болиғи оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат доранд, ҳуқуқ дорад ҳар вақт шартномаи мазкурро бекор намояд. (ниг. ба тафсири моддаи 74 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда дар шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматӣ мутобиқи Кодекси манзили мазкур муайян карда мешаванд. Ҳуқуқу уҳдадориҳои кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои оилаи кироягири

манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар моддаҳои 62, 63 ва 65 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ карда шудаанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Моддаи 59. Мавзӯи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

1. Мавзӯи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ танҳо манзили истиқоматӣ шуда метавонад.

2. Як қисми ҳуҷра ё ҳуҷрае, ки бо ҳуҷраи дигар даромади умумӣ дорад (ҳуҷраҳои дарун ба дарун), иншооти ёрирасони хоҷагӣ (ошхона, даҳлез, анбор ва ба ин монанд), инчунин молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мавзӯи мустақили шартномаи кирояи иҷтимоӣ шуда наметавонанд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда мавзӯи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ танҳо манзили истиқоматӣ шуда метавонад. Танҳо шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун кироягир ҳуқуқи бастани шартномаи кирояи иҷтимои манзили истиқоматиро доранд, яъне шахсони ҳуқуқӣ ҳамчун кироягири манзили истиқоматӣ тарафи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ буда наметавонанд. Тибқи талаботи моддаи 58 Кодекси манзили мазкур манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ барои истиқомат аз ҷониби молики манзили истиқоматӣ ё шахси ваколатдорнамудаи ӯ (кироядеҳ) ба шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон (кироягир) барои соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқомат дар он бо шартҳои пешбининамудаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), дода мешавад.

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар намудааст, ки як қисми ҳуҷра ё ҳуҷрае, ки бо ҳуҷраи дигар даромади умумӣ дорад (ҳуҷраҳои дарун ба дарун), иншооти ёрирасони хоҷагӣ (ошхона, даҳлез, анбор ва ба ин монанд), инчунин молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мавзӯи мустақили шартномаи кирояи иҷтимоӣ шуда наметавонанд. Тибқи меъёрҳои банди 3) моддаи 4 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), хонаи истиқоматӣ (минбаъд – манзил) – бинои инфиродии

муайяне мебошад, ки аз ҳуҷраҳо, инчунин иморату қисматҳои истифодабарии ёрирасон иборат буда, барои қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар бинои мазкур пешбинӣ шудааст. Намудҳои манзили истиқоматӣ дар моддаи 8 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудаанд ва як қисми ҳуҷра ё ҳуҷрае, ки бо ҳуҷраи дигар даромади умумӣ дорад (ҳуҷраҳои дарун ба дарун), иншооти ёрирасони хоҷагӣ (ошхона, даҳлез, анбор ва ба ин монанд), инчунин молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мавзӯи мустақили шартномаи кирояи иҷтимоӣ шуда наметавонанд, чунки дар асоси талаботи қисми 1 моддаи тафсиршавандаи мазкур дақиқ муайян карда шудааст, ки мавзӯи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ танҳо манзили истиқоматӣ шуда метавонад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 4 ва 8 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 60. Шакли шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

1. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар асоси қарор дар бораи додани манзили истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста мешавад ва дар он аъзои оилаи кирягир нишон дода мешавад.

2. Шартномаи намунавии кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ тасдиқ карда мешавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар асоси қарор дар бораи додани манзили истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста мешавад ва дар он аъзои оилаи кирягир нишон дода мешавад. Тибқи меъёрҳои моддаҳои 41 ва 43 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 декабри соли 1997, №505, №506 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1997, №23–24, мод.337), ки то 1 сентябри соли 2022 амал мекард, манзили истиқоматӣ аз фонди манзили давлатӣ ва ҷамъиятӣ ба шаҳрвандон дар асоси ордер дода мешуд ва шакли ордер аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешуд. Кодекси манзили нав, ки аз 1 сентябри соли 2022 амал мекунад, додани манзили истиқоматиро тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар асоси шартнома муқаррар намудааст.

Дар асоси талаботи моддаи 54 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироякки иҷтимоӣ бо қарори раиси шаҳр, ноҳия, ҷамоати шаҳрак ва деҳот дар ҳудуди маҳалли аҳолинишини мазкур ва дар ҷойи кор бошад, бо қарори маъмурияти корхона, муассиса ва ташкилот дар мувофиқа бо иттифоқи касаба ё дигар мақомоти намояндагии кормандони ташкилоти мазкур дода мешавад. Шартномаи кироякки иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, дар он аъзои оилаи кироягир, ки якҷоя бо ӯ дар манзили мазкур истиқомат мекунанд, нишон дода мешаванд.

Дар асоси талаботи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шартномаи намунавии кироякки иҷтимоии манзили истиқоматӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ бояд тасдиқ карда шавад. Бо мақсади пешбурди сиёсати ягонаи истифода, рушд ва ҳамоҳангсозии соҳаи хоҷагии манзилию коммуналӣ ва истифодаи самарабахши амволи давлатӣ бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 6 июни соли 2001, №235 Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» таъсис дода шудааст. Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» мақоми ваколатдори давлатӣ буда, назорати давлатиро дар соҳаи истифода ва ҳифзи фонди манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом медиҳад. (ниг. ба тафсири моддаи 16 Кодекси манзили мазкур). Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 26 феврали соли 2022, №69 дар Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» шӯрои нозирон таъсис дода шудааст ва бо қарори мазкур Низомномаи шӯрои нозирони Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» ва ҳайати он тасдиқ карда шудааст. Шӯрои нозирони Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» мақоми идоракунии корхона буда, роҳбарии умумии фаъолияти корхонаро амалӣ менамояд ва иҷрои қарорҳои муассиси корхона ва мақоми ваколатдори онро тибқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин мекунад. Шӯрои нозирон бо мақсади ҳифзи манфиатҳои давлат, ҷорӣ намудани идоракунӣ ва таъмини фаъолияти самараноки корхона таъсис дода шудааст.

Моддаи 61. Нигоҳ доштани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ ҳангоми иваз шудани молик

Иваз шудани молики манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шудааст, боиси бекор шудан ё тағйир ёфтани шартномаи мазкур намегардад.

Моддаи мазкур нигоҳ доштани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро ҳангоми иваз шудани молик муқаррар намудааст. Тибқи меъёрҳои моддаи 285 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757, моликияти давлатӣ дар намудҳои моликияти ҷумҳуриявӣ ва моликияти коммуналӣ (моликияти воҳидҳои маъмурию ҳудудӣ ва шаҳраку деҳот) вуҷуд дошта метавонанд. Моликияти ҷумҳуриявӣ аз хазинаи ҷумҳуриявӣ ва молу мулке, ки мутобиқи қонун ба шахси ҳуқуқии давлатии ҷумҳуриявӣ вобаста карда шудаанд, иборат мебошад. Моликияти коммуналӣ аз хазинаи маҳаллӣ ва молу мулке, ки мутобиқи қонун ба шахси ҳуқуқии коммуналӣ вобаста шудаанд, иборат мебошад. Ашёе, ки таҳти моликияти давлат қарор доранд, ба шахси ҳуқуқии давлатӣ дар асоси ҳуқуқи пешбурди хоҷагӣ ё идораи оперативӣ вобаста карда мешаванд. Дар асоси талаботи моддаи 58 Кодекси манзили мазкур як тараф – молики манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ё фонди манзили коммуналӣ (кироядеҳ) бо тарафи дигар – шаҳрванд (кироягир) шарномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ баста, уҳдадор аст, ки манзили истиқоматиро ба соҳибӣ ва истифодабарии шаҳрванд барои истиқомат дар он бо шартҳои муқаррарнамудаи Кодекси мазкур диҳад. Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи 10 Кодекси манзили мазкур фонди манзили давлатӣ аз фонди манзили ҷумҳуриявӣ, коммуналӣ ва фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот иборат аст. Муқаррароти моддаи 61 танҳо нисбати он манзилҳои истиқоматие татбиқ мегардад, ки дар моликияти давлатӣ, аз ҷумла, вазорату идораҳо, ташкилотҳои давлатӣ, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот қарор доранд ва тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандони эҳтиёҷманди пешбининамудаи моддаи 47 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон барои истиқомат кардан дода мешаванд.

Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 марти соли 2013, №92 «Тартиби гузаронидани объектҳои моликияти ҷумҳуриявӣ ва моликияти коммуналӣ» тасдиқ карда шудааст. Тартиби мазкур нисбати корхонаҳо ва ташкилоту муассисаҳои давлатии мансуб ба моликияти ҷумҳуриявӣ ва моликияти коммуналӣ ва амволи онҳо, инчунин ҷамъиятҳои хоҷагидоре, ки дар сармояи оинномавии онҳо ҳиссаи давлат мавҷуд аст, татбиқ карда мешавад. Амволи ғайриманқули давлатӣ аз моликияти ҷумҳуриявӣ ба моликияти коммуналӣ, аз моликияти коммуналӣ ба моликияти ҷумҳуриявӣ, аз тавозуни яке аз корхона ва ташкилоту муассисаҳои ҷумҳуриявӣ ба тавозуни дигар корхона ва ташкилоту муассисаҳои ҷумҳуриявӣ, бо дарназардошти хулосаи мақомоти иштироккунандаи гузаронидани моликияти давлатӣ ва пешниҳоди мақоми ваколатдори давлатии идораи амволи давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар асоси фармоиши Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон гузаронида мешавад. Амволи ғайриманқул аз тавозуни ҷамъиятҳои саҳомӣ мутобиқи қарори маҷлиси умумии саҳмдорон гузаронида мешавад.

Ҳангоми аз моликияти ҷумҳуриявӣ ба моликияти коммуналӣ ва ё баръакс аз моликияти коммуналӣ ба моликияти ҷумҳуриявӣ гузаронидани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда манзили мазкур ба кироягири манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад ва боиси бекор шудан ё тағйир ёфтани шартномаи мазкур намегардад. Дар хусуси иваз шудани молики манзили истиқоматӣ кироягири манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда бояд хабардор карда шавад.

Моддаи 62. Ҳуқуқу ухдадориҳои кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад пардохти саривақтии истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро талаб намояд.

2. Кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ухдадор аст:

1) ба кироягир манзили истиқоматии аз ҳуқуқҳои шахсони сеюм озодбударо диҳад;

2) дар нигоҳдории муносиб ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагие, ки дар он манзили истиқоматии ба кироя додашуда воқеъ аст, иштирок намояд;

3) таъмири асосии манзили истиқоматиро амалӣ намояд;

4) ба кироягир пешниҳоди хизматрасониҳои зарурии коммуналиро бо сифати дахлдор таъмин намояд.

3. Кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба ғайр аз ҳуқуқу уҳдадориҳои дар моддаи мазкур зикргардида ҳуқуқу уҳдадориҳои дигар низ дорад, ки Кодекси мазкур ва шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудаанд.

Моддаи тафсиршаванда ҳуқуқҳои умумӣ ва уҳдадориҳои кироядеҳро муқаррар намуда, тибқи меъёрҳои қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳуқуқи кироядеҳ дар хусуси аз кироягир талаб намудани пардохти саривақтии истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ пешбинӣ шудааст. Масъалаҳои вобаста ба пардохти истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ дар боби 17 Кодекси манзили мазкур танзим гардидаанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 131–137 Кодекси манзили мазкур).

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда уҳдадориҳои кироядеҳи манзили истиқоматиро тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар чор ҳолат пешбинӣ кардааст. Тибқи меъёрҳои қисми мазкур кироядеҳ уҳдадор аст, ки ба кироягир манзили истиқоматии аз ҳуқуқҳои шахсони сеюм озодбударо диҳад, яъне манзили истиқоматии пешниҳодшаванда холӣ буда, дар он дигар шахс ҳуқуқи истиқомат карданро надошта бошад. Тибқи талаботи моддаи 29 Кодекси манзили мазкур бо мақсади истифодабарӣ ва таъмини нигоҳдошти манзили истиқоматӣ аз ҷониби моликони дахлдор идоракунии фонди манзил амалӣ карда мешавад.

Нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил бо риояи қоида ва меъёрҳое, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, амалӣ карда мешаванд. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №212 «Қоида ва меъёрҳои нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил» тасдиқ карда шудааст. Идоракунии фонди манзил бояд шароити барои истиқомати шаҳрвандон мусоид ва

бехатар, нигоҳдории мувофиқи манзилҳои истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ҳудудҳои назди хона ва ҳалли масъалаҳои истифодаи молу мулки мазкурро таъмин намояд. Идоракунии фонди манзили давлатӣ аз ҷониби мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии дахлдор амалӣ карда мешаванд. Инчунин манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ аз ҷониби мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот низ дода мешаванд,績инобар ин идоракунии ин гуна манзилҳо аз ҷониби ҳамин мақомот амалӣ карда мешавад.

Мутобиқи меъёрҳои моддаи 31 Кодекси манзили мазкур иттифоқҳои касаба ва мақомоти дигари намояндагии кормандони корхона, муассиса ва ташкилоти дигар дар идоракунии фонди манзили давлатию ҷамъиятӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иштирок менамоянд. Таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби молики он анҷом дода мешавад. Хароҷоти нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ба андозае муайян карда мешавад, ки нигаҳдории онро мутобиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин намояд. Хизматрасонии коммуналӣ таъмини оби хунук, оби гарм, корез, таъмини барқ, газ, гармидиҳӣ, ҷамъоварӣ ва кашонида бурдани партовҳои маиширо дар бар мегирад. Шартномаи хизматрасонӣ ва ё иҷрои корҳо бо мақсади нигоҳдории дахлдори маҷмӯи таҷҳизоти муҳандисии дохили хона ва ё иҷрои корҳо оид ба истифодабарӣ, аз ҷумла оид ба хизматрасониҳо ва таъмири лифтҳо, саҳни даромадгоҳҳо барои маъюбон ва ё иҷрои корҳои хизматрасониҳои садамавию танзимгарӣ (диспетчерӣ) аз ҷониби моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори соҳаи хоҷагию коммуналӣ баста мешавад.

Дар асоси талаботи қисми 3 моддаи тафсиршаванда кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба ғайр аз ҳуқуқу уҳдадориҳои дар моддаи мазкур зикргардида ҳуқуқу уҳдадориҳои дигар низ дорад, ки Кодекси мазкур ва шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудаанд. Масалан, тибқи талаботи қисми 1 моддаи 80 Кодекси манзили мазкур ҳангоми таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда, агар таъмир бе

кӯчонидани кироягир ғайриимкон бошад, кироядеҳ уҳдадор аст ба кироягир ва аъзои оилааш дар давоми муҳлати таъмири асосӣ ё азнавсозӣ шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматии таъмиршавандаро бекор накарда, манзили истиқоматии дигар диҳад.

Моддаи 63. Ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад бо тартиби муқаррргардида:

1) аъзои оилаашро дар манзили истиқоматии ишғол-намудааш маскун кунад;

2) барои истиқомати сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматӣ иҷозат диҳад;

3) манзили истиқоматии ишғолнамударо бо розигии кироядеҳ иваз намояд;

4) аз кироядеҳ сари вақт гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ, иштироки зарурӣ дар нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, инчунин пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналиро талаб намояд;

5) ҳангоми аз ҷониби кироядеҳ иҷро накардан ё ба таври дахлдор иҷро нагардидани уҳдадориҳо оид ба сари вақт гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, пешниҳоди хизматрасо-ниҳои коммуналӣ, кам кардани пардохти истифодабарии манзили истиқоматии ишғолнамуда ва молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ё ҷуброни хароҷоти бартараф намудани камбудиҳои манзили истиқоматӣ ва ё молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ё ҷуброни зарареро, ки дар натиҷаи ин амалҳои кироядеҳ ба ӯ расонида шудааст, талаб намояд.

2. Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ уҳдадор аст:

1) манзили истиқоматиро тибқи таъинот ва дар доирае, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, истифода барад;

2) нигоҳдории манзили истиқоматиро таъмин намояд;

3) таъмири ҷории манзили истиқоматиро гузаронад;

4) маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро сари вақт пардохт намояд;

5) дар муҳлатҳои муқаррарнамудаи шартнома кироядеҳро оид ба тағйир додани шартҳое, ки барои истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ медиҳанд, огоҳ созад.

3. Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба ғайр аз ҳуқуқу уҳдадориҳои дар моддаи мазкур зикргардида ҳуқуқу уҳдадориҳои дигар низ дорад, ки Кодекси мазкур ва шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудаанд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад, ки аъзои оилаашро дар манзили истиқоматии ишғолнамудааш маскун намояд. Ба аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони кироягир дохил мешаванд. Дигар шахсон низ дар ҳолатҳои истисноӣ метавонанд аъзои оилаи кироягир эътироф карда шаванд, агар кироягир онҳоро ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ бо розигии кироядеҳ маскун карда бошад. (ниг. ба тафсири моддаи 64 Кодекси манзили мазкур).

Кироягири манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекунанд, барои истиқомати сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматии ишғолнамудаашон иҷозат диҳад. (ниг. ба тафсири моддаи 71 Кодекси манзили мазкур).

Кироягири манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашударо бо розигии кироядеҳ иваз намояд. Дар ин ҳолат розигии хаттии кироягир ва аъзои оилаи болиғи оилаи ӯ гирифта мешавад ва аз тарафи кироядеҳ дар чунин маврид қарори дахлдор бароварда мешавад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 68, 69 ва 70 Кодекси манзили мазкур).

Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад, ки аз кироядеҳ сари вақт гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ, иштироки зарурӣ дар нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, инчунин

пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналиро талаб намояд. Тибқи талаботи қисми 2 моддаи 62 Кодекси манзили мазкур кироядеҳ уҳдадор аст, ки дар нигоҳдории муносиб ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагие, ки дар он манзили истиқоматии ба кироя додашуда воқеъ аст, иштирок намояд, таъмири асосии манзили истиқоматиро амалӣ намояд ва ба кироягир пешниҳоди хизматрасониҳои зарурии коммуналиро бо сифати дахлдор таъмин намояд.

Инчунин кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад, ки ҳангоми аз ҷониби кироядеҳ иҷро накардан ё ба таври дахлдор иҷро нагардидани уҳдадориҳо оид ба сари вақт гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ, кам кардани пардохти истифодабарии манзили истиқоматии ишғолнамуда ва молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ё ҷуброни хароҷоти бартараф намудани камбудиҳои манзили истиқоматӣ ва ё молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ё ҷуброни зарареро, ки дар натиҷаи ин амалҳои кироядеҳ ба ӯ расонида шудааст, талаб намояд. (ниг. ба тафсири қисми 2 моддаи 62 Кодекси манзили мазкур).

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда кироягирро уҳдадор менамояд, ки манзили истиқоматиро тибқи таъинот ва дар доирае, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, истифода барад, нигоҳдории манзили истиқоматиро таъмин намояд, таъмири ҷории манзили истиқоматиро гузаронад, маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро сари вақт пардохт намояд ва дар муҳлатҳои муқаррарнамудаи шартнома кироядеҳро оид ба тағйир додани шартҳое, ки барои истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ медиҳанд, огоҳ созад. Масъалаҳои мазкур бо моддаҳои 131–137 Кодекси манзили мазкур танзим гардидаанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Қисми 3 моддаи тафсиршаванда имкон медиҳад, ки кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба ғайр аз ҳуқуқу уҳдадориҳои дар моддаи мазкур зикргардида аз ҳуқуқу уҳдадориҳои дигар низ истифода кунад, ки Кодекси манзили мазкур ва шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудаанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 76 – 80 Кодекси

манзили мазкур). Яке аз уҳдадориҳои кироягир ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд – ин саривақт супоридани ҳаққи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ мебошад. Ҳангоми бе сабабҳои узрнок зиёда аз 6 моҳ напардохтани маблағи онҳо, кироядеҳ метавонад бо тартиби судӣ кироягирро аз манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда кӯчонида, дигар манзили истиқоматӣ диҳад, ки масоҳати он ба як нафар аз 6 $м^2$ (шаш метри мураббаъ) бояд кам набошад.

Моддаи 64. Аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Ба аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони кироягир дохил мешаванд.

2. Дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи кироягир эътироф карда шаванд, агар кироягир онҳоро ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ бо розигии кироядеҳ маскун карда бошад.

3. Баҳсҳо дар хусуси аъзои оилаи кироягир эътироф кардани шахс бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Қисми 1 моддаи тафсиршаванда ба аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ шахсонеро дохил намудааст, ки теъдодашон мушаххас карда шудааст. Тибқи муқаррароти моддаи 10 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998, №683 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 1998, №22, мод.303), ҳамсари кироягир шахсе мебошад, ки бо ӯ ақди никоҳи дар мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ басташуда дорад. Зери мафҳуми фарзандон дар моддаи мазкур шахсоне фаҳмида мешаванд, ки фарзандони умумии ҳамсарон, инчунин фарзандони худи кироягир аз дигар никоҳ, аз ҷумла фарзандхондшудагони ӯ мебошанд. Дар баробари шахсони мазкур, падару модар, аз ҷумла фарзандхондкунандагони кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, инчунин бобою бибӣ, наберагон ва аберагони ӯ низ аъзои оилааш шуда метавонанд. Агар шахсони номбаршуда дигар манзили истиқоматӣ ё аъзои оилаи худро дошта

бошанд ва бо кироягири ин манзил якҷоя истиқомат накунанд, дар ин ҳолат онҳо аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ намебошанд.

Тибқи талаботи қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи кироягир эътироф карда шаванд, агар кироягир онҳоро ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ бо розигии кироядеҳ маскун карда бошад. Далели маскун кардани шахсони дигар бо розигии кироядеҳ ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ дар қайди истиқомат будани онҳо дар ҳамин манзили истиқоматӣ мебошад. Амалия нишон медиҳад, ки на дар ҳама маврид кироядеҳ барои аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шарномаи кирояи иҷтимоӣ эътироф намудани дигар шахсон розигӣ медиҳад. Чунки дар сурати ба сифати аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ эътироф намудани дигар шахсон масоҳати манзили истиқоматӣ барои истиқомати шахсони дар қисми 1 моддаи мазкур пешбинигардида метавонад кам гардад, ки ин хилофи талаботи моддаи 53 Кодекси манзили мазкур мебошад ва меъёри масоҳати майдони истиқоматӣ бояд барои ҳар як истиқоматкунанда аз 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мураббаъ) кам набошад.

Ҳангоми дар ҳамин манзили истиқоматӣ дар қайд набудани онҳо истиқомати чунин шахсон метавонад бо нишондоди шоҳидон, дигар далели хаттӣ, ки ба сифати аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ истиқомат намуданашонро дар ҳамин манзил эътироф менамояд, тасдиқ карда шавад. Қонунгузор гурӯҳи мушаххаси шахсонеро, ки ба сифати шахсони дигар ҳамчун аъзои оилаи кироягир эътирофшаванда, пешбинӣ накардааст, бинобар ин, ба сифати дигар шахсон метавонанд хешовандони кироягир дохил шаванд, ба истиснои шахсони дар қисми 1 моддаи тафсиршавандаи мазкур пешбинишуда ё шахсони дигар бошанд, ки бо кироягир ягон алоқаи хешу таборӣ надошта бошанд ва худи кироягири манзили истиқоматӣ онҳоро бо салоҳдиди худ ва розигии кироядеҳ ҳамчун аъзои оила ба ҳамин манзил маскун намудааст.

Мафҳуми аъзои оила дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон якранг нест. Масалан, тибқи қисми 7 моддаи 2 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 1 марти соли 2005, №90 «Дар бораи вазъи ҳуқуқии

хизматчиёни ҳарбӣ» (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №3, моддаи 130) ба аъзои оилаи хизматчиёни ҳарбӣ, шаҳрвандоне, ки аз хизмати ҳарбӣ рухсат шудаанду ба онҳо имтиёзу кафолат ва ҷубронпулиҳо дода мешаванд, агар дар Қонуни мазкур, қонунҳо, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, инҳо мансубанд:

– ҳамсар;
– фарзандони ба балоғат нарасида;
– фарзандони аз 18-сола боло, ки то расидан ба синни 18 солагӣ маъюб шудаанд;
– фарзандони то 23-сола, ки аз рӯи шакли таҳсили рӯзона дар муассисаҳои таълимии рӯзона таҳсил мекунанд;
– шахсоне, ки дар таъминоти хизматчиёни ҳарбӣ қарор доранд.

Азбаски моддаи 64 Кодекси манзили мазкур теъдоди нафаронеро, ки ба аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ мансуббуда васеътар пешбинӣ намудааст ва он ба ҳифзи ҳуқуқҳои манзилии шаҳрвандон равона карда шудааст, бинобар ин дар муносибатҳои манзилӣ меъёрҳои моддаи мазкур татбиқ мегарданд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда баҳсҳо дар хусуси аъзои оилаи кироягир эътироф кардани шахс бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд. Дар амалия метавонад вобаста ба аъзои оилаи кироягир эътироф намудани шахс баҳсҳо пайдо шаванд ва онҳо бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд, яъне тарафҳои баҳскунанда ҳангоми бо ҳам ба созиш наомаданашон метавонанд ба суд муроҷиат намоянд. Тибқи меъёрҳои моддаҳои 1 ва 51 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998, №683 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №22, мод.303), танҳо он ақди никоҳе эътироф карда мешавад, ки дар мақомоти давлатии сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ ба ҷо оварда шудааст. Масалан, дар ҳолати фавти шахсе, ки худро падари кӯдак эътироф мекард, вале бо модари кӯдак ақди никоҳ надошт, далели падар эътироф шудани ӯ метавонад аз рӯи қоидаҳои муқаррарнамудаи қонунгузории мурофиавии мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон бо тартиби судӣ муқаррар карда шавад.

Моддаи 65. Ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, бо кироягир ҳуқуқ ва уҳдадориҳои баробар доранд, ки аз шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бармеоянд.

2. Аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо кироягир аз рӯи уҳдадориҳои шартномаи мазкур масъулияти муштараки молумулкӣ доранд.

3. Агар шаҳрвандони дар моддаи 64 Кодекси мазкур зикргардида аз аъзои оилаи кироягир баромада, дар манзили ишғолнамудаашон истиқоматро идома диҳанд, онҳо бо аъзои оилаи кироягир ҳуқуқу уҳдадориҳои баробар доранд.

4. Ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир аъзои оилаи ӯ ҳуқуқҳои худро нигоҳ медоранд ва уҳдадориҳояшонро тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ иҷро менамоянд.

Қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар намудааст, ки аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, бо кироягир ҳуқуқ ва уҳдадориҳои баробар доранд, ки аз шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бармеоянд. Аъзои оилаи кироягир аз ҳуқуқу уҳдадориҳои пешбининамудаи моддаи 63 Кодекси манзили мазкур бархӯрдор мебошанд, ба истиснои аъзои ноболиғ ва ғайриқобили амали оилаи кироягир, ки бо сабаби хурдсол ё бемор буданашон наметавонанд уҳдадоириҳои пешбининамудаи моддаи мазкурро иҷро намоянд. Масалан, аъзои болиғи оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ уҳдадориҳо вобаста ба таъмири ҷории манзили истиқоматӣ, ё пардохти ҳаққи хизматрасониҳои коммуналӣ ё дигар хизматрасониҳоро иҷро намоянд.

Мувофиқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи

шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо кироягир аз рӯи уҳдадориҳои шартномаи мазкур масъулияти муштараки молумулкӣ доранд. Масалан, аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири манзили истиқоматӣ дар биноҳои бисёрхонагӣ ҳангоми вайрон кардани лифт, шабакаҳои муҳандисӣ, дигар таҷҳизот, ки дар бинои мазкур мавҷуданд, масъулияти муштараки молумулкӣ доранд ва барои кирдорашон метавонанд тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида шаванд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда агар шаҳрвандони дар моддаи 64 Кодекси манзили мазкур зикргардида аз аъзои оилаи кироягир баромада, дар манзили ишғолнамудаашон истиқоматро идома диҳанд, онҳо бо аъзои оилаи кироягир ҳуқуқу уҳдадориҳои баробар доранд. Принсипи баробарҳуқуқии кироягир ва аъзои оилаи ӯ дар ҳолатҳое низ нигоҳ дошта мешавад, ки агар шаҳрванд аз аъзои оилаи кироягир баромада бошад ва дар манзили ишғолнамудаи кироягир исттиқоматашро идома диҳад. Сабабҳои ин метавонанд гуногун бошанд (бекор кардани ақди никоҳ, вайрон шудани муносибатҳо ва ғайраҳо), ки онҳо ба доираи ҳуқуқҳои собиқ аъзои оила таъсир намерасонанд. Шарти асосии нигоҳ доштани баробарҳуқуқӣ – ин аз ҷониби собиқ аъзои оилаи кироягир тибқи қонунгузорӣ идома додани истиқомат дар манзили ишғолнамудааш мебошад. (ниг. ба тафсири моддаи 73 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир аъзои оилаи ӯ ҳуқуқҳои худро нигоҳ медоранд ва уҳдадориҳояшонро тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ иҷро менамоянд. Дар асоси талаботи моддаи 66 Кодекси манзили мазкур ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир ва аъзои оилаи ӯ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, ҳуқуқи онҳо ба манзили истиқоматӣ ба муддати шаш моҳ ва ё ба муҳлати дарозтари дар қисмҳои 2 ва 3 пешбининамудаи моддаи мазкур нигоҳ дошта мешавад. (ниг. ба тафсири моддаи 66 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2).

Моддаи 66. Нигоҳ доштани манзили истиқоматии кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир ва аъзои оилаи ӯ

1. Ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир ва аъзои оилаи ӯ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, ҳуқуқи онҳо ба манзили истиқоматӣ ба муддати шаш моҳ нигоҳ дошта мешавад.

2. Манзили истиқоматӣ барои кироягири муваққатан ғоиб ва аъзои оилаи ӯ дар мавридҳои зерин ба муҳлати зиёда аз шаш моҳ нигоҳ дошта мешавад:

1) адои хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнок дар Қувваҳои Мусаллаҳи Ҷумҳурии Тоҷикистон, дигар қӯшунҳо ва воҳидҳои ҳарбии Ҷумҳурии Тоҷикистон – дар давоми муҳлати хизмат;

2) рафтан ба кор мутобиқи шартномаи (қарордоди) муҳлатноки меҳнатӣ, интихоб шудан ба вазифаи интихобӣ – дар давоми муҳлати ваколат ё шартнома (қарордод);

3) вобаста ба шароиту хусусияти кор муваққатан аз ҷойи истиқомати доимӣ рафтан (экипажи киштиҳо, кормандони гурӯҳҳои геологию ҷустуҷӯӣ, экспедиторҳо ва ғайра) – дар давраи рафтан;

4) барои таҳсил дар муассисаҳои таълимӣ ва такмили ихтисос ба маҳалли дигар рафтан – дар давраи таҳсил ва такмили ихтисос;

5) вобаста ба иҷрои уҳдадориҳои васӣ ё парастор ба маҳалли дигар рафтан – дар давраи иҷрои чунин уҳдадориҳо;

6) барои муолиҷа ба маҳалли дигар рафтан – дар давраи муолиҷа;

7) сафар ба хориҷа дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон – дар давраи дар хориҷа будан;

8) ба ҳабс гирифтан, маҳрум сохтан аз озодӣ ё таъини дигар намуди ҷазои ҷиноятӣ, ки дар манзили мазкур истиқомат кардани шахсро ғайриимкон мегардонад – дар давраи дар ҳабс қарор доштан ё ҷазои маҳрум сохтан аз озодӣ ба муҳлати то як сол.

3. Агар кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои оилаи ӯ бо сабабҳои дигари узрнок зиёда аз шаш моҳ дар манзили истиқоматии

ишғолнамудаашон истиқомат накарда бошанд, муҳлати барои онҳо нигоҳ доштани манзили истиқоматиро кироядеҳ аз рӯи аризаи кироягир ё аъзои оилаи ғоиб ва дар сурати мавҷуд будани баҳс суд метавонанд тамдид намояд.

4. Манзили истиқоматӣ, ки шаҳрванди муваққатан ғоиб ҳуқуқи истифодабарии онро нигоҳ медорад, масоҳати зиёдатӣ ҳисоб намешавад.

Қисми 1 моддаи тафсиршаванда муҳлати нигоҳ доштани ҳуқуқи кироягир ва аъзои оилаи ӯро ба ҳамин манзили ишғолнамудаашон дар муддати 6 моҳ ҳангоми муваққатан ғоиб будан тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудааст.

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар фарқият аз қисми 1 моддаи мазкур нигоҳ доштани манзили истиқоматиро барои кироягири муваққатан ғоиб ва аъзои оилаи ӯ дар мавридҳои зерин ба муҳлати зиёда аз шаш моҳ муқаррар намудааст, аз ҷумла:

Дар асоси банди 1) қисми 2 моддаи тафсиршаванда чунин муҳлат ҳангоми адои хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнок дар Қувваҳои Мусаллаҳи Ҷумҳурии Тоҷикистон, дигар қӯшунҳо ва воҳидҳои ҳарбии Ҷумҳурии Тоҷикистон – дар давоми муҳлати хизмат муқаррар шудааст. Масалан, тибқи талаботи моддаи 43 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи уҳдадории ҳарбӣ ва хизмати ҳарбӣ» аз 29 январи соли 2021, №1753 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2021, №1–2, моддаи 3), муҳлати хизмати ҳарбии ҳатмии хизматчиёни ҳарбӣ бо тартиби зерин муқаррар карда мешавад:

1) барои онҳое, ки хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнокро дар вазифаҳои сарбозон ва сержантҳо адо мекунанд – 24 моҳ, барои шахсони дорои таҳсилоти олии касбӣ – 12 моҳ;

2) барои онҳое, ки хизмати ҳарбиро дар ҳайати захираҳои даъвати сафарбарӣ дар вазифаҳои сарбозҳо ва сержантҳо адо мекунанд – 1 моҳ;

3) барои онҳое, ки аз рӯи даъват дар вазифаҳои афсарон хизмати ҳарбиро адо мекунанд – 24 моҳ;

4) барои сержантҳо, прапоршикон, инчунин хизматчиёни ҳарбии ҷинси зан, ки бо тартиби ихтиёрӣ хизмат мекунанд – 3 сол, пас аз адои муҳлат ин гурӯҳи хизматчиёни ҳарбӣ ҳуқуқ доранд

хизмати ҳарбиро бо тартиби муайяннамудаи низомномаи тартиби адои хизмати ҳарбӣ тамдид намоянд;

5) барои афсароне, ки муассисаҳои таълимии давлатии ҳарбии таҳсилоти олии касбиро хатм намудаанд – 10 сол;

6) барои афсароне, ки муассисаҳои таълимии мақомоти амнияти миллии Ҷумҳурии Тоҷикистон ё дар асоси роҳхати мақомоти амнияти миллии Ҷумҳурии Тоҷикистон муассисаҳои таълимии амниятӣ ё хадамоти махсуси давлатҳои хориҷиро хатм намудаанд – на камтар аз 15 сол;

7) барои афсароне, ки аз ҳайати эҳтиёт ба тариқи ихтиёрӣ ба хизмати ҳарбӣ дохил шудаанд – 5 сол;

8) барои хизматчиёни ҳарбие, ки ба тариқи ихтиёрӣ хизмати ҳарбиро дар шароити баландкӯҳ ва маҳалҳои дорои шароити номусоиди иқлимию экологӣ адо мекунанд – муҳлати кӯтоҳкардашудаи адои хизмати ҳарбӣ дар ин маҳалҳо, ки бо низомномаи тартиби адои хизмати ҳарбӣ муайян шудааст, муқаррар мегардад. Муҳлат ва тартиби адо намудани хизмати ҳарбӣ барои хизматчиёни ҳарбӣ берун аз ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд.

Дар асоси банди 2) қисми 2 моддаи тафсиршаванда чунин муҳлат барои рафтан ба кор мутобиқи шартномаи (қарордоди) муҳлатноки меҳнатӣ, интихоб шудан ба вазифаи интихобӣ – дар давоми муҳлати ваколат ё шартнома (қарордод) муқаррар шудааст. Ин муҳлат аз шартномаи (қарордоди) муҳлатноки меҳнатӣ ва муҳлати ваколати шахсе, ки дар вазифаи интихобӣ кор мекунад, вобаста мебошад. Масалан, тибқи талаботи моддаи 83 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳлати ваколати судяҳои Суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Суди Олии иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Суди ҳарбӣ, Суди Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, судҳои вилоят, шаҳри Душанбе, шаҳр ва ноҳия, Суди иқтисодии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, судҳои иқтисодии вилоят ва шаҳри Душанбе 10 сол аст. Инчунин, тибқи талаботи моддаҳои 28 ва 29 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи интихоботи Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 10 декабри соли 1999, №856 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1999, №12, моддаи 296),

вакилони Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба муддати 5 сол интихоб карда мешаванд ва аъзои Маҷлиси миллӣ ба мухлати 5 сол интихоб ва таъин карда мешаванд.

Дар асоси банди 3) қисми 2 моддаи тафсиршаванда вобаста ба шароиту хусусияти кор муваққатан аз ҷойи истиқомати доимӣ рафтан (экипажи киштиҳо, кормандони гурӯҳҳои геологию ҷустуҷӯӣ, экспедиторҳо ва ғайра) – дар давраи рафтан чунин мухлат муқаррар шудааст. Вобаста ба шароиту хусусияти кор муваққатан аз ҷойи истиқомати доимӣ рафта, дар дигар маҳал, яъне шаҳру ноҳия ё дар дигар давлат иҷрои вазифа намудан дар банди мазкур пешбинӣ шудааст, ки ин давра асоси нигоҳ доштани манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ба кироягир ва аъзои оилаи ӯ мебошад.

Дар асоси банди 4) қисми 2 моддаи тафсиршаванда чунин мухлат барои таҳсил дар муассисаҳои таълимӣ ва такмили ихтисос ба маҳалли дигар рафтан – дар давраи таҳсил ва такмили ихтисос муқаррар шудааст. Тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон шаклҳои гуногуни таҳсил мавҷуданд, ки вобаста ба намуди онҳо мухлати таҳсил низ гуногун мебошанд. Тибқи қисми 4 моддаи 9 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи таҳсилоти олии касбӣ ва таҳсилоти касбии баъд аз муассисаи олии таълимӣ» аз 19 майи соли 2009, №531 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5, моддаи 338) мухлати фарогирии барномаҳои асосии таълимии таҳсилоти олии касбӣ (ба истиснои барномаҳои асосии таълимии таҳсилоти олии тиббӣ): – барои дарёфти тахассуси дараҷаи «бакалавр» – на камтар аз аз чор сол; барои дарёфти тахассуси дараҷаи «мутахассис» – на камтар аз панҷ сол; барои дарёфти тахассуси дараҷаи «магистр» – ду сол муайян шудаст. Инчунин мухлати таҳсил аз шакли муассисаҳои таҳсилотӣ низ вобастагӣ дорад. Масалан, дар коллеҷҳо ва муассисаҳои таҳсилоти миёнаи касбӣ назар ба муассисаҳои таҳсилоти олии касбӣ нисбатан мухлати кӯтоҳтари таҳсил пешбинӣ шудааст. Мухлати такмили ихтисос низ аз барномаҳои таълимӣ вобастагӣ дорад, бинобар ин ҳуҷҷати тасдиқкунандаи ин давраҳо, диплом, шаҳодатнома, сертификат, маълумотнома ва ғайраҳо мебошанд, ки дар асоси онҳо шахс дар ин давра ба маҳалли дигар ба таҳсил рафта, берун аз ҷойи истиқомати доимиаш истиқомат намудааст.

Дар асоси банди 5) қисми 2 моддаи тафсиршаванда чунин муҳлат вобаста ба иҷрои уҳдадориҳои васӣ ё парастор ба маҳалли дигар рафтан – дар давраи иҷрои чунин уҳдадориҳо муқаррар шудааст. Тибқи талаботи моддаи 147 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998, №683 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №22, мод.303) ва меъёрҳои моддаҳои 33–37 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757, васояту парасторӣ барои кӯдакони ноболиғе, ки бе парастории падару модар мондаанд, бо мақсади таъминот, таълиму тарбия, инчунин барои ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои онҳо муқаррар карда мешавад. Васоят барои ноболиғони то синни 14 сола (хурдсолон), инчунин шахсони воқеие муқаррар карда мешавад, ки суд онҳоро дар натиҷаи бемории руҳӣ ё сустақлиашон ғайриқобили амал эътироф намудааст.

Васиён намояндагони қонунии шахси таҳти васояташон буда, аз номи онҳо ва ба манфиаташон тамоми аҳди заруриро анҷом медиҳанд. Парасторӣ барои ноболиғони аз 14 сола то 18 сола, инчунин шахсони воқеие муқаррар карда мешавад, ки суд қобилияти амалкунии онҳоро бо сабаби мубталои қиморбозӣ, суиитеъмоли нӯшокиҳои спиртӣ ва маводи нашъаовар маҳдуд намудааст.

Парасторон барои анҷом додани аҳде розигӣ медиҳанд, ки шахсони воқеии таҳти парасторӣ қарордошта барои мустақилона анҷом додани онҳо ҳуқуқ надоранд.

Парасторон ба шахси таҳти парасторӣ қарордошта барои амалисозии ҳуқуқ ва иҷрои уҳдадориҳояшон мусоидат менамоянд, инчунин онҳоро аз суиистифодаи шахсони сеюм ҳифз мекунанд. Васӣ ё парастор аз ҷониби мақомоти васояту парастории маҳалли истиқомати шахси муҳтоҷи васоят ё парасторӣ дар давоми як моҳ аз лаҳзае, ки мақомоти мазкур дар хусуси зарурати таҳти васоят ё парасторӣ қарор додани шахси воқеӣ огоҳӣ ёфтаанд, таъин карда мешавад. Танҳо шахси воқеии ба балоғат расидаи дорои қобилияти пурраи амалкунӣ васӣ ё парастор таъин шуда метавонад.

Шахсони воқеие, ки аз ҳуқуқи падарумодарӣ маҳрум шудаанд, инчунин шахсони воқеие, ки тибқи қонунгузорӣ васӣ ё парастор шуданашон манъ карда шудааст, васӣ ё парастор таъин карда намешаванд.

Васиёну парасторони шахсони воқеии ноболиғ бояд бо шахси таҳти васоят (парасторӣ) қарордошта якҷоя зиндагӣ кунанд.

Мақомоти васояту парасторӣ ҷудо зиндагӣ кардани парасторро бо шахси ба синни шонздаҳ расидаи таҳти парасторӣ қарордошта ба шарте иҷозат медиҳад, ки ин ба тарбия ва ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои шахси таҳти парасторӣ таъсири манфӣ нарасонад.

Васиёну парасторон уҳдадоранд, ки дар хусуси тағйир ёфтани маҳалли истиқоматашон мақомоти васояту парасториро хабар диҳанд.

Шахсоне, ки берун аз ҷойи истиқомати доимӣ ба маҳалли дигар рафта, уҳдадориҳои васӣ ё парастории худро амалӣ менамоянд, дар давраи иҷрои чунин уҳдадориҳо ба онҳо ва аъзои оилаашон манзили истиқоматии тибқи шартномаи кироя иҷтимоӣ додашуда, нигоҳ дошта мешавад.

Дар асоси банди 6) қисми 2 моддаи тафсиршаванда чунин муҳлат барои муолиҷа ба маҳалли дигар рафтан – дар давраи муолиҷа муқаррар шудааст. Нафароне, ки бо сабаби беморӣ ба маҳалли дигар мераванд ва дар манзили истиқоматии ба кироя иҷтимоӣ гирифтаашон бо ин сабаб зиндагӣ намекунанд, давраи дар ҷойи табобат қарор доштанашон бо дар назар доштани муҳлати дар роҳ буданашон дар асоси ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи беморӣ, маҳалли муолиҷа ва роҳ ба инобат гирифта мешаванд. Масалан, тибқи талаботи моддаи 28 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии маъюбон» аз 29 декабри соли 2010, №675 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2010, №12, қисми 1, моддаи 834), дар давоми муҳлати муайяннамудаи барномаи инфиродии тавонбахшӣ, ки маъюб дар муассисаи будубоши доимии (статсионарии) хизматрасонии иҷтимоӣ қарор дорад, манзили истиқоматии аз фонди манзили давлатӣ ба ӯ ҷудо кардашуда нигоҳ дошта мешавад. Баъди гузаштани ин муҳлат, агар маъюб дар манзили истиқоматии мазкур истиқомат накунад, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон он ба дигар маъюби мӯҳтоҷи манзил дода мешавад.

Дар асоси банди 7) қисми 2 моддаи тафсиршаванда чунин муҳлат барои сафар ба хориҷа дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон – дар давраи дар хориҷа будан муқаррар шудааст.

Давраи дар хориҷа будани шахс дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо ҳуҷҷатҳои дахлдор бояд тасдиқ карда шаванд. Аз ҷумла, бо асосҳои пешбининамудаи ҳамин модда шахсони мазкур метавонанд барои кор, таҳсил, муолиҷа ва ё дигар сабабҳо ба хориҷа сафар кунанд. Масалан, дар асоси талаботи қисмҳои 10 ва 11 моддаи 23 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи хизмати дипломатӣ» аз 31 декабри соли 2014, №1173 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2014, №12, моддаи 827), корманди хизмати дипломатӣ дар давраи фаъолияташ дар хориҷа бояд бо назардошти шумораи аъзои оила, ки ҳамроҳаш зиндагӣ мекунанд, мансаби ишғолнамуда ва вазъи маҳал бо манзили истиқоматӣ таъмин карда шавад. Агар хароҷоти воқеӣ оид ба нигоҳдории манзил аз меъёрҳои муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон зиёд бошад, он аз ҳисоби маблағи махсуси муассисаҳои хориҷии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷуброн карда мешавад. Меъёри мазкур аз он шаҳодат медиҳад, ки дар давраи муваққатан ғоиб будан бинобар фаъолияти меҳатии корманди хизмати дипломатӣ дар хориҷа ва аъзои оилааш манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда, ба онҳо нигоҳ дошта мешавад.

Дар асоси банди 8) қисми 2 моддаи тафсиршаванда чунин муҳлат ҳангоми ба ҳабс гирифтан, маҳрум сохтан аз озодӣ ё таъини дигар намуди ҷазои ҷиноятӣ, ки дар манзили мазкур истиқомат кардани шахсро ғайриимкон мегардонад – дар давраи дар ҳабс қарор доштан ё ҷазои маҳрум сохтан аз озодӣ ба муҳлати то як сол нигоҳ дошта мешавад. Ба кироягир ё яке аз аъзои оилаи ӯ, ки ба ҳабс гирифта шудаанд, ё бинобар маҳрум сохтан аз озодӣ ё таъини дигар намуди ҷазои ҷиноятӣ, ки дар манзили мазкур истиқомат кардани онҳоро ғайриимкон мегардонад – дар давраи дар ҳабс қарор доштан ё ҷазои маҳрум сохтан аз озодӣ ба муҳлати то як сол манзили ишғол кардаашон ба онҳо нигоҳ дошта мешавад.

Қисми 3 моддаи тафсиршавандаи мазкур ба кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ медиҳад, ки дар асоси аризаи кироягир ё аъзои оилаи ғоиби ӯ, ки бо сабабҳои дигари узрнок зиёда аз шаш моҳ дар манзили истиқоматии ишғолнамудаашон истиқомат накардаанд, муҳлати барои онҳо нигоҳ доштани манзили истиқоматиро тамдид намояд ва дар сурати розӣ набудани кироядеҳ ва мавҷуд будани баҳс чунин ҳуқуқро ба суд додааст, ки муҳлатро тамдид намояд.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда манзили истиқоматӣ, ки шаҳрванди муваққатан ғоиб ҳуқуқи истифодабарии онро нигоҳ медорад, масоҳати зиёдатӣ ҳисоб намешавад. Дар асоси талаботи моддаи 53 Кодекси манзили мазкур ҳангоми додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳар як аъзои оилаи кироягир ба инобат гирифта мешаванд ва меъёри додани манзили истиқоматӣ ба ҳар як аъзои оила набояд аз 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мараббаъ) кам бошад. Масалан, агар оила аз 5 нафар иборат бошад, пас масоҳати манзили додашаванда набояд аз 60 $м^2$ (шаст метри мураббаъ) кам бошад. Ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир ё аъзои оилаи ӯ бо асосҳои пешбининамудаи моддаи тафсиршавандаи мазкур масоҳати манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда кам карда намешавад.

Моддаи 67. Тартиби маҳрумшуда эътироф намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯ аз ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

Аз ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо сабаби зиёда аз муҳлати муқаррарнамудаи моддаи 66 Кодекси мазкур маҳрумшуда эътироф намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯ бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад.

Моддаи тафсиршаванда аз ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо сабаби зиёда аз муҳлати муқаррарнамудаи моддаи 66 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), маҳрумшуда эътироф намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯро бо тартиби судӣ муайян намудааст. Барои бекор намудани шартномаи мазкур кироядеҳи манзили истиқоматӣ ё намояндаи ваколатдорнамудаи ӯ ҳуқуқ доранд ба суд бо аризаи даъвогӣ муроҷиат намоянд. Агар асосҳои дигари қонунии тамдид намудани муҳлати истифодабарии манзилии ишғолнамуда мавҷуд набошанд, пас суд метавонад, шахсони мазкурро аз ҳуқуқи истифодабарии ин манзил маҳрум намояд. Тибқи муқаррароти қисми 3 моддаи 47 Кодекси мурофиавии мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 январи соли 2008, №34 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008,

№1, қ.1. мод.6, 7) дар мурофиаи судӣ оид ба баҳсҳои манзилӣ прокурор ҳатман иштирок менамояд.

Моддаи 68. Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда

1. Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур бо қарори кироядеҳони дахлдор, розигии хаттии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо амалӣ карда мешавад.

2. Қарор дар бораи иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ барои бекор намудани шартномаҳои қаблан басташудаи кирояи иҷтимоӣ бо шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро иваз намудаанд ва барои бастани шартномаҳои нави кирояи иҷтимоӣ бо ҳамин шаҳрвандон асос мешавад. Тартиби иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашударо Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Бо қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар карда шудааст, ки иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур бо қарори кироядеҳони дахлдор, розигии хаттии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо амалӣ карда мешавад. Дар асоси талаботи банди 3) қисми 1 моддаи 63 Кодекси манзили мазкур кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад, ки бо тартиби муқарраргардида манзили истиқомати ишғолнамудаашро бо розигии кироядеҳ иваз намояд. Азбаски тибқи меъёрҳои моддаи 65 Кодекси манзили мазкур аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, бо кироягир ҳуқуқ ва уҳдадориҳои баробар доранд, бинобар ин, ҳангоми иваз намудани манзили истиқоматии ишғолнамудаашон розигии хаттии кироягир ва аъзои болиғи оилаи кироягири манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда гирифта мешавад. Дар ин маврид аз ҷониби кироядеҳи дахлдори манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ қарор бароварда мешавад, яъне қарор

дар хусуси иваз намудан манзили мазкур аз ҷониби раиси шаҳр, ноҳия, ҷамоати шаҳрак ва деҳот дар ҳудуди маҳалли аҳолинишини мазкур ва дар ҷойи кор бошад, бо қарори маъмурияти корхона, муассиса ва ташкилот дар мувофиқа бо иттифоқи касаба ё дигар мақомоти намояндагии кормандони ташкилоти мазкур бароварда мешавад.

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ намудааст, ки қарор дар бораи иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ барои бекор намудани шартномаҳои қаблан басташудаи кирояи иҷтимоӣ бо шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро иваз намудаанд ва барои бастани шартномаҳои нави кирояи иҷтимоӣ бо ҳамин шаҳрвандон асос мешавад. Тартиби иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашударо Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №210 «Тартиби иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда» тасдиқ карда шудааст. Тибқи Тартиби мазкур иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни шаҳрвандоне сурат мегирад, ки онҳо дар як маҳал ё маҳалҳои гуногуни Ҷумҳурии Тоҷикистон зиндагӣ менамоянд. Ҳангоми иваз намудани манзили истиқоматӣ талаботи моддаи 64 Кодекси манзили мазкур ба инобат гирифта мешавад. Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда, ки дар он ноболиғон, шахсони ғайриқобили амал ё қобилияти амалкуниашон маҳдуд истиқомат мекунанд, ки аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ мебошанд, бо розигии мақомоти васояту парасторӣ анҷом дода мешавад. Агар иваз намудани манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони мазкурро поймол намояд, мақомоти васоят ва парасторӣ аз додани ризоият даст мекашад. Қарори мақомоти васоят ва парасторӣ барои додани ризоият дар хусуси иваз намудани манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ё даст кашидан аз он дар шакли хаттӣ дар давоми даҳ рӯзи корӣ қабул карда мешавад. Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирон бо розигии кироядеҳ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар шакли хаттӣ ба расмият дароварда мешавад. Нусхаи аслии шартномаи иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ

баъди бастани он аз тарафи кироядеҳ ба кироягирон пешниҳод мегардад. Бастан ва бекор кардани шартномаи кирояи иҷтимоиро кироядеҳ на дертар аз 30 рӯзи корӣ аз рӯзи пешниҳоди аризаи шаҳрванд анҷом медиҳад. Кироядеҳ аз иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ дар асоси муқаррароти пешбининамудаи моддаи 69 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), метавонад даст кашад.

Асосҳое, ки мувофиқи онҳо иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда иҷозат дода намешавад, дар моддаи 69 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ карда шудаанд. (ниг. ба тафсири моддаи 69 Кодекси манзили мазкур).

Ҳангоми ба миён омадани баҳс вобаста ба иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда, тарафҳо метавонанд бо тартиби муқарраргардида ба суд муроҷиат намоянд.

Моддаи 69. Асосҳое, ки мувофиқи онҳо иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда иҷозат дода намешавад

1. Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур манъ аст, агар:

1) ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии ивазшаванда бо тартиби судӣ мавриди баҳс қарор дошта бошад;

2) дар натиҷаи иваз намудан андозаи масоҳати истиқоматии кироягир аз меъёри додани манзили истиқоматӣ, ки Кодекси мазкур барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ муқаррар намудааст, кам гардад;

3) манзили истиқоматии ивазшаванда бо тартиби муқарраршуда барои истиқомат номувофиқ эътироф шуда бошад;

4) қарор дар бораи вайрон кардани хонаи дахлдор ё аз нав таҷҳизонидани он барои истифодабарӣ ба мақсадҳои дигар қабул карда шуда бошад;

5) қарор дар бораи таъмири асосии хонаи дахлдор бо азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ дар хонаи мазкур қабул шуда бошад.

2. Муқаррар намудани асосҳои дигар, ки иваз намудани манзилҳои истиқоматиро байни кироягирони манзилҳои мазкур тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ иҷозат намедиҳанд, манъ аст.

Қисми 1 моддаи тафсиршаванда ба таври мушаххас дар 5 ҳолати зерин иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашударо байни кироягирони манзилҳои мазкур манъ намудааст, агар:

1) ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии ивазшаванда бо тартиби судӣ мавриди баҳс қарор дошта бошад (ниг. ба тафсири моддаи 74 Кодекси манзили мазкур);

2) дар натиҷаи иваз намудан андозаи масоҳати истиқоматии кироягир аз меъёри додани манзили истиқоматӣ, ки Кодекси мазкур барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ муқаррар намудааст, кам гардад (ниг. ба тафсири моддаи 53 Кодекси манзили мазкур);

3) манзили истиқоматии ивазшаванда бо тартиби муқарраршуда барои истиқомат номувофиқ эътироф шуда бошад (ниг. ба тафсири моддаи 78 Кодекси манзили мазкур);

4) қарор дар бораи вайрон кардани хонаи дахлдор ё аз нав таҷҳизонидани он барои истифодабарӣ ба мақсадҳои дигар қабул карда шуда бошад (ниг. ба тафсири моддаи 77 Кодекси манзили мазкур);

5) қарор дар бораи таъмири асосии хонаи дахлдор бо азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ дар хонаи мазкур қабул шуда бошад (ниг. ба тафсири моддаи 80 Кодекси манзили мазкур).

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда муқаррар намудани дигар асосҳо, ки иваз намудани манзилҳои истиқоматиро байни кироягирони манзилҳои мазкур тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ иҷозат намедиҳанд, манъ намудааст, яъне қонунгузор иҷозат намедиҳад, ки дигар асосҳое, ки дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда пешбинӣ нашудаанд, ба иваз накардани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда сабаб гарданд. Агар манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда бе риояи меъёрҳои моддаи 68 ва моддаи тафсиршавандаи Кодекси манзили мазкур ё дар дигар ҳолатҳои пешбининамудаи

қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иваз карда шаванд, тибқи талаботи қисми 2 моддаи 70 Кодекси манзили мазкур чунин ивазкунӣ бо тартиби судӣ беэътибор дониста мешавад. (ниг. ба тафсири моддаи 70 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 70. Беэътибор донистани иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда

1. Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда бо асосҳои зерин беэътибор дониста мешавад:

1) агар он хилофи муқаррароти моддаҳои 68 ва 69 Кодекси мазкур сурат гирифта бошад;

2) дар ҳолатҳои дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

2. Беэътибор донистани иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад.

3. Дар сурати беэътибор донистани иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда тарафҳо бояд ба манзилҳои истиқоматии қаблан ишғолнамудаашон кӯчонида шаванд.

4. Дар ҳолате, ки иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда бо амали ғайриқонунии яке аз тарафҳо беэътибор дониста шавад, шахси гунаҳкор бояд ба тарафи дигар зарари вобаста ба ивазкунӣ бавуҷудомада (арзиши интиқоли асбобу анҷом, таъмири бино ва ғайра)-ро ҷуброн намояд.

Қисми 1 моддаи тафсиршаванда асосҳоеро пешбинӣ намудааст, ки тибқи онҳо манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда беэътибор дониста мешаванд.

Тибқи муқаррароти банди 1) қисми 1 моддаи мазкур агар ин асосҳо хилофи муқаррароти меъёрҳои моддаҳои 68 ва 69 Кодекси манзили мазкур набошанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Дар асоси муқаррароти банди 2) қисми 1 моддаи тафсиршаванда иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда дар дигар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон беэътибор дониста мешаванд. Масалан, тибқи талаботи моддаи 181 Кодекси мадании Ҷумҳурии

Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), аҳд бо асосҳои муқаррарнамудаи ҳамин Кодекс бо сабаби онро беэътибор донистани суд (аҳди баҳснок) ё сарфи назар аз чунин эътироф (аҳди беоқибат) беэътибор дониста мешавад. Талаби беэътибор донистани аҳди баҳснок мумкин аст аз ҷониби тарафи аҳд ё шахси дигари дар қонунгузорӣ зикргардида пешниҳод карда шавад. Агар аҳди баҳснок ҳуқуқу манфиатҳои бо қонун ҳифзшавандаи шахсеро, ки аҳдро мавриди баҳс қарор медиҳад, вайрон кунад, аз ҷумла оқибатҳои ногуворро барои он ба вуҷуд оварда бошад, метавонад беэътибор дониста шавад. Дар ҳолате, ки мувофиқи қонун аҳд ба манфиати шахсони сеюм мавриди баҳс қарор дода мешавад, чунин аҳд метавонад беэътибор дониста шавад, агар ҳуқуқу манфиатҳои бо қонун ҳифзшавандаи ҳамин шахсони сеюмро вайрон кунад. Тарафе, ки аз рафтораш маълум аст иродаи нигоҳдории эътибори аҳдро дорад, ҳуқуқ надорад аҳдро бо асосе, ки ҳангоми ифодаи иродааш ин тараф медонист ё мебоист донад, мавриди баҳс қарор диҳад. Талаби татбиқи оқибатҳои аҳди беоқибатро тарафи аҳд ва дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ инчунин шахсони дигар ҳуқуқ доранд пешниҳод кунанд. Талаби беэътибор донистани аҳди беоқибат, новобаста ба татбиқи оқибатҳои беэътибории он, метавонад қонеъ карда шавад, агар шахсе, ки чунин талабро пешниҳод намудааст, манфиати бо қонун ҳифзшаванда доир ба беэътибор эътироф намудани чунин аҳдро дошта бошад.

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи тафсиршаванда беэътибор донистани иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад. Дар сурати риоя накардани талаботи пешбининамудаи моддаҳои 68 ва 69 Кодекси манзили мазкур ва дигар асосҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ беэътибор донистани иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад.

Дар асоси қисми 3 моддаи тафсиршаванда ҳангоми беэътибор донистани иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ додашуда тарафҳо бояд ба манзилҳои истиқоматии қаблан ишғолнамудаашон кӯчонида шаванд. Дар ин ҳолат қарори кироядеҳи дахлдор оиди иваз намудани мазили мазкур бекор карда шуда, қарор ва шартномаи қаблан басташудаи

кирояи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда амал мекунанд.

Тибқи муқаррароти қисми 4 моддаи тафсиршаванда агар иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда бо амали ғайриқонунии яке аз тарафҳо вобаста бошад ва суд иваз намудани онро беэътибор донад, дар ин ҳолат шахси гунаҳкор бояд ба тарафи дигар зарари вобаста ба ивазкунӣ бавуҷудомада (арзиши интиқоли асбобу анҷом, таъмири бино ва ғайра)-ро ҷуброн намояд. Масалан, тибқи талаботи моддаи 182 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қимҳои 1 ва 2, мод.757), аҳди беэътибор, ба истиснои оқибатҳое, ки бо беэътибории он алоқаманд аст, боиси оқибати ҳуқуқӣ намегардад ва аз лаҳзаи баста шуданаш беэътибор мебошад. Дар сурати беэътибории аҳд, агар дар қонун оқибатҳои дигари беэътиборӣ пешбинӣ нагардида бошанд, ҳар тараф уҳдадор аст ба тарафи дигар тамоми чизеро, ки аз рӯйи аҳд ба даст овардааст, баргардонад ва агар дар шакли асл баргардондани он имконнопазир бошад (аз ҷумла дар ҳолате, ки он дар истифодаи молу мулк, кори иҷрошуда ё хизматрасонӣ ифода гардида бошад), арзиши онро бо пул пардохт намояд.

Моддаи 71. Сокинони муваққатии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекунанд, метавонад сокинони муваққатиро барои муваққатан дар манзили истиқоматии ишғолнамудаашон истиқомат кардан иҷозат диҳад.
2. Сокинони муваққатӣ уҳдадоранд, ки бо талаби кироягир дар муҳлати ду ҳафта манзили истиқоматиро холӣ кунанд.
3. Дар ҳолати саркашӣ намудан аз холӣ кардани манзили истиқоматӣ сокинони муваққатӣ бо тартиби судӣ, бе додани манзили дигари истиқоматӣ, кӯчонида мешаванд.
4. Ҳангоми қатъ гардидани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ сокинони муваққатӣ бо тартиби пешбининамудаи моддаи мазкур бе додани манзили истиқоматии дигар аз хона кӯчонида мешаванд.

Дар асоси қисми 1 моддаи тафсиршаванда ба кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дода шудааст, ки бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекунанд, сокинони муваққатиро барои муваққатан истиқомат кардан дар манзили истиқоматии ишғолнамудаашон иҷозат диҳад. Дар ин маврид розигии кироядеҳ ҳатмӣ намебошад, вале кироягир кироядеҳро бояд пешакӣ аз ин мақсади худ огоҳ созад, чунки ҳангоми истиқомати сокинони муваққатӣ меъёри масоҳати манзили ишғолнамуда, ки моддаи 53 Кодекси манзили мазкур барои ҳар нафар пешбинӣ намудааст, яъне аз 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мураббаъ) дар ин манзили истиқоматӣ кам гардида, метавонад боиси рад намудани кироядеҳ гардад. Сокинони муваққатӣ шахсоне мебошанд, ки тибқи меъёрҳои моддаи 64 Кодекси манзили мазкур аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ намебошанд ва онҳо ин манзили истиқоматиро бе музд (ройгон) истифода мебаранд, вале бояд ҳаққи хизматрасониҳои коммуналиро дар давраи истиқоматашон дар ин манзили истиқоматӣ пардохт намоянд. Бо сокинони муваққатӣ дар давраи истиқомат намуданашон дар ин манзил шартнома баста намешавад, вале кироягир дар давраи истиқомати онҳо барои пардохтҳои хизматрасониҳои коммуналӣ бо кироядеҳ шартномаи иловагӣ мебандад. Одатан кироягир чунин шахсонро аз рӯи инсондӯстӣ, раҳму шафқат, дӯстӣ ва дигар принсипҳои башардӯстӣ барои истиқомат ба ин манзили истиқоматии ба кирояи иҷтимоӣ гирифтааш роҳ медиҳад ва сокинони муваққатӣ ҳангоми истиқомат намуданашон дар ин манзил бояд ҳуқуқҳои дигар истиқоматкунандагонро вайрон накунанд ва қоидаҳои зисту зиндагониро риоя намоянд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда сокинони муваққатӣ ӯҳдадоранд, ки бо талаби кироягир дар муҳлати ду ҳафта манзили истиқоматиро холӣ кунанд. Муҳлати истиқомати сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматии кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда дар моддаи тафсиршаванда муайян карда нашудааст, вале бо қисми 1 моддаи 123 Кодекси манзили мазкур муқаррар карда шудааст, ки муҳлати истиқомати сокинони муваққатӣ дар манзили иҷоравӣ набояд аз шаш моҳ зиёд бошад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда агар сокинони муваққатӣ аз холӣ намудани манзили истиқоматӣ саркашӣ намоянд, пас дар ин ҳолат бе додани манзили истиқоматии дигар бо тартиби судӣ аз ин манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд. Азбаски сокинони муваққатӣ бо хоҳиши кироягир ва розигии аъзои болиғи оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда барои муваққатан истиқомат кардан дар ин манзили кироягир роҳ дода мешаванд, бинобар ин, онҳо бояд бо талаби кироягир дар муҳлати ду ҳафта ин манзили истиқоматиро холӣ намоянд. Дар ҳолати бо ихтиёри худ холӣ накардан, яъне саркашӣ намудан аз холӣ кардани манзили истиқоматӣ сокинони муваққатӣ бо тартиби судӣ бе додани дигар манзили истиқоматӣ аз ин манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда ҳангоми қатъ гардидани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ сокинони муваққатӣ бо тартиби пешбининамудаи моддаи мазкур бе додани манзили истиқоматии дигар аз хона кӯчонида мешаванд. Дар асоси талаботи қисми 3 моддаи 74 Кодекси манзили мазкур шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар 2 ҳолат қатъ мегардад:

– ҳангоми вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ;
– вафоти кироягире, ки танҳо истиқомат мекард.

Моддаи 72. Тағйир додани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

1. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ мумкин аст танҳо бо розигии кироягиру аъзои болиғи оилааш ва кироядеҳ, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур, тағйир дода шавад.

2. Шаҳрвандоне, ки дар як хона дар асоси шартномаҳои алоҳидаи кирояи иҷтимоӣ истиқомат мекунанд ва ба як оила муттаҳид шудаанд, ҳуқуқ доранд бо яке аз онҳо бастани як шартномаи кирояи иҷтимоии ҳамаи манзилҳои истиқоматии ишғолкардаашонро талаб намоянд.

3. Аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо розигии кироягир ва аъзои болиғи боқимондаи оила ва кироядеҳ ҳуқуқ дорад эътирофи худро ҳамчун кироягир бо шартномаи кирояи иҷтимоии қаблан басташуда, ба ҷойи кироягири аввала, талаб

намояд. Чунин ҳуқуқ дар сурати вафоти кироягир ба ҳар аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири фавтида низ мансуб аст.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ мумкин аст танҳо бо розигии кироягиру аъзои болиғи оилааш ва кироядеҳ, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси манзили мазкур, тағйир дода шавад. Дар асоси талаботи боби 34 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), шартномаро бо созиши тарафҳо тағйир додан ё бекор кардан мумкин аст, агар дар ҳамин Кодекс, қонунҳои дигар ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад. Созишномаи тағйир додан ё бекор кардани шартнома дар ҳамон шакле, ки шартнома дорад, анҷом дода мешавад, агар аз қонунгузорӣ, шартнома ё одатҳои муомилоти корӣ тартиби дигар барнаояд. Талаби тағйир додан ё бекор кардани шартномаро тараф танҳо баъди гирифтани раддияи тарафи дигар оид ба тағйир додан ё бекор кардани шартнома ё ин ки дар муҳлати дар пешниҳод ё дар қонун ва ё дар шартнома муқарраршуда ва дар сурати набудани он дар муддати сӣ рӯз нагирифтани ҷавоб ба суд пешниҳод карда метавонад. Ҳангоми тағйир додани шартнома уҳдадориҳои тарафҳо дар шакли тағйирёфта нигоҳ дошта мешаванд. Агар аз созишнома ё моҳияти шартнома тартиби дигар барнаояд, дар ҳолати тағйир додан ё бекор кардани шартнома уҳдадориҳо аз лаҳзаи бастани созишномаи тарафҳо дар мавриди тағйир додан ё бекор кардани шартнома ва ҳангоми тағйир додан ё бекор кардани шартнома тибқи тартиби судӣ бошад, аз рӯзи муроҷиат ба суд дар бораи тағйир додан ё бекор кардани шартнома тағйирёфта ё бекоршуда дониста мешаванд. Агар аз ҷониби яке аз тарафҳо ба таври ҷиддӣ вайрон кардани шартнома барои тағйир додан ё бекор кардани шартнома асос шуда бошад, тарафи дигар ҳуқуқ дорад ҷуброни зиёни аз тағйир додан ё бекор кардани шартнома расидаро талаб намояд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шаҳрвандоне, ки дар як хона дар асоси шартномаҳои алоҳидаи кирояи иҷтимоӣ истиқомат мекунанд ва ба як оила муттаҳид шудаанд, ҳуқуқ доранд бо яке аз онҳо бастани як шартномаи кирояи иҷтимоии ҳамаи манзилҳои

истиқоматии ишғолкардаашонро талаб намоянд. Ҳангоми ба як оила муттаҳид шудани шаҳрвандоне, ки дар асоси шартномаҳои алоҳидаи кирояи иҷтимоӣ истиқомат мекунанд, бо талаби онҳо метавонад як шартномаи кироя иҷтимоии ҳамаи манзилҳои истиқоматии ишғолнамудаашон бо яке аз онҳо баста шавад. Кироядеҳ ҳуқуқ надорад муттаҳид намудани шартномаҳои кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро ба як шартномаи том (мустақил) рад намояд, агар ба ин розигии аъзои болиғи оилаи кироягирони манзили истиқоматӣ ва аризаи худи кироягирон мавҷуд бошад. Дар натиҷаи ин муттаҳидкунӣ як шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ баста мешавад, ки мавзӯи он шартномаи қаблан басташудаи манзили истиқоматӣ мебошад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо розигии кироягир ва аъзои болиғи боқимондаи оила ва кироядеҳ ҳуқуқ дорад эътирофи худро ҳамчун кироягир бо шартномаи кирояи иҷтимоии қаблан басташуда, ба ҷойи кироягири аввала, талаб намояд. Чунин ҳуқуқ дар сурати вафоти кироягир ба ҳар аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири фавтида низ мансуб аст. (ниг. ба тафсири моддаи 128 Кодекси манзили мазкур). Ҳангоми ба як созиш наомадани дигар истиқоматкунандагони манзили истиқоматӣ, баҳс тариқи судӣ ҳал карда мешавад.

Моддаи 73. Муайян намудани тартиби истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳангоми тағйири вазъи оилавии иҷорагир

Шахсоне, ки муносибатҳои оилавиро қатъ кардаанд, вале дар як хона тибқи шартномаи ягонаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ истиқомат мекунанд, ҳуқуқ доранд тартиби истифодабарии манзили истиқоматиро бе бастани шартномаҳои алоҳидаи кирояи иҷтимоӣ муайян намоянд. Дар сурати мавҷуд набудани созиши тарафҳо баҳс бо тартиби судӣ ҳал карда мешавад.

Тибқи меъёрҳои моддаҳои 1 ва 2 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998, №683 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №22, мод.303), қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба оила шарт ва тартиби ақди никоҳ,

қатъ ва беэътибор донистани онро муқаррар менамоянд, муносибатҳои шахсии ғайримолумулкӣ ва молумулкиеро, ки дар оила миёни зану шавҳар, падару модар, фарзандон, дигар аъзои оила ба миён меоянд, муносибатҳое, ки вобаста бо фарзандхондӣ, васояту парасторӣ, ба тарбия гирифтани кӯдакон ба миён меоянд, тартиби сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ ва муносибати дигари оилавиро танзим менамоянд. Танҳо он ақди никоҳе эътироф карда мешавад, ки дар мақомоти давлатии сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ ба ҷо оварда шудааст. Ақди никоҳе, ки бо расму оини динӣ сурат гирифтааст, эътибори қонунӣ надорад.

Моддаи тафсиршаванда ба шахсоне, ки муносибатҳои оилавиро қатъ кардаанд, вале дар як хона тибқи шартномаи ягонаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ истиқомат мекунанд, ҳуқуқ додааст, ки тартиби истифодабарии манзили истиқоматиро бе бастани шартномаҳои алоҳидаи кирояи иҷтимоӣ муайян намоянд. Дар сурати мавҷуд набудани созиши тарафҳо баҳс бо тартиби судӣ ҳал карда мешавад. Масалан, ба ин гурӯҳи шахсон собиқ ҳамсарон дохил мешаванд, ки никоҳашон бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ бекор карда шудааст, вале дар ҳамин манзил истиқоматашонро идома медиҳанд. Баррасии масъалаи мазкур ҳангоми мавҷуд набудани созиш ва ба вуҷуд омадани баҳс дар хусуси истиқомат намудан дар як манзили истиқоматӣ аз ҷониби шахсоне, ки муносибатҳои оилавиро қатъ кардаанд, бо тартиби судӣ ҳал карда мешавад.

Моддаи 74. Бекор кардан ва қатъ намудани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

1. Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо созиши тарафҳо ва розигии хаттии аъзои болиғи оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат доранд, ҳуқуқ дорад ҳар вақт шартномаи мазкурро бекор намояд.

2. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо талаби кироядеҳ дар ҳолатҳои зерин бо тартиби судӣ бекор карда мешавад:

1) бе сабабҳои узрнок напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳои коммуналӣ аз ҷониби кироягир дар давоми як сол;

2) вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби кироягир ё шаҳрвандони дигаре, ки барои амали онҳо ӯ ҷавобгар мебошад;

3) қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯ, ки дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир мегардонад, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд;

4) истифодабарии ғайримақсадноки манзили истиқоматӣ, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд.

3. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

1) вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ;

2) вафоти кироягире, ки танҳо истиқомат мекард.

Моддаи тафсиршаванда бекор ва қатъ намудани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро пешбинӣ менамояд.

Тибқи қисми 1 моддаи мазкур кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо созиши тарафҳо ва розигии хаттии аъзои болиғи оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат доранд, ҳуқуқ дорад ҳар вақт шартномаи мазкурро бекор намояд, чунки ин ҳуқуқи конститутсионии ӯ буда, аз озод будани бастани шартнома далолат медиҳад. Масалан, ба ҷойи истиқомати доимӣ ба дигар маҳал ё берун аз ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон кӯчидани кироягир ва аъзои оилаи ӯ ё дигар сабабҳое, ки кироягири манзили истиқоматӣ дар асоси онҳо мехоҳад ихтиёран шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро бо созиши тарафҳо бекор намояд.

Дар фарқият аз қисми 1 моддаи тафсиршаванда, ки дар он ҳуқуқи кироягир барои бекор кардани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ муқаррар гардидааст, қисми 2 моддаи тафсиршаванда ба кироядеҳ ҳуқуқ медиҳад, ки бо асосҳои пешбининамудаи қисми мазкур шартномаро бекор намояд, чунки ин асосҳо тибқи талаботи қисми 2 моддаи 63 Кодекси манзили мазкур уҳдадориҳои кироядеҳ мебошад ва ҳангоми иҷро нагардидани онҳо аз ҷониби кироягир боиси бекор кардани шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ мегардад. Бинобар ин, қисми 2 моддаи тафсиршаванда 4 ҳолатҳоеро муқаррар намудааст,

ки дар асоси онҳо шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо талаби кироядеҳ бо тартиби судӣ бекор карда мешавад, ки инҳо мебошанд:

1) бе сабабҳои узрнок напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳои коммуналӣ аз ҷониби кироягир дар давоми як сол;

2) вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби кироягир ё шаҳрвандони дигаре, ки барои амали онҳо ӯ ҷавобгар мебошад;

3) қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯ, ки дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир мегардонад, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд;

4) истифодабарии ғайримақсадноки манзили истиқоматӣ, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд.

Тибқи талаботи қисми 3 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар 2 ҳолат қатъ мегардад:

1) вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ;

2) вафоти кироягире, ки танҳо истиқомат мекард.

Ҳангоми вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ шартномаи қаблан басташуда қатъ карда шуда, ба шахси мазкур шартномаи нави кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ баста мешавад. (ниг. ба тафсири моддаи 77 Кодекси манзили мазкур).

Ҳангоми вафоти кироягире, ки танҳо, яъне бе ягон аъзои оилааш истиқомат мекард, шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ қатъ мегардад. Далели вафоти шахс бо ҳуҷҷатҳои муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешавад. Тибқи меъёрҳои моддаҳои 27 – 30 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии асноди ҳолати шаҳрвандӣ» аз 29 апрели соли 2006, №188 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2006, №4, мод.201), асосҳо барои бақайдгирии давлатии вафот инҳо мебошанд:

– ҳуҷҷати шаклаш муқарраршуда оид ба вафот, ки аз тарафи муассисаи тиббӣ ё табиби бо фаъолияти хусусӣ машғулбуда дода шудааст;

– ҳалномаи суд дар бораи муқаррар намудани воқеияти вафот ё фавтида эълон намудани шахс, ки ба қувваи қонунӣ даромадааст.

Бақайдгирии давлатии вафот аз ҷониби мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ дар маҳалли истиқомати охирини шахси фавтида, маҳалли вафот, маҳалли ёфта шудани ҷасади шахси фавтида ё дар маҳалли ҷойгиршавии суде, ки ҳалнома оид ба муқаррар намудани далели вафот ё фавтида эълон намудани шахсро баровардааст, гузаронида мешавад.

Вафоти шахсоне, ки зиёда аз як сол пеш вафот кардаанд, инчунин шахсоне, ки аз рӯи тартиби қонунгузорӣ вафоткарда ҳисоб карда шудаанд, аз ҷониби мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандии шаҳру ноҳияҳо бо тартиби муқаррарнамудаи қонуни мазкур ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд. Санае, ки бо ҳалномаи суд муқаррар карда шудааст, рӯзи вафот ҳисоб карда мешавад ва агар дар ҳалномаи суд чунин сана нишон дода нашуда бошад, санаи эътибор пайдо кардани ҳалномаи суд нишон дода мешавад. Агар шахс дар қатора, ҳавопаймо ва ё дигар воситаи нақлиёт ҳангоми сафар фавтида бошад, қайди давлатии вафот дар мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандие, ки дар ҳудуди маҳалли аз воситаи нақлиёт фаровардани шахси вафоткарда ҷойгир шудааст, гузаронида шуда метавонад. Дар сурате, ки агар шахс дар экспедитсия ва ё дар маҳалли дур ҷойгиршуда, ки дар он ҷо мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ воқеъ нест, фавтида бошад, бақайдгирии давлатии вафот дар мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандии ҷойи истиқомати охирини ин шахс, ки то ба сафар баромаданаш дар он ҷо истиқомат мекард ва ё дар ҷойи истиқомати хешовандонаш ба ҷо оварда мешавад. Вафоти хизматчиёни ҳарбӣ бо тартиби умумӣ ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Дар замони ҷанг тартиби махсуси қайди вафоти хизматчиёни ҳарбӣ мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешавад. Ба мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ дар бораи вафоти шахс дар шакли хаттӣ уҳдадоранд арз намоянд:

– ҳамсар, дигар аъзои оилаи шахси фавтида, инчунин шахсе, ки дар вақти вафот кардани шахс ҳузур дошт ва ё дар бораи вафоти шахс хабар дорад;

– муассисаи тиббӣ ё муассисаи ҳифзи иҷтимоии аҳолӣ, ки шахс ҳангоми дар он ҷо қарор доштанаш фавтида бошад;

– муассисаи иҷрои ҷазои ҷиноятӣ, агар маҳкумшуда ҳангоми адо кардани ҷазои ҷиноятӣ дар ҷойҳои маҳрумӣ аз озодӣ вафот карда бошад;

– мақомоти таҳқиқи ибтидоӣ ё тафтиш, дар сурате ки агар оид ба марги шахс ё оид ба воқеияти марг тафтиш бурда шавад ва шахсияти фавтида муайян нашуда бошад;

– командири қисми ҳарбӣ, агар шахс дар давраи адо намудани хизмати ҳарбӣ вафот карда бошад.

Ариза дар бораи вафоти шахс бояд на дертар аз се рӯз аз рӯзи фаро расидани марг ва ё аз рӯзи ёфт шудани ҷасади фавтида дода шавад. Гузаронидани муҳлати муқарраршуда барои рад кардани бақайдгирии давлатии вафот аз тарафи мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ асос шуда наметавонад. Мақомоти сабти асноди ҳолати шаҳрвандӣ бақайдгирии давлатии вафотро дар рӯзи муроҷиат (дар ҳолати мавҷуд будани ҳамаи ҳуҷҷатҳои зарурӣ) амалӣ менамояд.

Моддаи 75. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кироя иҷтимоӣ додашуда

1. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кироя иҷтимоӣ додашуда бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироя иҷтимоӣ ва бе додани дигар манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ анҷом дода мешавад.

2. Шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро худсарона ишғол кардаанд ё дар биноҳое истиқомат мекунанд, ки хавфи фурӯравӣ таҳдид мекунад, бо тартиби маъмурӣ бо санади прокурор аз манзили истиқоматӣ бароварда мешаванд.

Тибқи талаботи қисми 1 моддаи тафсиршаванда кӯчонидани шаҳрвандон аз манзили истиқоматии тибқи шартномаи кироя иҷтимоӣ додашуда бо 2 тарз амалӣ карда мешавад:

– бо додани дигар манзили истиқоматӣ;

– бе додани дигар манзили истиқоматӣ.

Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзили истиқоматии тибқи шартномаи кироя иҷтимоӣ додашуда бо додани дигар манзили истиқоматӣ дар ҳолатҳои пешбининамудаи моддаи 76 ва бе додани дигар манзили истиқоматӣ дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи моддаи 82 Кодекси манзили мазкур амалӣ карда мешавад. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Қисми 2 моддаи тафсиршаванда ду ҳолатро пешбинӣ намудааст, ки дар асоси онҳо бо тартиби маъмурӣ бо санади прокурор шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро худсарона ишғол кардаанд ё дар биноҳое истиқомат мекунанд, ки хавфи фурӯравӣ таҳдид мекунад, аз манзили истиқоматӣ бароварда мешаванд. Дар асоси меъёрҳои моддаи 28 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти прокуратураи Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 25 июли соли 2005, №107 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №7, мод.398), амри хаттӣ дар бораи бартараф намудани қонунвайронкунӣ аз тарафи прокурор, муовини ӯ ё шахси ваколатдоркардаи онҳо ба мақом, шахси мансабдор ё шахсони воқеӣ, ки ба вайрон кардани қонун роҳ додаанд, пешниҳод карда мешавад. Амри хаттӣ дар мавридҳое пешниҳод карда мешавад, ки қонунвайронкунӣ хусусияти ошкоро дошта, ба манфиати давлат, корхона, муассиса, ташкилот, инчунин шаҳрвандон агар он фавран бартараф карда нашавад, зарари ҷиддӣ расонида метавонад. Амр бояд бетаъхир иҷро гардад, ки дар ин бора ба прокурор хабар дода мешавад. Масалан, тибқи меъёрҳои моддаи 147 Кодекси ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 21 маи соли 1998, №574 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №9, моддаҳои 68, 69), барои ғайриқонунӣ даромадан ба манзил бар хилофи ҳоҳиши шахси дар он истиқоматкунанда ё касеро аз манзилаш маҳрум кардан ҷавобгарӣ пешбинӣ карда шудааст.

Моддаи 76. Аз манзилҳои истиқоматӣ кӯчонидани шаҳрвандон бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

Шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматӣ бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ кӯчонида мешаванд, агар:

1) манзили истиқоматӣ ва ё хонае, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, вайрон (бартараф) карда шавад ё нобуд шуда бошад;

2) манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистиқоматӣ табдил дода шавад;

3) манзили истиқоматӣ барои истиқомат номувофиқ эътироф шуда бошад;

4) дар натиҷаи гузаронидани таъмири асосӣ ё азнавсозии хона нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ имконнопазир бошад ё масоҳати умумии он кам гардад, ки дар натиҷа кироягир ва аъзои оилаи ӯ ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф карда шаванд.

Моддаи тафсиршаванда дар 4 ҳолат кӯчонидани шаҳрвандонро аз манзилҳои истиқоматӣ бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ пешбинӣ намудааст, ки инҳо мебошанд:

1) манзили истиқоматӣ ва ё хонае, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, вайрон (бартараф) карда шавад ё нобуд шуда бошад; (ниг. ба тафсири моддаи 77 Кодекси манзили мазкур).

2) манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистиқоматӣ табдил дода шавад; (ниг. ба тафсири моддаи 78 Кодекси манзили мазкур).

3) манзили истиқоматӣ барои истиқомат номувофиқ эътироф шуда бошад; (ниг. ба тафсири моддаи 78 Кодекси манзили мазкур).

4) дар натиҷаи гузаронидани таъмири асосӣ ё азнавсозии хона нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ имконнопазир бошад ё масоҳати умумии он кам гардад, ки дар натиҷа кироягир ва аъзои оилаи ӯ ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф карда шаванд. (ниг. ба тафсири моддаи 80 Кодекси манзили мазкур).

Ҳолатҳои мазкур аз иродаи кироягири манзили истиқоматӣ вобаста набуда, баръакс аз иродаи молики манзили истиқоматӣ ё рӯй додани ҳолатҳои фавқулодда вобаста мебошад, инчунин бо сабаби ба эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ гирифтани замине мебошад, ки дар он манзили истиқоматии тибқи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ додашуда, воқеъ мебошад.

Дар асоси ҳолатҳои болозикр, шаҳрвандон бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, аз манзили ишғолнамудаи қаблияшон кӯчонида мешаванд.

Моддаи 77. Тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вобаста ба вайрон (бартараф) кардани хона

Агар хонае, ки дар он манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ҷойгир шудааст, вайрон (бартараф) карда шавад, ба шаҳрвандони аз он кӯчонидаша-

ванда аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ки барои вайрон (бартараф) намудани хонаи мазкур қарор баровардааст, дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад.

Дар асоси меъёрҳои моддаи тафсиршаванда ва моддаи 80 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №938 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12 қисми 1, мод.998), бино ва иншоот ё як қисми онҳо таҷзия ва вайрон карда мешаванд, агар:

– дар қитъаи замини худсарона ишғолнамуда сохта шуда бошанд;

– дорои нуқсоне бошанд, ки ба ҳаёт ва саломатии шаҳрвандон, беосеб нигоҳ доштани молу мулки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ таҳдид кунанд ва ин норасоиҳо наметавонанд дар ҷараёни таъмир ё азнавсозӣ бартараф карда шаванд;

– қитъаи замине, ки дар он бино ва иншоот ҷойгир шудаанд, дар ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ гирифта шавад.

Қарор дар бораи таҷзия ва вайрон кардани бино ва иншоот бо асосҳои пешбининамудаи мазкур бо пешниҳоди мақомоти дахлдори давлатӣ аз ҷониби суд, инчунин соҳибмулк ё мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ қабул карда мешавад. Зарари дар натиҷаи қатъ шудани ҳуқуқи молумулкӣ ҳангоми вайрон намудани бино ё иншоот расонидашуда, бо назардошти нархи бозорӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар ҳолатҳои зерин ҷуброн карда мешавад:

– гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ аз ҳисоби фармоишгар (бо ҷалби нархгузори мустақил);

– дар натиҷаи амали (беамалии) ғайриқонунии мақомоти давлатӣ ва шахсони мансабдори он.

Тибқи талаботи моддаи тафсиршаванда, агар хонае, ки дар он манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ҷойгир шудааст, вайрон (бартараф) карда шавад, ба шаҳрвандони аз он кӯчонидашаванда аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ки барои вайрон (бартараф) намудани хонаи мазкур қарор

баровардааст, дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад. (ниг. ба тафсири моддаи 78 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2).

Ҳангоми додани дигар манзили истиқоматӣ бояд меъёрҳои моддаҳои 53 ва 54 Кодекси манзили мазкур риоя карда шаванд. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Моддаи 78. Тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вобаста ба табдил додани манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистиқоматӣ ё барои истиқомат номувофиқ эътироф шудани он

Агар манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ба манзили ғайриистиқоматӣ табдил дода шавад ё барои истиқомат номувофиқ эътироф карда шавад, аз ҷониби кироядеҳ ба шаҳрвандоне, ки аз ин манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд, дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад.

Тибқи меъёрҳои қисми 2 моддаи 2 Кодекси манзили мазкур, ҳеҷ кас аз манзилаш бароварда намешавад ва аз ҳуқуқи истифодабарии манзил маҳрум карда намешавад, ба истисноӣ ҳолатҳое, ки Кодекси мазкур ва дигар санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудаанд.

Тибқи талаботи моддаи тафсиршаванда агар манзили истиқоматии шахсоне, ки қаблан бо шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шудаанд, ба манзили ғайриистиқоматӣ табдил дода шавад ё барои истиқомат номувофиқ эътироф карда шавад, аз ҷониби кироядеҳ ба шаҳрвандоне, ки аз ин манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд, шартномаи нави кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо риояи талаботи моддаҳои 53 ва 54 Кодекси манзили мазкур баста шуда, дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Моддаи 79. Ба шаҳрвандон додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вобаста ба кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ

1. Манзили дигари истиқоматӣ, ки ба шаҳрвандон вобаста ба кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ тибқи

шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, бояд ба талаботи моддаҳои 53 ва 54 Кодекси мазкур ва талаботи муқарраргардида барои манзилҳои истиқоматӣ ҷавобгӯ бошад.

2. Агар кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, то аз манзили истиқоматӣ кӯчонидан хонаи алоҳида ё зиёда аз як ҳуҷраро ишғол карда бошанд, ба онҳо мувофиқан бояд хонаи алоҳида ё манзили истиқоматии дорои чунин миқдор ҳуҷра дода шавад.

Қисми 1 моддаи тафсиршаванда муқаррар менамояд, ки манзили дигари истиқоматӣ, ки ба шаҳрвандон вобаста ба кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, бояд ба талаботи моддаҳои 53 ва 54 Кодекси манзили мазкур ва талаботи муқарраргардида барои манзилҳои истиқоматӣ ҷавобгӯ бошад. Дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи моддаи 76, 77, 78 ва 80 Кодекси манзили тафсиршаванда аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот, ки барои вайрон (бартараф) намудани хонаи мазкур қарор баровардааст, ҳангоми табдил додани манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистиқоматӣ ё барои истиқомат номувофиқ эътироф шудани он ё дар натиҷаи гузаронидани таъмири асосӣ ё азнавсозии хона нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ имконнопазир бошад ё масоҳати умумии он кам гардад, шаҳрвандони мазкур аз манзили ишғолнамудаашон кӯчонида шуда, ба онҳо дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад. Манзилҳои додашаванда бояд ба талаботи моддаҳои 53 ва 54 Кодекси манзили мазкур ва талаботи муқарраргардида барои манзилҳои истиқоматӣ ҷавобгӯ бошад. (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи тафсиршаванда, агар кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, то аз манзили истиқоматӣ кӯчонидан хонаи алоҳида ё зиёда аз як ҳуҷраро ишғол карда бошанд, ба онҳо мувофиқан бояд хонаи алоҳида ё манзили истиқоматии дорои чунин миқдор ҳуҷра дода шавад. Ҳангоми кӯчонидан бояд масоҳати манзили қаблан ишғолнамудаи кироягир ва аъзои оилаи ӯ ба инобат гирифташуда, ба онҳо манзили мувофиқ дода шавад. Зимни додани

манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вазъи саломатии истиқоматкунандагон, ҳайати оила, синну соли онҳо ва дигар ҳолатҳои қобили таваҷҷӯҳ бояд ба инобат гирифта шаванд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 53 ва 54 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2).

Моддаи 80. Тартиби ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ

1. Ҳангоми таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда, агар таъмир бе кӯчонидани кироягир ғайриимкон бошад, кироядеҳ уҳдадор аст ба кироягир ва аъзои оилааш дар давоми муҳлати таъмири асосӣ ё азнавсозӣ шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматии таъмиршавандаро бекор накарда, манзили истиқоматии дигар диҳад.

2. Пас аз анҷом ёфтани таъмири асосӣ ё азнавсозиии манзили истиқоматӣ ва аз ҷониби комиссияи давлатӣ қабул шудани он кироягир ҳуқуқ дорад бо тартиби муқарраршуда дар манзили истиқоматии пештарааш ҷойгир карда шавад.

3. Бо розигии тарафҳо шартномаи кирояи иҷтимоиро бекор карда, бар ивази кӯчонидан мумкин аст ба кироягир барои истифодабарии доимӣ манзили дигари истиқоматӣ тибқи шартномаи нави кирояи иҷтимоӣ дода шавад.

4. Кироягир уҳдадор аст маблағро танҳо барои он манзили истиқоматие супорад, ки дар давраи таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматиаш ба ӯ дода шудааст.

5. Дар ҳолатҳое, ки манзили истиқоматии ишғолнамудаи кироягир ва аъзои оилаи ӯ дар натиҷаи таъмири асосӣ ё азнавсозӣ наметавонад нигоҳ дошта шавад, ба онҳо бояд то оғози таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳизонӣ манзили истиқоматии дигар тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шавад.

6. Агар дар натиҷаи таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳҳизонӣ масоҳати манзили истиқоматии кироягир кам шавад, мувофиқи талаби кироягир ба ӯ ва аъзои оилааш бояд то оғози таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳизонӣ манзили истиқоматии дигар тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шавад.

7. Баҳсҳо вобаста ба масъалаҳои кӯчонидан бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳолатеро муқаррар намудааст, ки ҳангоми ба миён омадани он кироядеҳ уҳдадор аст кироягирро аз манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда дар сурати таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматии ишғолнамудааш, ки бе кӯчонидан аз он ғайриимкон аст, кӯчонида, шартномаи қаблан басташударо бекор накунад ва дар давоми муҳлати таъмири асосӣ ё азнавсозӣ ба кироягир манзили истиқоматии дигар диҳад. Дар асоси меъёрҳои моддаи 2 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №938 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012. №12 қисми 1, мод.998), таъмири асосӣ – корҳои сохтмонию васлгарӣ бо мақсади барқарор кардани хусусиятҳои истифодабарии конструксияҳои фарсудашуда ё ивазкунии онҳо бо конструксияҳои мустаҳкаму босифат мебошад. Таҷдид (азнавсозӣ) – маҷмӯи корҳои сохтмонӣ ва чорабиниҳои ташкилию техникӣ вобаста ба тағйир додани нишондодҳои асосии техникию иқтисодии ҳаҷм (шумора, масоҳат ва ё дигар нишондодҳо) – и бино ва иншоот ва ё таъиноти онҳо бо мақсади беҳтар намудани шароити зиндагӣ, сифати хизматрасонӣ ва зиёд намудани андозаи хизматрасонӣ дар онҳо мебошад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда баъди ба итмом расидани таъмири асосӣ ё азнавсозиии манзили истиқоматии мазкур ва аз ҷониби комиссияи давлатӣ қабул шудани он кироягир ҳуқуқ дорад бо тартиби муқарраршуда дар манзили истиқоматии пештарааш ҷойгир карда шавад. Меъёри мазкур аз он шаҳодат медиҳад, ки дар натиҷаи таъмири асосӣ ё азнавсозии хона нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ имконпазир аст ва масоҳати он кам нагардидааст.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда ҳангоми розӣ будани тарафҳо шартномаи кирояи иҷтимоӣ бекор карда шуда, бар ивази кӯчонидан мумкин аст ба кироягир барои истифодабарии доимӣ манзили дигари истиқоматӣ тибқи шартномаи нави кирояи иҷтимоӣ дода шавад, яъне дар ин ҳолат ҳатман созиши тарафҳо зарур аст. Кироягир низ бояд донад, ки дар натиҷаи чунин созиш ҳуқуқҳои манзилии ӯ ва аъзои оилааш риоя мегарданд.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда дар давраи истиқомат накардани кироягир дар манзили қаблияш ӯ уҳдадор аст, ки маблағро танҳо барои он манзили истиқоматие супорад, ки дар давраи таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматиаш ба ӯ муваққатан барои истиқомат намудан дода шудааст.

Тибқи қисмҳои 5 ва 6 моддаи тафсиршаванда, агар дар натиҷаи таъмири асосӣ ё азнавсозӣ манзили истиқоматии қаблан ишғолнамудаи кироягир ва аъзои оилаи ӯ нигоҳ дошта нашавад, ё масоҳати манзили истиқоматии кироягир кам гардида, барои истиқомати минбаъда номувофиқ бошад, дар ин ҳолатҳо бояд ба онҳо то оғози таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳизонӣ бо риояи меъёрҳои моддаҳои 53 ва 54 Кодекси манзили мазкур дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шавад. Дар ин мавридҳо кироягир ва аъзои оилааш то оғози таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳизонӣ аз манзили мазкур кӯчонида мешаванд ва бо онҳо шартномаи нави кирояи иҷтимоӣ барои манзили минбаъд истиқомат мекардаашон баста мешавад.

Тибқи қисми 7 моддаи тафсиршаванда баҳсҳо вобаста ба масъалаҳои кӯчонидан бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд, яъне ҳангоми норозӣ будани тарафҳо вобаста ба масъалаҳои кӯчонидан бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ баҳсҳо бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд. Масалан, дар асоси талаботи моддаи 25 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии маюбон» аз 29 декабри соли 2010, №675 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2010, №12, қисми 1, мод.834), лоиҳакашӣ ва сохтмони шаҳрҳо, дигар маҳалҳои аҳолинишин, ташкили минтақаҳои истиқоматӣ ва истироҳатӣ, таҳияи лоиҳаҳои нави сохтмон ва азнавсозии биноҳо, иншоот ва маҷмааи онҳо бе мутобиқ гардониданашон барои дастрасӣ ва истифодабарии маъюбон иҷозат дода намешавад.

Моддаи 81. Кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

Агар кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, дар муҳлати зиёда аз шаш моҳ бе сабабҳои узрнок маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро

пардохт накунанд, онҳоро метавонанд бо тартиби судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида, тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дигар манзили истиқоматӣ диҳанд, ки масоҳати умумии он ба меъёри муқаррарнамудаи моддаи 92 Кодекси мазкур барои додани манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо мутобиқ мебошад.

Тибқи талаботи моддаи тафсиршаванда ва моддаҳои 63 ва 65 Кодекси манзили мазкур кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, уҳдадоранд, ки маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасонии коммуналиро сари вақт пардохт намоянд. Ҳангоми зиёда аз шаш моҳ бе сабабҳои узрнок пардохт накардани маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ, онҳоро кироядеҳ метавонад бо тартиби судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида, тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дигар манзили истиқоматӣ диҳад, ки масоҳати умумии он ба меъёри муқаррарнамудаи моддаи 92 Кодекси манзили мазкур барои додани манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо мутобиқ мебошад, яъне на камтар аз 6 $м^2$ (шаш метри мураббаъ) ба як нафар пешбинӣ шудааст. Тибқи талаботи моддаи 137 Кодекси манзили мазкур ба гурӯҳи алоҳидаи шаҳрвандон бо тартиб ва шартҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои пардохти маблағи манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ метавонад имтиёз муқаррар гардад. Азбаски манзили мазкур тибқи талаботи моддаи 45 Кодекси манзили мазкур аз фонди манзили давлатӣ дода мешавад, бинобар ин, ҳангоми аз чунин имтиёз бархӯрдор набудани кироягир, молик ё мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори худидоракунии шаҳрак ва деҳоти аз номи он амалкунанда ва ё шахси ваколатдори онҳо метавонанд ба баъзе гурӯҳи ниёзмандон барои истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ имтиёз пешбинӣ намуда, кироягир ва аъзои оилаашро аз манзили истиқоматии тибқи шартномаи қаблан басташудаи кирояи иҷтимоӣ ба манзили масоҳаташ хурдтари пешбининамудаи моддаи 92 Кодекси манзили мазкур, накӯчонад. Масалан, мувофиқи моддаи 31 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии маъюбон» аз 29 декабри соли 2010, №675

(Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2010, №12, қисми 1, мод.834), муқаррар карда шудааст, ки маъюбони гурӯҳҳои I ва II ҳуқуқи пардохти имтиёзноки ҳаққи манзили истиқоматӣ, хизматрасонии коммуналӣ (ба ғайр аз қувваи барқ, гази табиӣ) ва телефон, инчунин имтиёзи ба моликияти шахсӣ харидани хонаи давлатии истиқоматиашонро дар ҳаҷми 50 фоиз ва ҳуқуқи бенавбат ва ройгон гузаронидани хати телефон, барқ, газ ва оби нӯшокиро доранд.

Мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, дигар ташкилотҳо дар доираи салоҳияти худ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонанд ба маъюбон барои пардохти ҳаққи манзили истиқоматӣ, хизматрасонии коммуналӣ, андозҳои маҳаллӣ ва дигар пардохтҳо имтиёзҳои иловагӣ муқаррар намоянд.

Моддаи 82. Кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бе додани манзили истиқоматии дигар

1. Шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро худсарона ишғол намудаанд, бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд.

2. Кироягир ва (ё) аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, дар ҳолатҳои зерин бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд:

1) маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳои коммуналиро дар муҳлати як сол бе сабабҳои узрнок пардохт накунанд;

2) манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода бурда, мунтазам ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳамсояҳоро вайрон намоянд ё ба манзили истиқоматӣ хунукназарона муносибат намуда, ба вайрон ё харобшавии он роҳ диҳанд, кироядеҳ бояд онҳоро оид ба зарурати бартараф намудани вайронкуниҳо огоҳ созад ва барои ин муҳлати муайян диҳад ва агар иҷорагир ва (ё) аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, пас аз огоҳӣ вайронкуниҳои роҳдодашударо бартараф накунанд;

3) шахсоне, ки аз ҳуқуқи падарумодарӣ маҳрум карда шудаанд ва истиқомати якҷояи онҳо дар як манзил бо фарзандон аз ҷониби суд ғайриимкон дониста шудааст.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро худсарона ишғол намудаанд, бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд. Дар асоси меъёрҳои қисми 2 моддаи 75 Кодекси манзили мазкур шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро худсарона ишғол кардаанд, бо тартиби маъмурӣ бо санади прокурор аз ин манзили истиқоматӣ бе додани дигар манзили имстиқоматӣ бароварда мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаи 75 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи меъёрҳои моддаи 81 Кодекси манзили мазкур ҳангоми зиёда аз шаш моҳ бе сабабҳои узрнок пардохт накардани маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ шахсоне, ки дар манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда истиқомат мекунанд аз манзили истиқоматии мазкур бо тартиби судӣ кӯчонидашуда ба онҳо тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дигар манзили истиқоматии масоҳаташ хурдтар, яъне на камтар аз 6 $м^2$ (шаш метри мураббаъ) ба як нафар дода мешавад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 81 ва 92 Кодекси манзили мазкур).

Дар асоси қисми 2 моддаи тафсиршаванда кироягир ва (ё) аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, дар ҳолатҳои зерин бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд, агар:

1) маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳои коммуналиро дар муҳлати як сол бе сабабҳои узрнок пардохт накунанд;

2) манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода бурда, мунтазам ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳамсояҳоро вайрон намоянд ё ба манзили истиқоматӣ хунукназарона муносибат намуда, ба вайрон ё харобшавии он роҳ диҳанд, кироядеҳ бояд онҳоро оид ба зарурати бартараф намудани вайронкуниҳо огоҳ созад ва барои ин муҳлати муайян диҳад ва агар иҷорагир ва (ё) аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, пас аз огоҳӣ вайронкуниҳои роҳдодашударо бартараф накунанд;

3) шахсоне, ки аз ҳуқуқи падарумодарӣ маҳрум карда шудаанд ва истиқомати якҷояи онҳо дар як манзил бо фарзандон аз ҷониби суд ғайриимкон дониста шудааст.

Тибқи муқаррароти қисми 2 моддаи 63 Кодекси манзили мазкур кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

уҳдадор аст, ки маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро сари вақт пардохт намояд. Дар сурати иҷро накардани ин уҳдадориҳо ва бо асосҳои муқаррарнамудаи қисми 2 моддаи 74 Кодекси манзили мазкур кироягири манзили истиқоматӣ ва аъзои оилааш бе додани дигар манзили истиқоматӣ аз манзили ишғолкардаашон кӯчонида мешаванд ва шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо талаби кироядеҳ бо тартиби судӣ бекор карда мешавад. Масалан, барои аз тарафи шахсони воқеӣ риоя накардани қоидаҳои истифодабарии биною манзилҳои истиқоматӣ, нигоҳубини онҳо, таҷҳизоти муҳандисӣ, бесарусомон нигоҳ доштан, ғайримақсад истифода бурдан ва ё вайрон кардани биною манзилҳои истиқоматӣ, расонидани зарар ба таҷҳизоту объектҳои ободонии фонди манзил тибқи талаботи моддаи 449 Кодекси ҳуқуқвайронкунии маъмурии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 декабри соли 2008, №455 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №,12, қисми 1, моддаҳои 989, 990), ҷавобгарии маъмурӣ пешбинӣ карда шудааст.

Асоси дигари бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонидани кироягир ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд – ин шахсоне мебошанд, ки аз ҳуқуқи падарумодарӣ маҳрум карда шудаанд ва истиқомати якҷояи онҳо дар як манзил бо фарзандон аз ҷониби суд ғайриимкон дониста шудааст. Маҳрум кардан аз ҳуқуқи падару модарӣ, тартиби маҳрум кардан аз ҳуқуқи падару модарӣ ва оқибатҳои маҳрум кардан аз ҳуқуқи падару модарӣ тибқи муқаррароти моддаҳои 69, 70 ва 71 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998, №682, 683 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №22, мод.303), амалӣ карда мешавад.

Моддаи 83. Асосҳо ва тартиби беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ бо асосҳои зерин беэътибор дониста мешавад:

1) пешниҳод гардидани маълумоти нодуруст оид ба эҳтиёҷманд будани шаҳрвандон ба манзили истиқоматӣ;

2) вайрон кардани ҳуқуқи шахсони дигар ҳангоми додани манзили истиқоматии дар шартномаи кирояи иҷтимоӣ зикргардида;

3) амалҳои ғайриқонунии шахсони мансабдор ҳангоми ҳалли масъалаи додани манзили истиқоматӣ.

Моддаи тафсиршаванда ҳолатҳоеро муқаррар намудааст, ки тибқи онҳо шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ беэътибор дониста мешавад. Эҳтиёҷманд будани шаҳрвандон ба манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо асосҳои пешбининамудаи моддаи 47 Кодекси манзили мазкур амалӣ карда мешавад. Ҳангоми аз тарфи шаҳрвандон пешниҳод гардидани маълумоти нодуруст оид ба эҳтиёҷманд буданашон ба манзили истиқоматӣ шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ, инчунин вайрон кардани ҳуқуқи шахсони дигар ҳангоми додани манзили истиқоматии дар шартномаи кирояи иҷтимоӣ зикргардида ва амалҳои ғайриқонунии шахсони мансабдор ҳангоми ҳалли масъалаи додани манзили истиқоматӣ, ки зимни баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд, меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, тартиби додани манзили истиқоматӣ, шаффофият ҳангоми додани манзили истиқоматӣ ва дигар амалҳои пешбининамудаи Кодекси манзили мазкур риоя карда нашаванд, шартномаи мазкур бо тартиби судӣ беэътибор дониста мешавад. Яке аз асосҳои беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ – ин амалҳои ғайриқонунии шахсони мансабдор ҳангоми ҳалли масъалаи додани манзили истиқоматӣ ба ҳисоб меравад. Масалан, тибқи талаботи моддаи 448 Кодекси ҳуқуқвайронкунии маъмурии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 декабри соли 2008, №455 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №,12, қисми 1, моддаҳои 989, 990), барои риоя накардани тартиби ба навбат гирифтани шаҳрвандоне, ки барои манзили истиқоматӣ ва беҳтар кардани шароити зисти худ эҳтиёҷ доранд, аз қайд баровардан, риоя накардани мӯҳлати маскун кардани шаҳрвандон дар бино ва манзилҳои истиқоматӣ ба шахсони мансабдор ҷавобгарии маъмурӣ пешбинӣ карда шудааст.

Моддаи 84. Кӯчонидан бинобар беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

Дар сурати беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ кироягир ва аъзои оилаи ӯ аз

манзили истиқоматии мазкур бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд.

Моддаи тафсиршаванда оқибати беъэтибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро пешбинӣ намудааст. Дар моддаи 83 Кодекси манзили мазкур се асоси беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ карда шудааст, ки мувофиқи он беъэтибор донистани шартномаи мазкур бо тартиби судӣ амалӣ карда мешавад. Дар натиҷаи беъэтибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ, кироягир ва аъзои оилаи ӯ аз манзили истиқоматии мазкур бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаи 83 Кодекси манзили мазкур).

БОБИ 13. ИСТИФОДАБАРИИ МАНЗИЛҲОИ ИСТИҚОМАТИИ ФОНДИ МАНЗИЛИ МАХСУСГАРДОНИДАШУДА

Моддаи 85. Намудҳои манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашуда

1. Ба манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашуда (минбаъд – манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда) дохил мешаванд:

1) манзилҳои истиқоматии хизматӣ;

2) манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо;

3) манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ;

4) манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо.

2. Истифодабарии манзили истиқоматӣ ба сифати манзили истиқоматии махсусгардонидашуда танҳо пас аз мансуб донистани чунин манзил ба фонди манзили махсусгардонидашуда амалӣ карда мешавад. Мансуб донистани манзили истиқоматӣ ба намуди муайяни манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда ва аз ин фонд хориҷ намудани манзили истиқоматӣ дар асоси қарори мақомоти

давлатӣ ва ташкилоту муассисаҳое, ки фонди мазкурро идора мекунанд, амалӣ карда мешавад.

3. Манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда бегона карда, ба гарав, иҷора ва зериҷора дода намешаванд.

4. Муносибатҳо оид ба манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда тибқи ҳамин Кодекс ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Моддаи тафсиршаванда намудҳои манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашударо муайян намудааст, ки тибқи қисми 1 моддаи мазкур онҳо ба 4 гурӯҳ тақсим мешаванд:

1) манзилҳои истиқоматии хизматӣ;

2) манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо;

3) манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ;

4) манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо.

Манзилҳои истиқоматии хизматӣ тибқи талаботи моддаи 86 Кодекси манзили мазкур вобаста ба хусусияти муносибатҳои меҳнатии шаҳрвандон дода мешаванд. Тартиби додани чунин манзилҳо дар моддаи 91 Кодекси манзили мазкур муқаррар карда шудааст. (ниг. ба тафсири моддаҳои 86 ва 91 Кодекси манзили мазкур).

Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо ва тартиби додани онҳо дар моддаҳои 87 ва 92 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудаанд (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ, тартиб ва шартҳои додани чунин манзилҳо дар моддаҳои 88 ва 93 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудаанд (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо ва тартиби додани чунин манзилҳо дар моддаҳои 89 ва 94 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудаанд (ниг. ба тафсири моддаҳои мазкур).

Тибқи меъёрҳои қисми 2 моддаи тафсиршаванда ва дар асоси талаботи қисми 4 моддаи 10 Кодекси манзили мазкур яке аз намудҳои фонди манзил вобаста ба мақсади истифодабарӣ, фонди манзили махсусгардонидашуда мебошад.

Истифодабарии манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашуда дар боби 13 -и фасли 1V Кодекси манзили мазкур пешбинӣ карда шудааст, ки ба манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ мансуб аст.

Фонди манзили махсусгардонидашуда низоми махсуси истифодабарии манзили истиқоматиро пешбинӣ менамояд, ки барои истиқомати муваққатии шахсони дар боби мазкур пешбинигардида, дода мешавад.

Мансуб донистани манзили истиқоматӣ ба намуди муайяни манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда ва аз ин фонд хориҷ намудани манзили истиқоматӣ дар асоси қарори мақомоти давлатӣ ва ташкилоту муассисаҳое, ки фонди мазкурро идора мекунанд, амалӣ карда мешавад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда бегона карда, ба гарав, иҷора ва зериҷора дода намешаванд, яъне шахсоне, ки дар чунин манзил истиқомат мекунанд ба ин манзили ишғолнамудаашон ҳуқуқи ихтиёрдорӣ карданро надоранд.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда муносибатҳо оид ба манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда тибқи ҳамин Кодекс ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд, яъне дар баробари Кодекси манзили мазкур муносибатҳо оид ба манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда бо дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон низ танзим карда мешаванд.

Масалан, тибқи талаботи моддаҳои 28 ва 31 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи Агентии назорати давлатии молиявӣ ва мубориза бо коррупсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 20 марти соли 2008, №374 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №3, мод.193), мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ вазифадоранд, ки ба кормандони мақомоти Агентии ба вазифа таъиншуда ва кормандони эҳтиёҷманд барои беҳтар кардани шароити манзилӣ дар навбати аввал, вале на дертар аз шаш моҳ, новобаста аз муддати дар ҳамин маҳалли аҳолинишин зиндагӣ карданашон, манзили истиқоматии хизматӣ диҳанд. Кормандони мақомоти Агентӣ ба масоҳати иловагии манзил ҳуқуқ доранд. Кормандони мақомоти Агентӣ то ба онҳо аз рӯи тартиби муқарраршуда барои зиндагонии доимӣ додани хонаи истиқоматии

хизматӣ барои ҷуброни маблағи иҷораи хонаҳои истиқоматӣ ҳуқуқ доранд. Бо ризоияти кормандони мақомоти Агентӣ ба онҳо ба ивази хонаи истиқоматии хизматӣ аз ҳисоби буҷети ҷумҳуриявӣ мутобиқи тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон барои харидан ё сохтани манзил ба мӯҳлати то 20 сол қарзи бефоиз дода мешавад. Барои оилаи корманди вафоткарда ҳуқуқи гирифтани манзили истиқоматӣ бо шарту асосҳое, ки то лаҳзаи вафот кардани кормандони мақомоти Агентӣ ҷой доштанд, нигоҳ дошта мешавад.

Ба ҳамин монанд дигар санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон низ муносибатҳои манзилии хизматчиёни давлатӣ, кормандони дигар ташкилотҳои давлатӣ ва инчунин дигар шахсонеро, ки тибқи боби мазкур ба манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда ҳуқуқ доранд, танзим менамоянд. Аз ҷумла, дар асоси моддаи 497 Кодекси гумруки Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 декабри соли 2004, №62 қабул гардидааст (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2004, №12, қисми 2, мод.703, 704), ба шахсоне, ки дар мақомоти гумрук ба вазифа таъин шудаанд, аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар навбати аввал, вале дар давоми як соли баъди мурочиат манзили истиқоматии хизматӣ дода мешавад.

Дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон низ муносибатҳо оид ба манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашударо танзим кардаанд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 91 – 94 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 86. Манзилҳои истиқоматии хизматӣ

Манзилҳои истиқоматии хизматӣ барои истиқомат ба шаҳрвандон вобаста ба муносибати меҳнатии онҳо бо мақомоти ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, корхонаю муассиса ва ташкилотҳои давлатӣ, аз ҷумла дар хизмати давлатӣ, адои хизмат, таъин шудан ба вазифаи (мансаби) давлатӣ, интихоб гардидан ба вазифаи (мансаби) интихобӣ дар мақомоти ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, дода мешаванд.

Тибқи меъёрҳои қисми 2 моддаи 10 Кодекси манзили мазкур фонди манзили давлатӣ аз фонди манзили ҷумҳуриявӣ, коммуналӣ ва фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот иборат мебошад. Манзилҳои истиқоматии хизматӣ яке аз намудҳои манзили фонди манзили махсусгардонидашуда буда, барои истиқомат ба шаҳрвандон вобаста ба муносибати меҳнатии онҳо бо мақомоти ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, корхонаю муассиса ва ташкилотҳои давлатӣ, аз ҷумла дар хизмати давлатӣ, адои хизмат, таъин шудан ба вазифаи (мансаби) давлатӣ, интихоб гардидан ба вазифаи (мансаби) интихобӣ дар мақомоти ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, аз фонди манзили давлатӣ дода мешаванд. Додани манзилҳои истиқоматии хизматӣ дар моддаи 91 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудааст. (ниг. ба тафсири моддаҳои 85 ва 91 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 87. Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо

1. Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо барои истиқомати муваққатии шаҳрвандон дар давраи кор, хизмат ё таҳсили онҳо дода мешаванд.

2. Барои хобгоҳҳо хонаҳо ё қисми манзилҳои бо ин мақсад махсус сохташуда ё ҷиҳозонидашуда ҷудо карда мешаванд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо барои истиқомати муваққатии шаҳрвандон дар давраи кор, хизмат ё таҳсили онҳо дода мешаванд. Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо яке аз намудҳои манзили фонди манзили махсусгардонидашуда буда, барои истиқомати муваққатии шаҳрвандон дар давраи кор, хизмат ё таҳсили онҳо дода мешаванд. Додани манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо бо моддаи 92 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудааст. (ниг. ба тафсири моддаи мазкур).

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда барои хобгоҳҳо хонаҳо ё қисми манзилҳои бо ин мақсад махсус сохташуда ё ҷиҳозонидашуда ҷудо карда мешаванд. Масалан, тибқи моддаи 39 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳуқуқҳои кӯдак» аз 18 марти соли 2015, №1196 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2015, №3, мод.218), кӯдакони ятим ва

бепарастор, ки таҳти таъминоти пурраи давлат қарор доранд, дар муассисаҳои таълимии давлатии таҳсилоти ибтидоӣ, умумии асосӣ ва миёнаи умумӣ таҳсил менамоянд, аз ҳисоби давлат бо ҷойи хоб, аз ҷумла хобгоҳ таъмин карда мешаванд.

Моддаи 88. Манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ

Манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ ба шаҳрвандоне дода мешаванд, ки онҳо мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳифзи махсуси иҷтимоӣ бо хизматрасониҳои тиббӣ ва иҷтимоию маишӣ эҳтиёҷманд эътироф шудаанд.

Тибқи меъёрҳои моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ яке аз намудҳои манзилҳои фонди манзили махсусгардонидашуда буда, барои истиқомати шаҳрвандоне пешбинӣ шудааст, ки онҳо мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳифзи махсуси иҷтимоӣ бо хизматрасониҳои тиббӣ ва иҷтимоию маишӣ эҳтиёҷманд эътироф шудаанд. Тартиб ва шартҳои додани манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ бо моддаи 93 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудааст. (ниг. ба тафсири моддаи мазкур).

Моддаи 89. Манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо

Манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо барои истиқомати муваққатӣ ба шахсоне дода мешаванд, ки мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳоҷирони иҷборӣ ва гуреза эътироф шудаанд.

Тибқи талаботи моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо яке аз намудҳои манзили фонди манзили махсусгардонидашуда буда, барои истиқомати муваққатӣ ба шахсоне дода мешаванд, ки мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳоҷирони иҷборӣ ва гуреза эътироф шудаанд. Тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо дар моддаи 94 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудааст. (ниг. ба тафсири моддаи мазкур).

Моддаи 90. Асосҳои додани манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда

Манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда ба шаҳрвандон дар асоси қарори моликони ин манзилҳо ё мақомоту шахсони ваколатдорнамудаи онҳо тибқи шартномаҳои кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дода мешаванд.

Манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда ба шаҳрвандон тибқи талаботи пешбининамудаи моддаҳои 86–89 Кодекси манзили мазкур дар асоси қарори моликони манзилҳои фонди манзили ҷумҳуриявӣ, коммуналӣ ва фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ё мақомоту шахсони ваколатдорнамудаи онҳо тибқи шартномаи кирояи манзили махсусгардонидашуда дода мешаванд. Масалан, агар манзили мазкур дар тавозуни мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бошад, он тибқи шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дар асоси қарори раиси шаҳру ноҳияи дахлдор дода мешавад.

Моддаи 91. Додани манзилҳои истиқоматии хизматӣ

1. Манзилҳои истиқоматии хизматӣ ба шаҳрвандон дар намуди хонаи алоҳида ё хона дар бинои бисёрхонагӣ дода мешаванд.

2. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии хизматӣ дар давраи муносибатҳои меҳнатӣ, адои хизмат ё ишғоли вазифаи (мансаби) давлатӣ ё интихобӣ баста мешавад. Қатъи муносибатҳои меҳнатӣ, озод шудан аз хизмат ё аз вазифаи (мансаби) давлатӣ ё қатъи ваколатҳо барои қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматии хизматӣ асос мешаванд.

3. Манзилҳои истиқоматии хизматӣ ба шаҳрвандони дар моддаи 86 Кодекси мазкур пешбинигардида, ки дар маҳалли аҳолинишини дахлдор бо манзили истиқоматии дигар таъмин нестанд ё масоҳати манзили истиқоматии дар моликияташон мавҷудбуда барои ҳар як нафар аъзои оилаашон аз меъёри муқаррарнамудаи моддаи 53 Кодекси мазкур кам мебошад, дода мешаванд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматии хизматӣ ба шаҳрвандон дар намуди хонаи алоҳида ё хона дар бинои бисёрхонагӣ дода мешаванд. Масалан, мувофиқи меъёрҳои моддаи 56 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти прокуратураи Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 25 июли соли 2005, №107 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №7, мод.398), мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ вазифадоранд, ки ба прокурорҳо ва муфаттишони ба вазифа таъиншуда, ҳамчунин ба эҳтиёҷмандони беҳтар кардани шароити манзилӣ ба шакли ҳуҷраи алоҳида аз хонаи фонди давлатӣ ё фонди дигари манзилӣ дар навбати аввал, вале на дертар аз 6 моҳ, новобаста аз муддати дар ҳамин маҳалли аҳолинишин зиндагӣ карданашон, манзили истиқоматии хизматӣ диҳанд. Прокурорҳо ва муфаттишон ба масоҳати иловагии манзил ҳуқуқ доранд. Прокурорҳо ва муфаттишон то ба онҳо аз рӯи тартиби муқарраршуда барои зиндагонии доимӣ додани хонаи истиқоматӣ барои ҷуброни пули иҷораи хонаҳои истиқоматӣ ҳуқуқ доранд. Бо ризоияти прокурорҳо ва муфаттишон ба онҳо ба ҷои хонаи истиқоматӣ аз ҳисоби буҷети ҷумҳурӣ қарзи бефоиз барои харидан ё сохтани манзил дода мешавад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи манзили истиқоматии хизматӣ дар давраи муносибатҳои меҳнатӣ, адои хизмат ё ишғоли вазифаи (мансаби) давлатӣ ё интихобӣ баста мешавад. Қатъи муносибатҳои меҳнатӣ, озод шудан аз хизмат ё аз вазифаи (мансаби) давлатӣ ё қатъи ваколатҳо барои қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматии хизматӣ асос мешаванд. Масалан, мувофиқи талаботи моддаи 27 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии узви Маҷлиси миллӣ ва вакили Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 6 августи соли 2001, №43 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2001, №7, мод.517), ба вакили Маҷлиси намояндагон, ки манзил надорад ё дар шаҳри Душанбе истиқомат карда барои беҳбудии шароити манзил эҳтиёҷ дорад, барои зиндагӣ бо оилааш дар пойтахт манзили хизматӣ дода мешавад. Манзили истиқоматии мазкур аз ҷониби вакили Маҷлиси намояндагон баъди қатъи ваколати вакилиаш дар мухлати як моҳ супорида мешавад. Инчунин тибқи моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии хизматчиёни ҳарбӣ» аз 1

марти соли 2005, №90 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №3, моддаи 130), давлат бо манзил таъмин намудани хизматчиёни ҳарбиро кафолат медиҳад.

Ба хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд ва аъзои оилаи бо онҳо ҳамроҳ зиндагикунанда на дертар аз се моҳи баъди ба маҳалли нави адои хизмати ҳарбӣ омадан мувофиқи меъёрҳо ва бо тартиби пешбининамудаи қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон бо назардошти ҳуқуқ ба масоҳати иловагии манзил аз ҳисоби давлат ё захираи манзилии коммуналӣ хонаи истиқоматии хизматӣ дода мешавад.

Дар ҳамаи муҳлати адои хизмати ҳарбӣ инҳо бо манзили истиқоматии хизматӣ таъмин карда мешаванд:

– хизматчиёни ҳарбие, ки ба вазифаи ҳарбӣ пас аз хатми муассисаи таълимии ҳарбии таҳсилоти касбӣ таъин шудаанду вобаста ба ин рутбаи ҳарбии афсарӣ (аз соли 1993 сар карда) гирифтаанд ва аъзои оилаи бо онҳо ҳамроҳ зиндагикунанда;

– афсароне, ки ба хизмати ҳарбӣ даъват шудаанд, ҳамчунин афсарону прапоршикҳои пас аз 1 январи соли 1993 ба хизмати ҳарбӣ омада ва аъзои оилаи бо онҳо ҳамроҳ истиқоматкунанда;

– аскарону сержантҳои ҷинси зан, ки пас аз 1 январи соли 1993 ба хизмати ҳарбӣ омадаанд ва аъзои оилаи бо онҳо ҳамроҳ истиқоматкунанда.

Манзили истиқоматии хизматӣ дар ҳамаи давраи хизмати ҳарбӣ ба хизматчиёни ҳарбӣ-шаҳрвандони хизмати ҳарбиро адокунанда, аъзои оилаи онҳо, ки ҳамроҳ бо онҳо зиндагӣ мекунанд, дар шаҳрчаҳои ҳарбии пӯшида дода мешавад.

Ба шаҳрчаҳои ҳарбии пӯшида шаҳрчаҳои ҳарбии қисмҳои ҳарбии дар маҳалҳои аҳолинишин ҷойгиршуда, ки дорои тартиби рухсатномавӣ мебошанд, ҳамчунин шаҳрчаҳои ҳарбии алоҳидаи махсуси қисмҳои ҳарбӣ, ки берун аз маҳалҳои аҳолинишин ҷойгир шудаанд, тааллуқ доранд. Феҳристи шаҳрчаҳои ҳарбии пӯшида бо пешниҳоди Вазорати мудофиаи Ҷумҳурии Тоҷикистон (вазорату идораҳое, ки тибқи қонун дар онҳо хизмати ҳарбӣ пешбинӣ гардидааст) аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешаванд.

Ба хизматчиёни ҳарбӣ-шаҳрвандоне, ки дар ҳамаи давраи адои хизмати ҳарбӣ бо манзили истиқоматии хизматӣ таъмин мешаванд, бо расидан ба мӯҳлати умумии собиқаи хизмати ҳарбии 20- сола ва

зиёда аз он ва ҳангоми рухсат шудан аз хизмати ҳарбӣ бо расидан ба синни ниҳоии дар хизмати ҳарбӣ будан, бинобар вазъи саломатӣ ё вобаста бо чорабиниҳои ташкилию штатӣ дар сурати доштани собиқаи хизмати ҳарбии 10-сола ва зиёда аз он манзили истиқоматӣ аз маҳалли зисти доимии интихобшуда бо тартиби муайяннамудаи қонунҳо, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ройгон дода мешавад, ба истиснои хонаҳои истиқоматии хизматии дар шаҳрчаҳои пӯшида буда.

Хизматчиёни ҳарбие, ки бо манзили истиқоматии хизматӣ таъмин карда мешаванд, бо Вазорати мудофиаи Ҷумҳурии Тоҷикистон (вазорату идораҳое, ки тибқи қонун дар онҳо хизмати ҳарбӣ пешбинӣ шудааст) қарордоди манзилӣ мебанданд. Дар қарордоди номбурда тартиби додани хонаи истиқоматии хизматӣ, нигоҳдорӣ ва холӣ кардани он муайян карда мешавад. Шарту тартиби бастани қарордоди манзилӣ аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд, дар давраи адои хизмати ҳарбӣ ба беҳтар намудани шароити манзилӣ бо назардошти меъёрҳо, навбат ва имтиёзҳои муқаррарнамудаи қонунҳо, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқ доранд.

Ба хизматчиёни ҳарбӣ барои харидан ё сохтмони манзил, инчунин беҳтар намудани шароити манзилӣ ба мӯҳлати 20 сол қарзи бефоиз дода мешавад, ки шартҳо ва тартиби додани чунин қарзро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

Хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд ва аъзои оилаи онҳо, ки ба маҳалли нави адои хизмати ҳарбии хизматчиёни ҳарбӣ омадаанд, то гирифтани хонаи истиқоматӣ мувофиқи меъёрҳои муқаррарнамудаи қонунҳо, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар маҳалли истиқомат, аз ҷумла мувофиқи хоҳиши онҳо аз рӯи нишонии қисмҳои ҳарбӣ ба қайд гирифта мешаванд. Ба хизматчиёни ҳарбии номбурда ва аъзои оилаи онҳо то гирифтани манзили истиқоматӣ манзили истиқоматӣ ё хобгоҳ, ки барои муваққатан истиқомат намудан қобили истифода бошанд, дода мешавад.

Хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанду соҳиби хонаи истиқоматии алоҳидаи шахсӣ ё аъзои ширкатҳои сохтмони манзилӣ мебошанд, ҳамчунин хизматчиёни

ҳарбие, ки барои онҳо мутобиқи қонунҳо, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон хонаи истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад, ҳангоми гузаштан ба маҳалли нави хизмат ба онҳо ва аъзои оилаи бо онҳо якҷоя зиндагикунанда дар давраи адои хизмати ҳарбӣ дар маҳалли номбурда бинои истиқоматии хизматӣ ё хобгоҳ дода мешавад.

Дар ҳолати аз ҷониби хизматчиёни ҳарбӣ ва аъзои оилаи бо онҳо истиқоматкунанда холӣ кардани хонаҳои истиқоматӣ, ғайр аз хонаҳои шахсӣ, хонаҳои номбурда ба дигар хизматчиёни ҳарбӣ ва аъзои оилаи онҳо дода мешаванд.

Барои бо манзил таъмин намудани хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд ва барои зисти доимӣ хонаи истиқоматӣ надоранд ё ба беҳтаргардонии шароити манзил эҳтиёҷ доранд, Вазорати мудофиаи Ҷумҳурии Тоҷикистон (вазорату идораҳои, ки дар онҳо мувофиқи қонун хизмати ҳарбӣ пешбинӣ гардидааст) метавонанд дар доираи меъёрҳои муқаррарнамудаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ва бо назардошти маблағи дар соли дахлдор дар сметаи хароҷот пешбинигардида манзили истиқоматӣ харидорӣ намоянд.

Афсарони дорои рутбаи ҳарбии полковник, баробар ва баланд аз он, ки хизмати ҳарбиро ихтиёрӣ адо менамоянд, ё ки аз хизмати ҳарбӣ бо расидан ба синни ниҳоии дар хизмати ҳарбӣ будан, бинобар вазъи саломатӣ ё вобаста ба чорабиниҳои ташкилию штатӣ рухсат шудаанд, ҳамчунин командирони қисмҳои ҳарбӣ, хизматчиёне, ки дорои унвонҳои фахрии Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошанд, хизматчиёни ҳарбӣ-омӯзгорони муассисаҳои таълимии ҳарбии таҳсилоти касбӣ, кафедраҳои ҳарбии назди муассисаҳои таълимии давлатии таҳсилоти олии касбӣ, хизматчиёни ҳарбӣ – кормандони илмии дорои дараҷаю унвонҳои илмӣ ба васеъ намудани сатҳи умумии иловагии манзил ба андозаи на камтар аз 18 метри мураббаъ ҳуқуқ доранд.

Ба хизматчиёни ҳарбӣ ва шаҳрвандоне, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд, аз хизмати ҳарбӣ бо расидан ба синни ниҳоии дар хизмати ҳарбӣ будан, бинобар вазъи саломатӣ ё вобаста ба чорабиниҳои ташкилию штатӣ рухсат шудаанду муҳлати умумии собиқаи хизмати онҳо 10 ва зиёда соли тақвимиро ташкил мекунад, ҳамчунин ба хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро берун аз ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон, маҳалҳои

баландкӯҳ, ҳамчунин маҳалҳои дорои шароити номусоиди иқлимию экологӣ адо мекунанд, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ӯҳдадоранд ба онҳо дар навбати аввал ҳуқуқи аъзои ширкатҳои сохтмони манзилӣ шуданро диҳанд ё барои сохтмони хонаҳои истиқоматии алоҳида қитъаҳои замин ҷудо намоянд. Хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд, дар муҳлати на зиёда аз се сол то рухсатшавӣ аз хизмати ҳарбӣ бо расидан ба синни ниҳоии дар хизмати ҳарбӣ будан ё дар давоми як соли аз хизмати ҳарбӣ бинобар вазъи саломатӣ рухсат шудан, вобаста ба чорабиниҳои ташкилию штатӣ бо дархости командирони қисмҳои ҳарбӣ аз ҷониби мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатии маҳалли зисти доимии интихобнамуда ба рӯйхати шаҳрвандоне, ки аз хизмати ҳарбӣ рухсат шуда, ба гирифтани хонаҳои истиқоматӣ эҳтиёҷ доранд ё ба рӯйхати аъзоёни ширкатҳои сохтмони манзилӣ дохил карда мешаванд.

Хизматчиёни ҳарбие, ки собиқаи умумии хизмати ҳарбии 10-сола ва зиёда доранд, ҳангоми рухсат шудан аз хизмати ҳарбӣ бо расидан ба синни ниҳоии дар хизмати ҳарбӣ будан, бинобар вазъи саломатӣ ё чорабиниҳои ташкилию штатӣ ва аъзои оилаи онҳо ҳангоми иваз намудани маҳалли зист на дертар аз се моҳ аз рӯзи расидан ба маҳалли зисти интихобшуда аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳру ноҳияҳо мувофиқи меъёрҳои муқарраршуда бо манзили хизматӣ таъмин мегарданд. Ҳангоми дар муҳлати се моҳ мувофиқи меъёрҳои муқарраршуда аз ҷониби раисони шаҳру ноҳияҳо дода натавонистани манзили хизматӣ, онҳо то додани манзил доир ба ҷойгиркунонидани шаҳрвандони аз хизмати ҳарбӣ рухсатшуда ва аъзои оилаи онҳо дар дигар хонаҳои истиқоматӣ чораҳо меандешанд.

Тартиби бо манзил таъмин намудани хизматчиёни ҳарбие, ки дар шаҳрчаҳои ҳарбии пӯшида истиқомат мекунанд, ҳангоми рухсат шудани онҳо аз хизмати ҳарбӣ бо қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Тартиби додани имтиёзҳо ва ҷуброни хароҷоте, ки бо додани имтиёзҳои дар моддаи мазкур зикршуда вобастаанд, аз тарафи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Дар асоси моддаи 68 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи Суди конститутсионии Ҷумҳурии

Тоҷикистон» аз 26 июли соли 2014, №1083 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2014, №7 қ.1, мод.379), мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе вазифадор аст на дертар аз се моҳи интихоб шудани судяи Суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон ё дар мавриди зарурати беҳтар намудани шароити манзилиаш ба ӯ бе навбат дар шаҳри Душанбе хонаи истиқоматӣ бо назардошти ҳуқуқи судя ба майдони иловагии зист ба андозаи на камтар аз 20 метри мураббаъ ё дар шакли утоқи алоҳида диҳад.

Бо розигии судяи Суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ӯ дар доираи имкониятҳои буҷети давлатӣ ба ҷои хонаи истиқоматӣ қарзи бефоиз аз ҳисоби буҷети ҷумҳуриявӣ барои харидан ё сохтани манзил дода мешавад.

Ҳамин тариқ, дар асоси моддаи 131 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 26 июли соли 2014 №1084 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2014, №7 қ.1, мод.380), мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ вазифадоранд на дертар аз шаш моҳи ба вазифа таъин ва интихоб шудани судя ё дар мавриди зарурати беҳтар намудани шароити манзилиаш барои ӯ бе навбат дар маҳалли воқеъгардидаи суд хонаи истиқоматӣ бо назардошти ҳуқуқи судя ба майдони иловагии зист дар ҳаҷми на камтар аз 20 метри мураббаъ ё дар шакли утоқи алоҳида муҳайё созанд. Бо ризоияти судя ба ӯ дар доираи имкониятҳои буҷети давлатӣ ба ҷои хонаи истиқоматӣ қарзи бефоиз аз ҳисоби буҷети ҷумҳуриявӣ барои харидан ё сохтани манзил дода мешавад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматии хизматӣ ба шаҳрвандони дар моддаи 86 Кодекси манзили мазкур пешбинигардида, ки дар маҳалли аҳолинишини дахлдор бо манзили истиқоматии дигар таъмин нестанд ё масоҳати манзили истиқоматии дар моликияташон мавҷудбуда барои ҳар як нафар аъзои оилаашон аз меъёри муқаррарнамудаи моддаи 53 Кодекси манзили мазкур кам мебошад, дода мешаванд. Масалан, дар асоси талаботи моддаи 40 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи хизмати давлатӣ» аз 5 марти соли 2007, №233 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2007, №3, мод.166) ба хизматчии давлатӣ бо тартиби муқарраршуда аз фонди давлатӣ манзили истиқоматӣ дода мешавад. Ба хизматчии давлатии сиёсӣ ва

хизматчии давлатии маъмурии категорияи олӣ илова ба майдони истиқоматӣ 20 метри мураббаъ барои ҳуҷраи корӣ дода мешавад. Инчунин барои беҳтар кардани шароити манзил, сохтмони манзили шахсӣ ва ё кооперативӣ қитъаи замин ҷудо карда мешавад, ки тартиби ҷудо карда шудани онро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд. Барои харидан ё сохтмони манзил, инчунин беҳтар намудани шароити манзилӣ ба муҳлати то 20 сол қарзи бефоиз дода мешавад, ки шартҳо ва тартиби додани чунин қарзро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 майи соли 2008, №272, «Қоидаҳои додани қарзи бефоиз ба хизматчиёни давлатӣ барои харидан, сохтмони манзил ва беҳтар намудани шароити манзилӣ» тасдиқ карда шудааст, ки мувофиқи он қарзи бефоиз барои харидан, сохтмони манзил ва беҳтар кардани шароити манзилӣ ба хизматчиёни давлатӣ бо пули миллӣ ба муҳлати 20 сол аз ҳисоби маблағҳои буҷети ҷумҳуриявӣ дар асоси дархости асосноки мақомоти давлатӣ, ки дар он ҷо хизматчии давлатӣ фаъолият менамояд, аз тарафи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад. Инчунин тибқи қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 майи соли 2012, №288 «Дар бораи беҳтар намудани шароити манзилии хизматчиёни давлатӣ» ба мақомоти марказии ҳокимияти иҷроияи Ҷумҳурии Тоҷикистон барои ба роҳ мондани сохтмони биноҳои истиқоматии хизматӣ ва ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳр ва ноҳияҳо оиди ҷудо намудани қитъаи замини наздиҳавлигӣ барои сохтмони манзил ба хизматчиёни давлатӣ супориш дода шудааст.

Инчунин, тибқи талаботи моддаи 53 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи маориф» аз 22 июли соли 2013, №1004 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.532), омӯзгорон ва дигар кормандони соҳаи маориф дорои чунин имтиёзҳо мебошанд:

– омӯзгороне, ки бори аввал аз фонди давлатӣ бо манзили истиқоматӣ таъмин карда мешаванд ё ба беҳтар намудани шароити манзилиашон эҳтиёҷ доранд, бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар навбати аввал бо хонаи истиқоматӣ ё қитъаи замин барои сохтмони манзили истиқоматӣ таъмин карда мешаванд;

– ба омӯзгорони муассисаҳои таълимӣ, ки бори аввал хонаи истиқоматӣ месозанд, тибқи қонунгузорӣ аз ҳисоби маблағи ғайрибуҷетӣ ё ташкилотҳои қарздиҳанда қарзҳои бефоиз ё имтиёзноки барои омӯзгор қобили қабул муқаррар карда мешаванд.

Моддаи 92. Додани манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо

1. Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо бо масоҳати умумии на камтар аз 6 $м^2$ (шаш метри мурабаъ) ба як нафар дода мешавад.

2. Шартномаи кироящи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ дар давраи муносибатҳои меҳнатӣ, адои хизмат ё таҳсил баста мешавад. Қатъи муносибатҳои меҳнатӣ, озод шудан аз хизмат ё ба охир расидани муҳлати таҳсил, барои қатъ гардидани шартномаи кироящи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ асос мешаванд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо бо масоҳати умумии на камтар аз 6 $м^2$ (шаш метри мураббаъ) ба як нафар дода мешавад. Дар фарқият аз меъёри моддаи 53 Кодекси манзили мазкур, ки меъёри манзили истиқоматиро на камтар аз 12 $м^2$ (дувоздаҳ метри мураббаъ) ба як нафар муайян намудааст, манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо бо масоҳати умумии на камтар аз 6 $м^2$ (шаш метри мураббаъ) ба як нафар дода мешаванд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шартномаи кироящи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ дар давраи муносибатҳои меҳнатӣ, адои хизмат ё таҳсил баста мешавад. Қатъи муносибатҳои меҳнатӣ, озод шудан аз хизмат ё ба охир расидани муҳлати таҳсил, барои қатъ гардидани шартномаи кироящи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ асос мешаванд. Ба ин гурӯҳи шахсон донишҷӯёни шакли рӯзонаи таҳсил, хизматчиёни ҳарбии тибқи даъват, кормандони корхонаю муассиса ва ташкилотҳое, ки фонди манзил доранд, ҳангоми кор дар чунин ташкилотҳо ва дигар шахсон тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мансубанд. Масалан, дар асоси қисми 10 моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии хизматчиёни ҳарбӣ» аз 1 марти соли 2005, №90 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №3, моддаи 130), хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро мувофиқи даъват адо мекунанд, тибқи талаботи оинномаҳои умумиҳарбӣ дар хобгоҳҳо (казармаҳо) ҷойгир карда мешаванд.

Тибқи талаботи қисми 6 моддаи 44 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи маориф» аз 22 июли соли 2013, №1004 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.532), таълимгирандагони муассисаҳои таълимии давлатиро муассис (муассисон) бо хобгоҳ (барои сокинони деҳот ва шаҳрҳои дигар), таъмин менамояд.

Ҳамчунин дар асоси қисми 9 моддаи 21 ва қисми 7 моддаи 25 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи таҳсилоти олии касбӣ ва таҳсилоти касбии баъд аз муассисаи таълимӣ» аз 19 майи соли 2009, №531 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5, мод.338), донишҷӯёни эҳтиёҷманди манзил дар хобгоҳ (ба шарте, ки муассисаи таҳсилоти олии касбӣ фонди дахлдори манзил дошта бошад) бо ҷойи хоб таъмин карда мешаванд. Аспирантҳои шуъбаи ғоибона дар давраи супурдани имтиҳонҳо, навиштан ва ҳимояи рисолаҳои илмӣ бо хобгоҳ аз фонди манзили муассисаи таҳсилоти олии касбӣ таъмин карда мешаванд.

Асос барои қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ қатъ гардидани муносибатҳои меҳнатӣ, озод шудан аз хизмат ё ба охир расидани муҳлати таҳсил мебошад.

Инчунин тибқи талаботи моддаи 16 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳуқуқҳои кӯдак» аз 18 марти соли 2015, №1196 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2015, №3, мод.218), ҳуқуқи кӯдакони маъюб, ятим ва бепарастори дар хона – интернатҳо ва дигар муассисаҳои таълимӣ ё табобатӣ қарордошта ба манзил нигоҳ дошта мешавад, инчунин онҳо ҳуқуқ доранд аз манзили истиқоматӣ (хобгоҳ) истифода баранд ва дар сурати мавҷуд набудани ҷойи зист мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба гирифтани манзил ҳуқуқ доранд. Баровардани онҳо аз манзили истиқоматиашон бе додани манзили дигар манъ аст.

Моддаи 93. Тартиб ва шартҳои додани манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ

Тартиб ва шартҳои додани манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ ва истифодабарии чунин манзилҳои истиқоматиро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Тибқи моддаи тафсиршаванда тартиб ва шартҳои додани манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ ва истифодабарии чунин манзилҳои истиқоматиро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ ба гурӯҳи шахсони ниёзманди махсуси ҳифзи иҷтимоии аҳолӣ пешбинӣ карда мешаванд. Шахсони якаву танҳои пиронсол, маъюбоне, ки худашонро нигоҳубин карда наметавонанд ва дигар шаҳрвандоне, ки ба ҳифзи иҷтимоӣ эҳтиёҷ доранд, дар чунин манзилҳои истиқоматӣ ҷойгир карда мешаванд. Бақайдгирии шахсони ба чунин манзилҳо ниёзманд аз ҷониби мақомоти ҳифзи иҷтимоии аҳолӣ амалӣ карда мешавад. Дар асоси банди 7 Низомномаи Вазорати тандурустии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 марти соли 2014, №148 «Дар бораи Вазорати тандурустӣ ва ҳифзи иҷтимоии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон» тасдиқ карда шудааст, вазорати мазкур ҳуқуқ дорад, якҷоя бо мақомоти идораи давлатӣ ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ таъсис ва рушди шабакаҳои давлатии хадамоти махсусгардонидашудаи минтақавӣ, маҳаллӣ ва дигар хадамоти ҳифзи иҷтимоии аҳолӣ, аз ҷумла муассисаҳои будубоши доимӣ ва хизматрасониҳои иҷтимоии аҳолиро ташкил намуда, ҳамоҳангсозии фаъолият ва таъминоти методии онҳоро анҷом диҳад ва стандартҳои хизматрасониҳои иҷтимоии аҳолиро таҳия намояд, инчунин масъалаҳои вобаста ба ҷойгиркунонии кӯдакони маъюбро дар муассисаҳои будубоши доимии хизматарасонии иҷтимоӣ ҳаллу фасл намояд. Масалан, муассисаи давлатии «Маркази миллии тавонбахшии кӯдакони маъюб «Чорбоғ» дар ноҳияи Варзоб ва муассисаи давлатии «Маркази ҷумҳуриявии тавонбахшӣ ва будубоши доимии пиронсолон ва маъюбон дар ноҳияи Бохтар» ба номгӯи муассисаҳо ва ташкилотҳои системаи Вазорати тандурустӣ ва ҳифзи иҷтимоии аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон дохил мешаванд, ки тартиб ва шартҳои додани манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ ва истифодабарии чунин манзилҳои истиқоматиро ба кӯдакони маъюб, шахсони маъюбу пиронсол муайян мекунанд.

Дар асоси талаботи моддаи 8 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии шаҳрвандоне, ки бар асари фалокати

нерӯгоҳи барқи атомии Чернобил зарар дидаанд» аз 5 марти соли 2007, №242 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2007, №3, мод.175), шаҳрвандоне, ки бар асари фалокати нерӯгоҳи барқи атомии Чернобил зарар дидаанд, барои дар хона-интернатҳои кӯҳансолон, маъюбон ва интернатҳои махсусгардонидашуда бе навбат ҷогир шудан имтиёз доранд. Инчунин тибқи талаботи моддаи 22 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии маъюбон» аз 29 декабри соли 2010, №675 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2010, №12, қисми 1, моддаи 834), тарбия ва таълими кӯдакони маъюби дар муассисаҳои будубоши доимӣ (статсионарӣ) истиқоматдошта аз тарафи муассисаҳои мазкур пайваста дар алоқамандӣ бо мутобиққунии шароити иҷтимоию маишӣ ва меҳнатӣ таъмин карда мешавад.

Моддаи 94. Тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо

Тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳоро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Тибқи талаботи моддаи тафсиршаванда тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳоро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Дар асоси меъёрҳои Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи муҳоҷират» аз 11 декабри соли 1999, №882 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1999, №12, моддаи 320), муҳоҷрони иҷборӣ – шахсоне, ки шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон буда, бинобар нисбат ба онҳо содир гардидани зӯроварӣ ва таъқиб, ё вобаста ба нишонаҳои мансубияти нажодӣ ё миллӣ, эътиқоди динӣ, забонӣ, мавқеи сиёсӣ, мансубият ба гурӯҳи муайяни иҷтимоӣ вобаста ба хавфи таҳдиди воқеии таъқиб на танҳо ба худи онҳо, балки ба аъзои оилаи онҳо иҷборан маҳалли истиқомати доимии худро тарк карда, дар ҳудуди кишвари хориҷӣ мебошанд. Шартҳои дар Тоҷикистон дар маҳалли истиқомати муваққатии муҳоҷирон истиқомат кардани шахсоне, ки дар бораи муҳоҷрони иҷборӣ эътироф карданашон бо дархост муроҷиат намудаанд, тартиби пардохти хароҷоти хизмати коммуналӣ, ёрии тиббии расонидаша-

ванда, фароҳам овардани дигар имтиёз ва ҷубронпулиҳо аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Тибқи талаботи моддаҳои 2 ва 5 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи гурезаҳо» аз 23 апрели соли 2002, №262 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2002, №4, қисми 1, моддаи 305), гуреза – шахсе, ки шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон набуда, дар ҳудуди он қарор дорад ва бинобар сабабҳои комилан асосноки дар давлати мансубияти шаҳрвандии худ бо аломатҳои нажодӣ, эътиқоди динӣ, шаҳрвандӣ, мансубият ба гурӯҳи муайяни иҷтимоӣ ё эътиқоди сиёсӣ дучори таъқиб гашта, аз таъсири ин сабабҳо наметавонад ё намехоҳад аз ҳимояи он давлат истифода намояд, ё шахсе, ки шаҳрвандии муайян надошта, бинобар чунин ҳолатҳо дар Ҷумҳурии Тоҷикистон қарор дорад ва бо сабаби мавҷуд будани ҳамин гуна хавф наметавонад ё намехоҳад ба давлати истиқомати доимии худ баргардад. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҷойи сукунати муваққатии шахсонеро, ки дархости гуреза донистани онҳо аз ҷониби мақомоти корҳои дохилӣ ба қайд гирифта шудааст, муайян мекунанд ва ба шахсони гуреза донисташуда, ки имконияти мустақилона сокин шудан надоранд, барои истиқомати муваққатӣ ҷойи зист пешниҳод мекунанд.

Моддаи 95. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда

1. Аз рӯи шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда як тараф – молики манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ё мақомоту шахси ваколатдори ӯ (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар – шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматии мазкурро бо пардохт ё бе пардохти кироя барои истиқомати муваққатӣ диҳад.

2. Дар шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мавзӯи шартнома, ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматии махсусгардонидашуда муайян карда мешаванд.

3. Кироягири манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳуқуқ надорад, ки манзили истиқоматии ишғолнамударо иваз намояд ва ба зеркироя диҳад.

4. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дар шакли хаттӣ баста шуда, дар он аъзои оилаи кироягир нишон дода мешаванд.

Тибқи меъёрҳои қисми 1 моддаи тафсиршаванда аз рӯи шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда як тараф – молики манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ё мақомоту шахси ваколатдори ӯ (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар – шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматии мазкурро бо пардохт ё бе пардохти кироя барои истиқомати муваққатӣ диҳад. Шартномаҳои кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда вобаста аз намуди манзили фонди манзили махсусгардонидашуда фарқ мекунанд. Дар шартномаи кирояи манзили истиқоматии намуди мушаххаси фонди махсусгардонидашуда ҳуқуқу уҳдадориҳои гуногуни тарафҳои шартномаи кироя муқаррар карда мешаванд. Тибқи меъёрҳои моддаи 85 Кодекси манзили мазкур фонди манзили махсусгардонидашуда аз намудҳои зерин иборат аст:

1) манзилҳои истиқоматии хизматӣ;
2) манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо;
3) манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ;
4) манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо.

Тибқи меъёрҳои қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мавзӯи шартнома, ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматии махсусгардонидашуда муайян карда мешаванд. Бояд зикр намуд, ки вобаста ба ҳар як намуди манзили фонди манзили махсусгардонидашуда дар шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мавзӯи шартнома, ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматии махсусгардонидашуда муайян карда мешаванд. Дар фарқият аз манзилҳои дар бобҳои 11 ва 12 пешбининамудаи Кодекси манзили тафсиршаванда, ки онҳо низ аз фонди давлатии манзили истиқоматӣ дода мешаванд ва дар моддаҳои алоҳида ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи

иҷтимоӣ додашаванда муқаррар гардидаанд. Боби 13 Кодекси манзили мазкур, ки истифодабарии манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашударо пешбинӣ намудааст ва он низ ба намуди фонди манзили давлатии истиқоматӣ мансуб аст, танҳо дар асоси шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мавзӯи шартнома, ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматии махсусгардонидашуда муайян карда мешаванд, яъне ба ғайр аз моддаи мазкур дар дигар моддаҳои алоҳидаи Кодекси манзили мазкур ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо оиди истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи махсусгардонидашуда додашаванда, пешбинӣ карда нашудаанд.

Тибқи меъёрҳои қисми 3 моддаи тафсиршаванда кироягири манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳуқуқ надорад, ки манзили истиқоматии ишғолнамударо иваз намояд ва ба зеркироя диҳад, чунки ӯ ба ин манзил ҳуқуқи ихтиёрдорӣ карданро надорад.

Азбаски манзили истиқоматии махсусгардонидашуда бо асосҳои пешбининамудаи моддаҳои 86 – 90 Кодекси тафсиршавандаи мазкур барои истиқомати муваққатӣ дода мешавад, бинобар ин, новобаста аз намуди истифодабарии фонди манзили махсусгардонидашуда, тибқи меъёри мазкур кироягири манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳуқуқ надорад, ки манзили истиқоматии ишғолнамударо иваз намояд ва ба зеркироя диҳад.

Тибқи меъёрҳои қисми 4 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дар шакли хаттӣ баста шуда, дар он аъзои оилаи кироягир нишон дода мешаванд. Ба сифати кироядиҳандаи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мақомоти ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот ва ё маъмурияти корхонаю муассисаҳо, ки дар пешбурди хоҷагидорӣ ё идоракунии оперативиашон фонди манзили махсусгардонидашуда доранд, баромад мекунанд. Кироягири манзили истиқоматии махсусгардонидашуда аз рӯи шартномаи мазкур шаҳрванде мебошад, ки ба ӯ ин манзили истиқоматӣ барои истиқомати муваққатӣ дода шудааст. Аъзои оилаи ӯ шахсоне мебошанд, ки дар моддаи 64 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ гардидаанд. (ниг. ба тафсири моддаи мазкур).

Мавзуи шартномаи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда манзили истиқоматии алоҳида (хона, қисми хона, ҳуҷра ва қисми ҳуҷра) мебошад.

Кироядиҳандаи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда уҳдадор аст, ки ба кироягир манзили истиқоматии аз ҳуқуқи шахсони дигар холиро диҳад, дар таъмиру нигаҳдории зарурии моликияти умумии хонаи бисёрхонагӣ, ки дар он манзили ба кироядодашуда ҷойгир аст, иштирок кунад, таъмири асоси манзили мазкурро гузаронад ва кироядиҳандаро бо хизматрасонии коммуналии дорои сифати зарурӣ таъмин намояд.

Кироядиҳандаи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳуқуқ дорад, ки аз кироягиранда саривақт пардохт намудани ҳаққи манзили истиқоматӣ (агар дар шартнома ройгон истифодабарии манзили истиқоматӣ пешбинӣ нашуда бошад) ва хизматрасонии коммуналиро талаб намояд. Кироягири манзили истиқоматии махсусгардонидашуда аз рӯи шартномаи мазкур уҳдадор аст, ки манзили мазкурро аз рӯи таъиноташ истифода барад, нигоҳдории манзили истиқоматиро таъмин намояд, онро дар ҳолати хуб нигоҳ дорад, таъмири ҷории манзили мазкурро гузаронад, саривақт ҳаққи манзили истиқоматӣ (агар дар шартнома ройгон истифодабарии манзили истиқоматӣ пешбинӣ нашуда бошад) ва хизматрасонии коммуналиро пардохт намояд.

Тарафҳои шартномаи кирояи манзили махсусгардонидашуда дорои дигар уҳдадориҳое мебошанд, ки бо Кодекси мазкур, дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва шартномаи кирояи манзили махсусгардонидашуда муқаррар карда шудаанд.

Моддаи 96. Бекор кардани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда

1. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда метавонад ҳар вақт бо розигии тарафҳо ё бо ташаббуси кироягир бекор карда шавад.

2. Қатъ шудани муносибатҳои меҳнатӣ бо шахсони дар моддаи 86 Кодекси мазкур пешбинишуда асоси бекор шудани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мегардад.

3. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳангоми аз ҷониби кироягир ва аъзои оилааш, ки

бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, иҷро нагардидани уҳдадориҳои шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда, инчунин дар ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи 74 Кодекси мазкур мумкин аст бо талаби кироядеҳ бо тартиби судӣ бекор карда шавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда метавонад ҳар вақт бо розигии тарафҳо ё бо ташаббуси кироягир бекор карда шавад.

Дар асоси ин меъёр ба тарафҳои шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳуқуқ дода шудааст, ки бо розигии тарафайн ё бо ташаббуси кироягир шартномаи мазкурро дар дилхоҳ вақт бекор кунанд. Инчунин аз мазмуни меъёри мазкур бармеояд, ки барои бекор кардани шартнома танҳо ташаббуси кироягир дар назар дошта шудааст, чунки бекор кардани шартнома бо ташаббуси кироядеҳ тибқи талаботи қисмҳои 2 ва 3 моддаи тафсиршаванда амалӣ карда мешавад. Масалан, дар асоси меъёрҳои моддаи 516 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), шартномаро бо созиши тарафҳо тағйир додан ё бекор кардан мумкин аст, агар дар ҳамин Кодекс, қонунҳои дигар ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад. Шартномаро бо талаби яке аз тарафҳо танҳо дар ҳолатҳои шартномаро ба таври ҷиддӣ вайрон кардани тарафи дигар ё дар ҳолатҳои дигари пешбининамудаи ҳамин Кодекс, қонунҳои дигар ё шартнома бо роҳи судӣ тағйир додан ё бекор кардан мумкин аст.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда қатъ шудани муносибатҳои меҳнатӣ бо шахсони дар моддаи 86 Кодекси мазкур пешбинишуда асоси бекор шудани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мегардад, яъне манзилҳои истиқоматии хизматӣ, ки барои истиқомат ба шаҳрвандон вобаста ба муносибати меҳнатии онҳо бо мақомоти ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, корхонаю муассиса ва ташкилотҳои давлатӣ, аз ҷумла дар хизмати давлатӣ, адои хизмат, таъин шудан ба вазифаи (мансаби) давлатӣ, интихоб гардидан ба вазифаи (мансаби) интихобӣ дар мақомоти ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, тибқи талаботи моддаи

86 Кодекси манзили мазкур дода шудаанд, бинобар қатъ шудани муносибатҳои меҳнатӣ бо шахсони мазкур боиси бекор кардани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мегардад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳангоми аз ҷониби кироягир ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, иҷро нагардидани уҳдадориҳои шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда, инчунин дар ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи 74 Кодекси манзили мазкур мумкин аст бо талаби кироядеҳ бо тартиби судӣ бекор карда шавад. Дар асоси қисми 2 моддаи 95 Кодекси манзили мазкур ҳуқуқу уҳдадорӣ ва ҷавобгарии тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дар шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда муайян карда мешаванд. Бо талаби кироядеҳ дар сурати аз ҷониби кироягир ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, иҷро нагардидани уҳдадориҳои дар шартнома пешбинигардида ва инчунин дар ҳолатҳои зерин шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мумкин аст бо тартиби судӣ бекор карда шавад:

1) бе сабабҳои узрнок напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳои коммуналӣ аз ҷониби кироягир дар давоми як сол;

2) вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби кироягир ё шаҳрвандони дигаре, ки барои амали онҳо ӯ ҷавобгар мебошад;

3) қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯ, ки дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир мегардонад, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд;

4) истифодабарии ғайримақсадноки манзили истиқоматӣ, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд. (ниг. ба тафсири моддаи 74 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 97. Қатъ намудани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда

1. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда бо сабаби вайроншавии (бартараф шудани) чунин

манзили истиқоматӣ ё дигар асосҳое, ки Кодекси мазкур пешбинӣ намудааст, қатъ мегардад.

2. Гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматии хизматӣ ё манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ, инчунин додани чунин манзили истиқоматӣ ба идоракунии хоҷагидорӣ ё оперативии шахси дигари ҳуқуқӣ боиси қатъ гардидани шартномаи кирояи чунин манзили истиқоматӣ мешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки молики нави ин манзили истиқоматӣ ё шахси ҳуқуқӣ, ки ба ӯ ин манзили истиқоматӣ гузаштааст, тарафи шартномаи меҳнатӣ бо корманд – кироягири ин манзили истиқоматӣ бошад.

Тибқи муқаррароти қисми 1 моддаи тафсиршаванда шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда бо сабаби вайроншавии (бартараф шудани) чунин манзили истиқоматӣ ё дигар асосҳое, ки Кодекси мазкур пешбинӣ намудааст, қатъ мегардад. Дар асоси муқаррароти қисми 3 моддаи 74 Кодекси манзили мазкур шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

1) вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ;
2) вафоти кироягире, ки танҳо истиқомат мекард.

Дар асоси меъёрҳои моддаи 77 Кодекси манзили мазкур ҳангоми вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ ба шахсони аз он кӯчонидашуда аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ки барои вайрон (бартараф) намудани хонаи мазкур қарор баровардааст, дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад. Азбаски манзили истиқоматии махсусгардонидашуда аз фонди манзили давлатӣ дода мешавад, бинобар ин, муносибатҳои манзилии ба вуҷудоянда дар ин сурат шабеҳи манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ додашаванда мебошанд. (ниг. ба тафсири модддаи 77 Кодекси манзили мазкур).

Агар дар шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда танҳо як нафар барои истиқомат дар чунин манзил нишон дода шуда бошад, бинобар сабаби вафоти кироягире, ки танҳо дар ин манзил истиқомат менамуд, шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда қатъ мегардад.

Вафоти шахс бо ҳуҷҷати тасдиққунандаи вафот ё санади судӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба расмият дароварда мешавад. Инчунин бо асосҳои дигар низ шаҳрвандон аз манзили истиқоматии ишғолкардаашон кӯчонида шуда, ба онҳо дигар манзили истиқоматӣ дода мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 75–80 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматии хизматӣ ё манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ, инчунин додани чунин манзили истиқоматӣ ба идоракунии хоҷагидорӣ ё оперативии шахси дигари ҳуқуқӣ боиси қатъ гардидани шартномаи кироя чунин манзили истиқоматӣ мешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки молики нави ин манзили истиқоматӣ ё шахси ҳуқуқӣ, ки ба ӯ ин манзили истиқоматӣ гузаштааст, тарафи шартномаи меҳнатӣ бо корманд – кироягири ин манзили истиқоматӣ бошад. Дар ин ҳолат ба шахсони дар моддаҳои 86 ва 87 Кодекси манзили мазкур пешбинигардида, дар давраи хизмат, кор ва ё таҳсил манзили истиқоматии махсусгардонидашудаи дигар дода шуда, бо онҳо шартномаи нави кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда баста мешавад. (ниг. ба тафсири моддаи 61 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 98. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзили истиқоматии махсусгардонидашуда

Дар ҳолатҳои бекор ё қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда шаҳрвандон бояд манзили истиқоматиро холӣ намоянд. Дар сурати саркашӣ намудан аз холӣ кардани манзили истиқоматӣ онҳо бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд.

Асосҳои бекор ё қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дар моддаҳои 96 ва 97 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ гардидаанд. Дар ин ҳолатҳо шаҳрвандон бояд манзили истиқоматии ишғолнамудашонро холӣ намоянд. Агар шахсони мазкур аз холӣ намудани ин манзил саркашӣ кунанд, дар ин ҳолат онҳо ва аъзои оилаашон, ки бо шахсони мазкур якҷоя дар ин манзил истиқомат мекунанд, бе додани дигар манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ кӯчонида мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 96 ва 97 Кодекси манзили мазкур).

ФАСЛИ V. КООПЕРАТИВИ МАНЗИЛ

БОБИ 14. ТАЪСИС ВА ФАЪОЛИЯТИ КООПЕРАТИВИ МАНЗИЛ

Моддаи 99. Кооперативи манзил

1. Аъзои кооперативи манзил бо маблағ ва ё меҳнати худ дар сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории минбаъдаи бинои бисёрхонагӣ ширкат меварзанд.

2. Сарчашмаҳои маблағгузории сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории бинои бисёрхонагии кооперативи манзил метавонанд инчунин қарзҳо, кумакҳои давлат, шахсони ҳуқуқӣ, шаҳрвандон ва даромадҳои дигар, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ накардааст, бошанд.

3. Кооперативи манзил бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъсис дода шуда, дар асоси оинннома фаъолият менамояд.

4. Шумораи аъзои кооперативи манзил набояд аз миқдори манзилҳои истиқоматии сохташудаистода ё манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, ки онро кооперативи манзил харидорӣ менамояд, зиёд бошад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ва меъёрҳои моддаи 1 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), кооператив – иттиҳодияи мустақил ва ихтиёрии бо тартиби муқарраргардида бақайдгирифташуда мебошад, ки дар асоси узвияти шахсон бо мақсади қонеъ намудани талаботи муштараки иқтисодӣ, иҷтимоӣ, фарҳангӣ ва дигар талаботи онҳо, инчунин саъю кӯшиши шахсони мазкур тавассути муттаҳидкунии молу мулк (аъзоҳаққии саҳмӣ) ва таъсиси ташкилоти ба таври демократӣ идорашавандаи молу мулки якҷоя таъсис дода мешавад. Кооперативҳо тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ мешаванд.

Тибқи моддаи 124 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), кооперативи ғайритиҷоратӣ ташкилоти ғайритиҷоратӣ буда, мутобиқи оинномаи кооператив

асосан ба аъзои худ хизмат мерасонад. Даромади софи кооперативи ғайритиҷоратӣ, ки дар натиҷаи хизматрасонӣ ба шахсони сеюм ба даст оварда шудааст, дар байни аъзои он тақсим нашуда, барои рушди минбаъдаи он сарф карда мешавад. Дар сурати асосан ба шахсони сеюм хизмат расондани кооперативи ғайритиҷоратӣ, он бояд ба кооперативи тиҷоратӣ табдил дода шавад. Оинномаи кооперативи ғайритиҷоратӣ, ба ғайр аз ҳуҷҷатҳои таъсисии шахси ҳуқуқӣ, инчунин бояд маълумот дар бораи андозаи ҳаққи узвияти саҳмии аъзои кооператив; дар бораи таркиб ва тартиби супоридани ҳаққи узвияти саҳмӣ аз ҷониби аъзои кооператив ва ҷавобгарии онҳо барои вайрон кардани уҳдадорӣ дар мавриди супоридани ҳаққи узвияти саҳмӣ; дар бораи ҳайату салоҳияти мақомоти идораи кооператив ва тартиби қарор қабул кардани онҳо, аз ҷумла доир ба масъалаҳое, ки аз рӯйи онҳо қарор якдилона ё бо аксарияти мутлақи овозҳо қабул карда мешавад; дар бораи тартиби пӯшондани зиёни ба кооператив расондашуда аз ҷониби аъзои кооперативро дар бар гирад. Ҳолати ҳуқуқии кооперативҳои ғайритиҷоратӣ ва намудҳои алоҳидаи он, ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои он бо ҳамин Кодекс, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» ва қонунҳои дигар танзим мешаванд.

Кооперативи манзил яке аз намудҳои кооперативи ғайри-тиҷоратӣ ба ҳисоб меравад.

Дар асоси банди 15) моддаи 4 Кодекси манзили мазкур кооперативи манзил – иттиҳоди ихтиёрии шаҳрвандон ва (ё) шахсони ҳуқуқӣ мебошад, ки дар асоси узвият бо мақсади қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти худ ё шаҳрвандони дигар ба манзили истиқоматӣ, инчунин идоракунии манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ таъсис дода шудааст.

Аъзои кооперативи манзил шахсони воқеӣ ё ҳуқуқӣ мебошанд, ки ба қарори таъсисёбии кооператив имзо гузоштаанд ё ин ки ба узвияти кооператив баъд аз бақайдгирии он қабул гардидаанд. Аъзои кооперативи манзил бо маблағ ва ё меҳнати худ дар сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории минбаъдаи бинои бисёрхонагӣ ширкат меварзанд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда сарчашмаҳои маблағгу-зории сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории бинои бисёрхонагии кооперативи манзил метавонанд инчунин қарзҳо, кумакҳои давлат, шахсони ҳуқуқӣ, шаҳрвандон ва даромадҳои

дигар, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ накардааст, бошанд. Дар асоси меъёрҳои моддаи 33 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), molу мулки кооператив аз манбаъҳои зерин ташаккул меёбад:

– аъзоҳаққиҳои саҳмии аъзои кооператив, ки андозаи ҳадди ақалли онҳо, тибқи оинннома ба соҳибмулкашон фақат баъд аз баромадан аз аъзогии кооператив бо дарназардошти маҳдудиятҳо дар муҳлат ва тақсимоти зарари муқаррарнамудаи оинннома баргардонида мешаванд;

– даромади софи ба фонди кооператив интиқолдодашуда;

– хайрияҳо аз ҷониби шахсони сеюм;

– аъзоҳаққиҳое, ки оинномаи кооператив пешбинӣ менамояд, аз ҷумла дар асоси ҳаҷму андозаи ширкати узви кооператив дар фаъолияти иқтисодии кооператив;

– дигар манбаъҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ накардааст.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда ва меъёрҳои моддаҳои 3, 5 ва 7 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), кооперативи манзил бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъсис дода шуда, дар асоси оинннома фаъолият менамояд. Кооператив аз ҷониби на камтар аз се шахси воқеӣ ё шахсони ҳуқуқӣ таъсис дода мешавад. Кооперативҳо метавонанд дар шакли кооперативи ғайритиҷоратӣ ва кооперативи тиҷоратӣ таъсис дода шаванд. Кооперативи манзил дар шакли ташкилоти ғайритиҷоратӣ ташкил карда мешавад. Кооперативи ғайритиҷоратӣ ташкилоти ғайритиҷоратӣ буда, мутобиқи оинномаи кооператив асосан ба аъзои худ хизмат мерасонад. Даромади софи кооперативи ғайритиҷоратӣ, ки дар натиҷаи хизматрасониҳо ба шахсони сеюм ба даст оварда шудааст, дар байни аъзои он тақсим карда намешавад ва ин даромад ҷиҳати рушди минбаъдаи он сарф карда мешавад. Дар сурати асосан ба шахсони сеюм хизмат расондани кооперативи ғайритиҷоратӣ, он бояд ба кооперативи тиҷоратӣ табдил дода шавад. Таъсис ва фаъолияти кооперативҳо ба принсипҳои зерин асос меёбанд:

– узвияти ихтиёрӣ ва ошкоро дар кооператив;

– кумаки мутақобила ва ҳифзи бартариҳои иқтисодӣ барои аъзои кооператив;

– идоракунии демократӣ;

– расидан ба ҳадафҳо доир ба беҳтаркунии шароити иқтисодӣ ва иҷтимоии аъзои кооператив;

– нигоҳдории мустақилияти иқтисодӣ ва соҳибкории аъзои кооператив;

– таъмини дастрасии аъзои кооператив ба таҳсилот ва омӯзиш;

– пешбурди фаъолияти шаффофи кооператив.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда шумораи аъзои кооперативи манзил набояд аз миқдори манзилҳои истиқоматии сохташудаистода ё манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, ки онро кооперативи манзил харидорӣ менамояд, зиёд бошад. Азбаски аъзои кооперативи манзил бо маблағ ва ё меҳнати худ дар сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории минбаъдаи бинои бисёрхонагӣ ширкат меварзанд, бинобар ин, шумораи аъзои кооперативи манзил набояд аз миқдори манзилҳои истиқоматии сохташудаистода ё манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, ки онро кооперативи манзил харидорӣ менамояд, зиёд бошад.

Моддаи 100. Ҳуқуқи дохил шудан ба кооперативи манзил

1. Ҳуқуқи ба кооперативи манзил дохил шуданро шаҳрвандони ба синни 16 расидаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва (ё) шахсони ҳуқуқӣ доранд.

2. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот метавонанд бо мақсади таъмини шаҳрвандоне, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманданд, дар сохтмон, харид ва (ё) азнавсозии хонаҳои кооперативи манзил аз ҳисоби маблағҳои худӣ иштирок намоянд.

Дар асоси талаботи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ва меъёрҳои моддаи 11 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), шахсони зерин аъзои кооперативи манзил шуда метавонанд:

– шаҳрвандони ба синни 16 расидаи Ҷумҳурии Тоҷикистон;

– шахсони ҳуқуқӣ, ки мутобиқи Қонуни мазкур ҳамчун кооператив ё ҳамчун дигар шахси ҳуқуқӣ ба қайд гирифта шудаанд ва ба талаботи пешбининамудаи оинномаи кооператив ҷавобгӯ бошанд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ҳуқуқ дода шудааст, ки бо мақсади таъмини шаҳрвандоне, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманданд, дар сохтмон, харид ва (ё) азнавсозии хонаҳои кооперативи манзил аз ҳисоби маблағҳои худӣ иштирок намоянд. Бо ҳамин мақсад дар асоси меъёрҳои моддаи 32 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ» аз 17 майи соли 2004, №28, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2004, №5, мод.339), ташаккули моликияти коммуналии воҳиди маъмурию ҳудудии дахлдор ва идоракунии он, инкишофи хоҷагии манзилию коммуналӣ ва амалигардонии барномаҳои рушди иқтисодию иҷтимоии минтақа аз ҳисоби буҷети маҳаллӣ маблағгузорӣ карда мешаванд. Инчунин тибқи талаботи моддаҳои 13 ва 23 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот» аз 5 августи соли 2009, №549, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №7-8, мод.503), мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот оид ба беҳбудии шароити манзилию маишии аҳолӣ чораҳои зарурӣ меандешад.

Моддаи 101. Оинномаи кооперативи манзил

Оинномаи кооперативи манзил талаботи пешбининамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо»-ро дар бар гирифта, метавонад дигар меъёрҳоеро, ки ба Кодекси мазкур ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мухолиф нестанд, инъикос намояд.

Дар асоси талаботи меъёрҳои моддаи 10 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), оинномаи кооператив, ки аз тарафи маҷлиси умумии аъзои он тасдиқ карда шудааст, ҳуҷҷати таъсисии кооператив ба ҳисоб меравад ва бояд дорои маълумоти зерин бошад:

– номи фирмавии кооператив;

– суроғаи кооператив;

– мақсадҳои кооператив;

– мақсадҳое, ки мувофиқи онҳо маблағҳои молиявии кооператив метавонанд мавриди истифодабарӣ қарор дода шаванд;

– арзиши номиналии як саҳми кооператив;

– шартҳо ва тартиби қабул ба узвияти кооператив;

– тартиби пардохти аъзоҳаққиҳои саҳмӣ, дохилшавӣ ба узвияти кооператив ва дигар маблағҳо, инчунин шартҳои интиқол ва ба пули нақд табдил додани саҳмҳои кооператив;

– тартиби гузашт кардани саҳм;

– ҳуқуқ ва уҳдадориҳои аъзои кооператив ва дараҷаи ҷавобгарии онҳо вобаста ба қарзҳои кооператив;

– шартҳои баромадан аз узвияти кооператив;

– тартиби даъват ва гузаронидани маҷлисҳои умумии аъзои кооператив ва дигар маҷлисҳо, машваратҳо, тартиби овоздиҳӣ;

– ваколат ва уҳдадориҳои маҷлиси умумии аъзо ва раёсати кооператив;

– тартиби интихоб, таъин, муҳлати ишғоли вазифа, муваққатан дур ва озод кардани аъзои раёсат ва дигар шахсони мансабдори кооператив аз вазифа;

– ваколатҳои шахсони мансабдори кооператив оид ба имзо кардани ҳуҷҷатҳо ва истифодаи мӯҳри кооператив;

– тартиби ташаккул, фаъолият ва тақсимоти фонди захиравӣ, инчунин тартиби муайян намудани ҳаҷми маблағи ба фонди захиравии кооператив воридшаванда;

– тартиби тақсимоти даромади соф ва ҷуброни зарарҳои ҳамасолаи кооператив;

– масъалаҳои марбут ба мукофотпулӣ ё ҷубронпулӣ, ки ба шахсони мансабдори кооператив пардохт карда мешаванд, агар онҳо пешбинӣ шуда бошанд;

– дар сурати иваз шудани маҷлиси умумии аъзои кооператив ба маҷлиси вакилон, тартиби интихоби вакилон ё шахсони онҳоро ивазкунанда, шумораи аъзои алоҳидаи кооператив, ки аз ҷониби ҳар як вакил намояндагӣ карда мешавад, шартҳои ваколат ва муҳлати фаъолияти онҳо дар вазифа, вале на зиёда аз се сол;

– тартиби намояндагии ташкилоти аъзои кооператив дар маҷлиси умумии аъзои кооператив, тартиби овоздиҳии вакилон,

муҳлати иҷрои ухдадориҳо, вале на зиёда аз се сол ва озод намудани вакилон аз вазифаҳояшон;

– уҳдадориҳои шахсони мансабдори кооператив.

Оинномаи кооперативи манзил метавонад дорои дигар маълумотҳое бошад, ки хилофи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон набошанд. Масалан, аъзои кооперативи манзил метавонад манзили аз кооператив гирифтаашро ба иҷора диҳад ё вобаста ба манзили мазкур дигар аҳдҳо бандад, ки хилофи қонунгузорӣ ва оинномаи кооператив набошанд.

Моддаи 102. Бақайдгирии давлатии кооперативи манзил

Бақайдгирии давлатии кооперативи манзил мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» амалӣ карда мешавад.

Дар асоси талаботи моддаи тафсиршаванда ва моддаи 8 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), бақайдгирии давлатии кооперативи манзил мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» амалӣ карда мешавад. Тибқи талаботи моддаҳои 2 ва 5 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» аз 19 майи соли 2009, №508 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5 мод.316), дар зери мафҳуми бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ (минбаъд – бақайдгирии давлатӣ) – амали мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ (минбаъд – мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ) дар хусуси ба расмият даровардани воқеияти ҳуқуқии таъсисёбӣ, азнавташкилдиҳӣ ва барҳамдиҳии шахсони ҳуқуқӣ, шахсони воқеӣ ба сифати соҳибкорони инфиродӣ ва қатъ намудани фаъолияти онҳо (минбаъд – соҳибкорони инфиродӣ), таъсисёбӣ ва қатъ намудани фаъолияти филиалҳо ва намояндагиҳои шахсони ҳуқуқии хориҷӣ, инчунин ворид намудани маълумот дар бораи онҳо ба

Феҳристи ягонаи давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ, фаҳмида мешавад.

Мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ мақомоти андози Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад.

Кооператив аз рӯзи бақайдгирии давлатиаш мақоми шахси ҳуқуқиро мегирад. Аз натиҷаи бақайдгирӣ мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ ҳуҷҷати дахлдор медиҳад. Ҳуҷҷате, ки бақайдгирии давлатиро тасдиқ менамояд – ин ҳуҷҷати аз ҷониби мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ додашуда (шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатии шахси ҳуқуқӣ ё шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатии шахси воқеӣ ба сифати соҳибкори инфиродӣ ё патент барои ҳуқуқи амалигардонии фаъолияти соҳибкории инфиродӣ ё шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатии филиал ва намояндагии шахси ҳуқуқии хориҷӣ, ва (ё) иқтибос аз Феҳристи ягонаи давлатӣ), ки аз далели таъсисёбӣ, азнавташкилдиҳӣ ё барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ, оғозёбӣ ё қатъ намудани фаъолияти шахси воқеӣ ба сифати соҳибкори инфиродӣ, таъсисёбӣ ё қатъ намудани фаъолияти филиал ё намояндагии шахси ҳуқуқии хориҷӣ ва ворид намудани маълумот дар бораи онҳо ба Феҳристи ягонаи давлатӣ шаҳодат медиҳад. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 ноябри соли 2013, №493 «Қоидаҳои гузаронидани бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ, соҳибкорони инфиродӣ, филиал ва намояндагиҳои шахсони ҳуқуқии хориҷӣ», тасдиқ карда шудааст. Қоидаҳои мазкур тартиби аз тарафи мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ ба танзим даровардани расмиёти бақайдгирии давлатии таъсисёбии шахсони ҳуқуқӣ ва қатъ намудани фаъолияти соҳибкорони инфиродии тибқи шаҳодатнома фаъолияткунанда, ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Феҳристи ягонаи давлатӣ, бақайдгирии давлатии таъсисёбӣ ва қатъ гардидани фаъолияти филиал ва намояндагиҳои шахсони ҳуқуқии хориҷӣ, инчунин ворид намудани тағйиру иловаҳо ба маълумоти дар Феҳристи ягонаи давлатӣ мавҷудбуда оид ба филиал ва намояндагиҳои шахсони ҳуқуқии хориҷиро муайян менамояд.

БОБИ 15. ҲУҚУҚУ УҲДАДОРИҲОИ АЪЗОИ КООПЕРАТИВИ МАНЗИЛ

Моддаи 103. Додани манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил

1. Манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил ба шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон ё шахси ҳуқуқӣ, ки аъзои кооперативи манзил мебошад, дар асоси қарори маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил мутобиқи андозаи саҳми супурдааш дода мешавад.

2. Аъзогӣ дар кооперативи манзил барои соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар доираи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ихтиёрдорӣ кардани манзили истиқоматӣ асос мешавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил ба шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон ё шахси ҳуқуқӣ, ки аъзои кооперативи манзил мебошад, дар асоси қарори маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил мутобиқи андозаи саҳми супурдааш дода мешавад. Дар асоси талаботи моддаҳои 10 ва 22 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), арзиши номиналии як саҳми кооператив ва тартиби пардохти аъзоҳаққии саҳмӣ, дохилшавӣ ба узвияти кооператив ва дигар маблағҳо, инчунин шартҳои интиқол ва бо пули накд табдил додани саҳмҳои кооператив дар оинномаи кооператив пешбинӣ карда мешаванд. Оинномаи кооператив аз тарафи маҷлиси умумии аъзои кооператив тасдиқ карда мешавад. Мақоми олии идоракунии кооператив маҷлиси умумии аъзои он мебошад. Маҷлиси умумии аъзои кооператив аз ҷониби раёсат ҳар сол аз рӯи зарурат, вале на дертар аз шаш моҳ баъд аз ба итмом расидани соли молиявӣ, даъват карда мешавад. Манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил ба шахси ба аъзогии кооператив қабулшуда мувофиқи маблағи саҳми супоридаи ӯ бо қарори маҷлиси умумӣ дар шакли манзили алоҳида, ки аз як ё якчанд ҳуҷра иборат мебошад, дода мешавад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда аъзогӣ дар кооперативи манзил барои соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар доираи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ихтиёрдорӣ кардани манзили истиқоматӣ асос мешавад. То пурра пардохт намудани охирон маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилаи ӯ истифодабарии манзили истиқоматиро ҳамчун кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ истифода мебаранд, яъне манзили мазкурро ихтиёрдорӣ карда наметавонанд. Дар ин сурат кооперативи манзил ҳамчун кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ баромад намуда, манзили мазкурро ба кироягир барои соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқомат медиҳад.

Манзили истиқоматии додашаванда бояд ба талаботи пешбининамудаи моддаи 4 Кодекси тафсиршавандаи мазкур ҷавобгӯ бошад ва зимни додани он вазъи саломатии шаҳрвандони дар он истиқоматкунанда ва дигар ҳолатҳои қобили таваҷҷуҳ ба инобат гирифта шаванд. Агар кооперативи манзил бо дастгирии мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот ташкил шуда бошад, бо онҳо қарори маҷлиси умумӣ мувофиқа карда мешавад. Шаҳрванд аз лаҳзаи гирифтани манзили истиқоматӣ аз кооперативи манзил ҳуқуқ дорад:

– дар ин манзил бо аъзои оилааш истиқомат кунад;
– агар барои беҳтар намудани шароити манзилиаш ба манзили калонтар ниёз дошта бошад, хонаи холии дар ҳамин кооперативи манзил мавҷудбударо гирад:
– ихтиёран аз кооперативи манзил барояд, бо тартиби пешбининамудаи оинномаи кооперативи манзил ба дилхоҳ аъзои болиғи оилааш, ки бо ӯ дар ҳамин манзил доимӣ истиқомат мекунад, саҳмашро диҳад:
– манзили истиқоматии аз кооперативи манзил гирифтаашро ба иҷора диҳад, инчунин дигар аҳдҳоро вобаста ба манзили мазкур бандад.

Дар навбати худ, аъзои кооперативи манзил уҳдадор аст, ки талаботи оинномаи кооперативи манзили мазкур ва қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматиро риоя намояд.

Ҳангоми пурра пардохт намудани маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ба манзили истиқоматии дахлдор тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи моликият пайдо карда, метавонад онро мустақилона ихтиёрдорӣ намояд.

Моддаи 104. Маблағи саҳми аъзои кооперативи манзил

1. Тартиб ва шартҳои пардохти маблағи саҳм аз ҷониби аъзои кооперативи манзилро оинномаи кооперативи манзил муайян менамояд.

2. Саҳм метавонад ба як ё якчанд аъзои кооперативи манзил тааллуқ дошта бошад.

3. Тақсими манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил байни шахсоне, ки ҳуқуқ ба пардохти саҳм доранд, дар ҳолате иҷозат дода мешавад, ки агар ба онҳо ҷудо намудани ҳуҷраҳои алоҳида имконпазир бошад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ва моддаҳои 10 ва 13 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), тартиб ва шартҳои пардохти маблағи саҳмро аз ҷониби аъзои кооперативи манзил оинномаи кооперативи манзил муайян менамояд.

Аъзоҳаққии саҳмии аъзои кооператив сармояи аввалияи кооперативро ташкил медиҳад ва барои пӯшонидани хароҷоти вобаста ба таъсис ва ташкили фаъолияти он пешбинӣ шудааст. Узви кооператив уҳдадор аст, ки дар давоми на зиёда аз як сол аз санаи бақайдгирии давлатии кооператив пурра пардохти аъзоҳаққии саҳмии худро супорад. Таркиб ва андозаи аъзоҳаққии саҳмӣ, инчунин пардохти онро оинномаи кооператив муқаррар менамояд. Пардохти аъзоҳаққии саҳмии аъзои кооператив наметавонад молу мулки ба гаравмонда бошад. Саҳми аъзои копеespeciallyративи манзил, ки дар оинномаи кооперативи манзил муайян карда шудааст, барои соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои ихтиёрдории манзили ишғолнамудааш дар кооперативи манзил ҳуқуқ медиҳад. Саҳми аъзои кооператив ба тариқи молӣ (пулӣ) амалӣ карда мешавад, ки ба маблағи сохтмони манзил ё мувофиқ ба нархи арзиши манзили истиқоматии аз ҷониби азои кооператив гирифташаванда баробар аст. Саҳми мазкур аз ҷониби аъзои кооперативи манзил як маротиба ё давра ба давра бо шартҳои пешбининамудаи оинномаи кооператиави манзил пардохт карда мешавад. Ҳамзамон аъзои кооперативи манзил ҳуқуқ дорад, ки қисми боқимондаи саҳми аъзогиро пеш аз муҳлат пардохт намуда, молики манзили ишғолнамудааш гардад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда саҳм метавонад ба як ё якчанд аъзои кооперативи манзил тааллуқ дошта бошад. То пурра пардохтани маблағи саҳми мазкур дар баъзе мавридҳо саҳми ӯ барои манзили кооперативӣ метавонад баргардонида шавад. Масалан, дар ҳолати баромадан аз кооперативи мазкур саҳм метавонад ба як ё якчанд аъзои кооперативи манзил тааллуқ дошта бошад. Ҳайати шахсони мазкур бо асосҳои гуногун муайян карда мешаванд, ки яке аз онҳо муносибатҳои оилавӣ – зану шавҳарӣ мебошад. Дар баробари аъзои кооперативи манзил ба саҳм шахсоне низ ҳуқуқ доранд, ки дар пардохти саҳми аъзогӣ иштирок намудаанд. Зикр кардан зарур аст, ки шаҳрвандони дар манзили мазкур истиқоматкунанда, ки ҳамсаҳм намебошанд, танҳо ҳуқуқи истифодабарии манзили дахлдорро доранд. Вазъи ҳуқуқии аъзои оилаи саҳмдорон дар аксар маврид аз вазъи ҳуқуқии худи аъзои кооперативи манзил фарқ мекунад. Масалан, аъзои кооперативи манзил метавонад бо аъзои оилааш дар манзили истиқоматии аз ҷониби кооперативи манзил додашуда якҷоя истиқомат намоянд. Бо розигии аъзои болиғи оилааш дигар шахсонро низ ба ин манзил маскун намояд. Ҳангоми ба назди падару модар ҷойгир намудани фарзандони ноболиғи онҳо чунин розигӣ талаб карда намешавад. Қатъ кардани муносибатҳои оилавӣ бо аъзои кооперативи манзил боиси аз манзили мазкур баровардани шахсони бо ӯ истиқоматкунанда намегардад, агар қонунгузорӣ тартиби дигарро муқаррар накарда бошад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда тақсими манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил байни шахсоне, ки ба пардохти саҳм ҳуқуқ доранд, дар ҳолате иҷозат дода мешавад, ки агар ба онҳо ҷудо намудани ҳуҷраҳои алоҳида имконпазир бошад, яъне дар сурати набудани имконияти ҷудо намудани ҳуҷраҳои алоҳида манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил байни шахсоне, ки ҳуқуқ ба пардохти саҳм доранд, тақсим карда намешаванд. Масалан, манзили истиқоматӣ аз як ҳуҷра иборат бошад, пас он тақсим карда намешавад.

Моддаи 105. Сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматии хонаи кооперативи манзил

Аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, бо розигии тарафайн ва огоҳонии пешакии раёсати кооперативи манзил ҳуқуқ доранд дар

манзили истиқоматии дар истифодабарии онҳо қарордошта бо тартибу шартҳои пешбининамудаи моддаи 71 Кодекси мазкур барои истиқомати сокинони муваққатӣ иҷозат диҳанд.

Тибқи муқаррароти моддаи тафсиршаванда аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд бо розигии тарафайн ва огоҳонии пешакии раёсати кооперативи манзил, ҳуқуқ доранд, ки дар манзили истиқоматии дар истифодабарии онҳо қарордошта бо тартибу шартҳои пешбининамудаи моддаи 71 Кодекси мазкур барои истиқомати сокинони муваққатӣ иҷозат диҳанд.

Дар моддаи тафсиршаванда он аъзои кооперативи манзиле дар назар дошта шудааст, ки маблағи саҳмро пурра пардохт накардаанд ва ҳоло молики манзили мазкур намебошанд, бинобар ин ҳуқуқу уҳдадориҳояшонро ҳамчун кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба манзили истиқоматии мазкур амалӣ менамоянд. Аъзои кооперативи манзил, ки ба ӯ манзили мазкур дода шудааст, метавонад сокинони муваққатии ба ин манзил барои истиқомат иҷозатдодаашро барои холӣ намудани манзили мазкур огоҳ намояд ва сокинони муваққатӣ уҳдадоранд, ки дар муҳлати ду ҳафта манзили мазкурро холӣ намоянд. (ниг. ба тафсири моддаи 71 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 106. Ба иҷора додани манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил

1. Аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пурра пардохт накардааст, бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд ва раёсати кооперативи манзил ҳуқуқ дорад қисми манзили истиқоматии ишғолнамудаашро дар хонаи кооперативи манзил ва дар сурати муваққатан истиқомат накардан дар он тамоми манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил ба иҷораи музднок супорад.

2. Кооперативи манзил бо тартиби муқаррарнамудаи оинномаи он ҳуқуқ дорад манзилҳои истиқоматии холишудаи дар соҳибии аъзои кооперативи манзил қарордоштаро, ки аз кооперативи манзил баромадаанд ё хориҷ шудаанд, то ба кооперативи манзил қабул намудани аъзои нав ба иҷораи музднок диҳад.

3. Ба иҷора додани манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил тибқи қоидаҳое, ки дар боби 16 Кодекси мазкур пешбинӣ шудаанд, амалӣ мегардад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пурра пардохт накардааст, бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд ва раёсати кооперативи манзил ҳуқуқ дорад қисми манзили истиқоматии ишғолнамудаашро дар хонаи кооперативи манзил ва дар сурати муваққатан истиқомат накардан дар он тамоми манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил ба иҷораи музднок супорад. Тибқи мазмуни қисми мазкур ва меъёрҳои моддаи 107 Кодекси манзили тафсиршаванда аъзои кооперативи манзил дар сурати пурра пардохт накардани маблағи саҳм дар муносибат бо кооперативи манзил ҳамчун кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ баромад мекунад, вале ҳангоми ба иҷора додани қисми манзили истиқоматии ишғолнамудааш ва ё дар сурати муваққатан истиқомат накардан дар он тамоми манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил ба иҷораи музднок супоридан, ҳамчун иҷорадеҳ баромад менамояд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда кооперативи манзил бо тартиби муқаррарнамудаи оинномаи он ҳуқуқ дорад манзилҳои истиқоматии холишудаи дар соҳибии аъзои кооперативи манзил қарордоштаро, ки аз кооперативи манзил баромадаанд ё хориҷ шудаанд, то ба кооперативи манзил қабул намудани аъзои нав ба иҷораи музднок диҳад. Манзили истиқоматие, ки бо сабаби қатъ гардидани аъзогӣ дар кооперативи манзил холӣ шудааст, ҳангоми набудани шахсоне, ки тибқи муқаррароти моддаҳои 108 ва 109 Кодекси манзили мазкур ба кооперативи манзил дохил шаванд, аз тарафи кооперативи манзил бо тартиби муқаррарнамудаи оинномаи кооперативи манзил ба иҷораи музднок дода мешавад. Дар ин ҳолат кооперативи манзили мазкур дар муносибат бо иҷорагир ҳамчун иҷорадиҳанда баромад мекунад. Муҳлати шартномаи иҷораи манзил, ки кооперативи манзил ҳамчун иҷорадиҳанда бо иҷорагиранда мебандад, маҳдуд мебошад, чунки он то ба кооперативи манзил қабул шудани аъзои наве, ки ба ҳамин манзил барои истиқомат роҳ дода мешавад, амал мекунад. Дар фарқият аз шахсоне, ки шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ ва

ё шартномаи иҷораи манзили хусусӣ мебанданд, иҷорагири манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил наметавонад манзили истиқоматии мазкурро мустақилона истифода барад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда ба иҷора додани манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил тибқи қоидаҳое, ки дар боби 16 Кодекси манзили мазкур барои иҷораи манзили истиқоматӣ пешбинӣ шудаанд, амалӣ мегардад. Шартномаи иҷораи манзил дар хонаи кооперативи манзил музднок буда, маблағи он бо розигии тарафҳо муайян карда мешавад. Дар назди копеaративи манзил аъзои кооперативе, ки манзили ишғолнамудаашро дар хонаи кооперативи манзил ба иҷора додааст, масъул мебошад. Кооперативи манзиле, ки ба сифати иҷорадиҳанда манзили холишударо ба иҷора додааст, дар ин ҳолат масъулиятро худаш бар дӯш дорад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 115–130 Кодекси мазкур).

Моддаи 107. Ҳуқуқи моликияти аъзои кооперативи манзил ба манзили истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ

1. Дар сурати пурра пардохт намудани маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ба манзили истиқоматии дахлдор дар бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи моликият пайдо мекунад.

2. То пардохт намудани охирин маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилаи ӯ истифодабарии манзили истиқоматиро аз рӯи муқаррароти моддаҳои 62 ва 63 Кодекси мазкур амалӣ менамоянд.

3. То пурра пардохт намудани маблағи саҳм аз ҷониби ҳамаи аъзои кооперативи манзил ҳуқуқи моликият ба манзилҳои истиқоматӣ дар кооперативи манзил, молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва ҳуқуқи истифодаи ҳудуди назди хона ба кооперативи манзил тааллуқ доранд. Шаҳрвандон – аъзои кооперативи манзил дорои ҳуқуқи соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар ҳолатҳои алоҳида – ҳуқуқи ихтиёрдории манзилҳои худ бо тартиби муқарраргардида буда, дар хароҷоти нигоҳдории хонаи мазкур иштирок менамоянд.

4. Ба муносибатҳои моликият дар кооперативи манзил, ба шарти пурра пардохт намудани маблағи саҳм аз ҷониби

ҳамаи аъзои кооперативи манзил, амали меъёру қоидаҳои Кодекси мазкур, ки ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, идоракунии чунин хона ва дигар масъалаҳои ба бинои бисёрхонагӣ алоқамандро танзим менамоянд, татбиқ мегарданд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда дар сурати пурра пардохт намудани маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ба манзили истиқоматии дахлдор дар бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи моликият пайдо мекунад. Муносибатҳои манзилии шаҳрвандон аз лаҳзаи аъзо шудан ба кооперативи манзил ба вуҷуд меоянд ва ҳангоми пурра пардохт намудани саҳм аъзои кооперативи манзил ба манзили истиқоматии дахлдор дар бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи моликият ба даст меорад.

Тибқи моддаҳои 279 ва 290 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), ҳуқуқи моликият ҳуқуқи бо қонунгузорӣ эътирофгардида ва ҳифзшавандаи субъект ҷиҳати ба салоҳдиди худ соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ намудани ашёе мебошад, ки ба он мансубанд. Ҳуқуқи соҳибӣ имконияти бо ҳуқуқ таъминшудаи амалигардонии воқеии доштани ашё буда, ҳуқуқи истифодаи ашё имконияти бо ҳуқуқ таъминшудаи аз ашё ба даст овардани хосиятҳои табиии фоиданоки он ва ҳамчунин аз он фоида гирифтан аст ва ҳуқуқи ихтиёрдорӣ имконияти бо ҳуқуқ таъминшудаи муайян намудани тақдири ҳуқуқии ашё мебошад. Ҳуқуқи моликият ба бино, иншоот ва дигар молу мулки ғайриманқули аз нав бунёдшаванда, ки бояд аз қайди давлатӣ гузарад, аз лаҳзаи чунин бақайдгирӣ ба миён меояд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда то пардохт намудани охирин маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилаи ӯ истифодабарии манзили истиқоматиро аз рӯи муқаррароти моддаҳои 62 ва 63 Кодекси манзили мазкур амалӣ менамоянд, яъне кооперативи манзил аз ҳуқуқу уҳдадориҳои кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои

кооперативи манзил ва аъзои оилаи ӯ аз ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бархӯрдоранд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 62 ва 63 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда то пурра пардохт намудани маблағи саҳм аз ҷониби ҳамаи аъзои кооперативи манзил ҳуқуқи моликият ба ин манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил, молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва ҳуқуқи истифодаи ҳудуди назди хона ба кооперативи манзил тааллуқ доранд ва баъди пурра пардохтани маблағи саҳм молики ин манзил шаҳрванд ба ҳисоб меравад. То пардохт намудани охирин маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилаи ӯ истифодабарии манзили истиқоматиро аз рӯи муқаррароти моддаҳои 62 ва 63 Кодекси манзили мазкур амалӣ менамоянд. Дар ин ҳолат кооперативи манзил дар муносибатҳои манзилии мазкур ҳамчун кироядеҳ ва аъзои кооператив ҳамчун кироягиранда дорои ҳуқуқу уҳдадориҳо мебошанд (ниг. ба тафсири моддаҳои 62 ва 63 Кодекси манзили мазкур). Шаҳрвандон – аъзои кооперативи манзил дорои ҳуқуқи соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар ҳолатҳои алоҳида – ҳуқуқи ихтиёрдории манзилҳои худ бо тартиби муқарраргардида буда, дар хароҷоти нигоҳдории хонаи мазкур иштирок менамоянд.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда дар сурати аз ҷониби ҳамаи аъзои кооперативи манзил пурра пардохтани маблағи саҳм онҳо ба манзили мазкур ҳуқуқи моликиятро ба даст меоранд ва амали меъёру қоидаҳои Кодекси мазкур, ки ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, идоракунии чунин хона ва дигар масъалаҳои ба бинои бисёрхонагӣ алоқамандро танзим менамоянд, татбиқ мегарданд. Дар асоси моддаи 21 Кодекси манзили мазкур, аз рӯзи пардохт намудани маблағи пурраи саҳм ва бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон узви кооперативи манзил нисбат ба манзили истиқоматии дахлдор ҳуқуқ пайдо карда, уҳдадориашро вобаста ба иштирок дар хароҷоти нигоҳдошти молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ нигоҳ медорад. Узви оила, ки ба қисми саҳми ҷамъшуда ҳуқуқ дорад, молики қисми дахлдори манзили истиқоматӣ мегардад.

Моддаи 108. Қатъ гардидани аъзогӣ дар кооперативи манзил

1. Аъзогӣ дар кооперативи манзил дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

1) бо ихтиёри худ баромадан аз кооперативи манзил;

2) хориҷ кардан аз аъзогии кооперативи манзил;

3) барҳам додани шахси ҳуқуқӣ, ки аъзои кооперативи манзил мебошад;

4) барҳам додани кооперативи манзил;

5) вафоти шаҳрванд, ки аъзои кооперативи манзил мебошад.

2. Аризаи аъзои кооперативи манзил дар бораи бо ихтиёри худ баромадан аз кооперативи манзил бо тартиби пешбининамудаи оинномаи кооперативи манзил баррасӣ мегардад.

3. Аъзои кооперативи манзил дар сурати аз ҷониби ӯ бе сабабҳои узрнок мунтазам иҷро накардани уҳдадориҳои худ, ки мутобиқи Кодекси мазкур ва оинномаи кооперативи манзил муқаррар шудаанд, дар асоси қарори маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил метавонад аз аъзои кооперативи манзил хориҷ карда шавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳолатҳое пешбинӣ шудааст, ки дар асоси онҳо аъзогӣ дар кооперативи манзил қатъ карда мешаванд, яъне қисми мазкур дар панҷ ҳолат қатъ шудани аъзогиро дар кооперативи манзил пешбинӣ намудааст. Яке аз чунин асосҳо – ин бо ихтиёри худ баромадан аз кооперативи манзил мебошад, ки дар натиҷаи он аъзои кооперативи манзил муносибаташро ҳамчун аъзо ва саҳмдор қатъ менамояд. Дар ин ҳолат ӯ ариза медиҳад ва он аз тарафи раёсати кооперативи манзили мазкур қонеъ карда мешавад.

Хориҷ кардан аз аъзогии кооперативи манзил асоси дигари қатъ гардидани аъзогӣ ба ҳисоб рафта, дар сурате амалӣ карда мешавад, ки агар аъзои кооперативи манзил мунтазам ҳуқуқу манфиатҳои қонунии дигар истиқоматкунандагонро вайрон кунад, манзили мазкурро ғайримақсаднок истифода барад ва ё дар пардохти хароҷоти нигаҳдорӣ ва истифодабарии манзили мазкур ва ё молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ иштирок накунад ё

манзили мазкурро вайрон ё хароб кунад, қоидаҳои муқарраршудаи зисту зиндагониро вайрон намояд ва агар чораҳои огоҳонӣ бе натиҷа бошанд. Дар ин хусус маҷлиси умумӣ қарори дахлдор мебарорад. Аз рӯи қарори маҷлиси умумӣ дар хусусуси хориҷ намудан аз аъзогии кооперативи манзил бо тартиби судӣ шикоят овардан мумкин аст. Собиқ аъзои кооперативи манзил, ки аз кооперативи манзил хориҷ карда шудааст ва ҳамаи шахсони бо ӯ дар ҳамин манзил истиқоматкунанда бо тартиби судӣ аз манзили кооперативӣ кӯчонида мешаванд. Асосҳои дигари қатъ гардидани аъзогӣ дар кооперативи манзил – ин барҳам додани шахси ҳуқуқӣ, ки аъзои кооперативи манзил мебошад ё барҳам додани кооперативи манзил мебошанд. Кооператив бо ду тарз барҳам дода мешавад:

– бо қарори маҷлиси умумии аъзои он;

– бо қарори суд ҳангоми таъсиси он меъёри қонунгузорӣ дағалона вайрон карда шуда бошад ва он хусусияти ислоҳнашаванда дошта бошад ва ё фаъолияти мазкур бе розигии дахлдор амалӣ гардида бошад (бе иҷозатнома) ва ё фаъолияте, ки тибқи қонунгузорӣ манъ шуда бошад, ё дигар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон. Тибқи меъёрҳои моддаи 40 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), кооператив бо қарори маҷлиси умумии аъзои он ё бо қарори суд барҳам дода мешавад. Қарор дар бораи барҳамдиҳии кооператив бо аз чор се ҳиссаи овозҳои аъзои кооператив, ки дар маҷлиси умумии аъзои кооператив оид ба ҳамин масъала иштирок доранд, қабул карда мешавад. Суд метавонад дар бораи барҳамдиҳии кооператив қарор қабул намояд, агар кооператив дар давоми зиёда аз ду сол фаъолияти худро амалӣ насозад ё агар шумораи аъзои он аз шумораи ҳадди ақалли дар моддаи 7 Қонуни мазкур пешбинишуда камтар бошад. Тартиби барҳамдиҳии кооперативро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд. Молу мулки кооперативи барҳамдодашуда, ки пас аз иҷрои талаботи қарздиҳандагон боқӣ мемонад, дар байни аъзои он мутаносиби саҳмҳояшон тақсим карда мешавад. Талабот дар хусуси барҳам додани кооперативи манзил аз тарафи мақомоти давлатӣ ва ё мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот, ки ба онҳо тибқи қонунгузорӣ ҳуқуқи пешниҳод намудани

чунин талабот дода шудааст, бо асосҳои болозикр метавонад ба суд пешниҳод карда шаванд. Бо қарори суд дар хусуси барҳам додани шахси ҳуқуқӣ ба аъзои кооперативи манзил метавонад уҳдадориҳо оиди амалӣ намудани барҳамдиҳӣ вогузор карда шаванд. Маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил, ё суд, ки дар хусуси барҳам додани шахси ҳуқуқӣ қарор баровардааст, уҳдадор аст, тибқи талаботи моддаҳои 19 ва 20 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» аз 19 майи соли 2009, №508 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5 мод.316), дар муддати се рӯзи корӣ аз рӯзи қабул гардидани қарор мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатиро дар бораи қабул гардидани чунин қарор бо замимаи қарор дар бораи барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ огоҳ намояд. Мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ дар асоси огоҳинома оид ба қабули қарор дар бораи барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ ба Феҳристи ягонаи давлатӣ маълумотро вобаста ба дар марҳилаи барҳамдиҳӣ қарор доштани шахси ҳуқуқӣ ворид менамояд. Бақайдгирии давлатии барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ дар маҳалли ҷойгиршавии (суроғаи) шахси ҳуқуқӣ аз ҷониби мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ дар муддати то панҷ рӯзи корӣ аз рӯзи пешниҳод намудани ҳуҷҷатҳои зерин амалӣ гардонида мешавад:

1) ариза дар бораи бақайдгирии давлатии барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ аз рӯи шакли тасдиқнамудаи мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ. Дар ариза тасдиқ карда мешавад, ки расмиёти муқаррарнамудаи қонун оид ба барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ риоя шуда, ҳисоббаробаркунӣ бо кредиторони он ба итмом расонида шудааст;

2) тавозуни барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ аз рӯи натиҷаи кори комиссияи барҳамдиҳӣ, ки онро муассиси (муассисони) шахси ҳуқуқӣ ё мақомоти дар бораи барҳам додани шахси ҳуқуқӣ қарорқабулкарда тасдиқ кардааст;

3) санад оид ба санҷиши маҷмӯии андоз, ки надоштани қарзи андозро тасдиқ менамояд;

4) Шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатии шахси ҳуқуқии барҳамдодашаванда;

5) нусхаи эълон дар бораи барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ, ки дар яке аз воситаҳои ахбори оммаи ҷумҳуриявӣ нашр гардидааст;

6) ҳуҷҷатҳои тасдиққунанда оид ба супоридани муҳрҳо (тамғаҳо) ва баста шудани ҳисобҳои бонкӣ.

Ҳуҷҷатҳои болозикр, ба мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ – мақомоти андоз пас аз ба охир расидани чараёни барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ пешниҳод карда мешаванд. Барҳамдиҳии шахси ҳуқуқии баитмомрасида ва шахси ҳуқуқии фаъолияти худро қатъшнамуда танҳо баъд аз ворид намудани маълумот дар ин хусус ба Феҳристи ягонаи давлатӣ эътироф гардида, бо додани иқтибос аз Феҳристи ягонаи давлатӣ тасдиқ карда мешавад. Ҳангоми барҳамдиҳии шахси ҳуқуқӣ дар ҳолати татбиқ намудани расмиёти муфлисшавӣ ба мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ таъиноти суд дар бораи ба охир расидани истеҳсолоти озмунӣ пешниҳод карда мешавад. Дар ҳолати дар муҳлати зиёда аз шаш моҳи пай дар пай бо тартиби муқарраргардида пешниҳод накардани ҳисоботи андоз (омор ё суғуртаи иҷтимоии давлатӣ), ё пардохт накардани андозҳои муқарраршуда, ё сари вақт тағйир надодани маълумот дар Феҳристи ягонаи давлатӣ оид ба маҳалли ҷойгиршавӣ (суроға) мақомоти анҷомдиҳандаи бақайдгирии давлатӣ метавонанд барои барҳам додани шахси ҳуқуқӣ, қатъ намудани фаъолияти филиал ё намояндагии шахси ҳуқуқии хориҷӣ ё соҳибкори инфиродӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба суд бо ариза муроҷиат намоянд. Вафоти шаҳрванд, ки аъзои кооперативи манзил мебошад, асоси дигари қатъ шудани аъзогӣ дар кооперативи манзил мегардад. (ниг. ба тафсири моддаи 109 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда аризаи аъзои кооперативи манзил дар бораи бо ихтиёри худ баромадан аз кооперативи манзил бо тартиби пешбининамудаи оинномаи кооперативи манзил баррасӣ мегардад. Мувофиқи талаботи моддаи 19 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), узви кооператив зимни риояи шартҳо ва огоҳонидани кооператив метавонад мутобиқи тартиби дар оинномаи кооператив пешбинишуда аз кооператив барояд. Огоҳсозӣ дар бораи аз кооператив баромадани узви он дар муҳлатҳои пешбининамудаи оинномаи кооператив, вале на зиёда аз як сол амалӣ мегардад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда аъзои кооперативи манзил дар сурати аз ҷониби ӯ бе сабабҳои узрнок мунтазам иҷро накардани уҳдадориҳои худ, ки мутобиқи Кодекси манзили мазкур ва оинномаи кооперативи манзил муқаррар шудаанд, дар асоси қарори маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил метавонад аз аъзои кооперативи манзил хориҷ карда шавад. Дар асоси талаботи моддаи 20 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), узви кооператив бо қарори на камтар аз се ду ҳиссаи иштироккунандагон ва овоздиҳандагон дар маҷлиси умумии аъзои он метавонад аз узвияти кооператив хориҷ карда шавад, дар сурате ки ӯ муқаррароти Қонуни мазкур, оинномаи кооператив ё дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқиро риоя накунад. Раёсати кооператив ба чунин узв маълумотро дар шакли хаттӣ на дертар аз ҳафт рӯз қабл аз баргузории маҷлиси умумии аъзои кооператив пешниҳод менамояд.

Моддаи 109. Оқибатҳои қатъи аъзогӣ дар кооперативи манзил бо сабаби вафоти саҳмдор

1. Ҳангоми вафоти саҳмдор ҳуқуқи ба кооперативи манзил дохил шуданро аъзои оилаи дар хона истиқоматкунанда, ки қисми саҳми ғуншуда ба ӯ тааллуқ дорад, соҳиб мешавад.

2. Аъзои кооперативи манзил, ки ба ӯ тамоми маблағи саҳми ғуншудаи хона мансуб аст, ҳуқуқ дорад дар васиятномааш номи шахсеро, ки барои дохил шудан ба кооператив ҳуқуқи афзалиятнок дорад, сабт намояд.

3. Дар сурати мавҷуд набудани васиятнома ҳуқуқи афзалиятноки ба кооперативи манзил дохил шуданро яке аз ворисони фавтида, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекард, тибқи Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, соҳиб мешавад.

4. Дар сурати мавҷуд набудани ворисон яке аз аъзои оила, ки якҷоя бо шахси фавтида истиқомат мекард, барои ба кооперативи манзил дохил шудан ҳуқуқи афзалиятнок дорад.

5. Агар дар хона ҳамроҳи аъзои фавтидаи кооперативи манзил якчанд вориси ба меросгирӣ даъватшаванда истиқомат карда бошад, ба кооперативи манзил яке аз онҳо дохил шуда, ворисони дигар бо ҳуқуқ ба қисми дахлдори саҳми ғуншуда дар хона истиқомат мекунанд.

6. Бо талаби яке аз ворисон хонаи аъзои фавтидаи кооперативи манзил, агар ба ҳар кадоми онҳо додани ҳуҷраи алоҳида имконпазир бошад, бояд байнашон тақсим карда шавад.

7. Агар баъд аз вафоти саҳмдор дар хона ворисони то 16-сола монда бошанд, пас бо розигии мақомоти васояту парасторӣ яке аз онҳо ба аъзои кооперативи манзил қабул карда мешавад. Дар сурати ба муассисаи кӯдакон, назди васӣ ё парастор ҷойгир намудани кӯдакони хурдсол хонаро бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода бурдан мумкин аст.

8. Саҳми аъзои фавтидаи кооперативи манзил тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ворисони ӯ мегузарад. Дар ҳолатҳое, ки ба кооперативи манзил шахси ба аъзои фавтидаи кооперативи манзил ворисшнабуда дохил мешавад, ӯ бояд маблағи саҳми ғуншударо ба ворисони шахси фавтида пардохт намояд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳангоми вафоти саҳмдор ҳуқуқи ба кооперативи манзил дохил шуданро аъзои оилаи дар хона истиқоматкунанда, ки қисми саҳми ғуншуда ба ӯ тааллуқ дорад, соҳиб мешавад. Мувофиқи талаботи моддаи 150 Кодекси тандурустии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 майи соли 2017, №1413 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2017, №5, қисми 1, моддаи 270) ва моддаи 27 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии асноди ҳолати шаҳрвандӣ» аз 29 апрели соли 2006, №188 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2006, №4, моддаи 201), асос барои бақайдгирии давлатии вафоти шаҳрванд ҳуҷҷати шаклаш муқарраршуда оид ба вафот, ки аз тарафи муассисаи тиббӣ ё табиби бо фаъолияти хусусӣ машғулбуда дода шудааст ва ё ҳалномаи суд дар бораи муқаррар намудани ҳолати вафот ё фавтида эълон намудани шахс, ки ба қувваи қонунӣ даромадааст, мебошад ва он аз тарафи мақомоти сабти асноди шаҳрвандии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шаҳодатномаи вафот сабт карда мешавад. Баъди вафоти саҳмдор дар кооперативи манзил муносибатҳои меросӣ ба вуҷуд меояд. Агар аъзои кооперативи манзил саҳмро барои манзили мазкур пурра пардохт намуда бошад, пас дар ин ҳолат манзили мазкур ҳамчун амволи ғайриманқул – объекти муносибатҳои меросӣ баромад мекунад ва агар саҳм пурра пардохт нашуда бошад, дар ин ҳолат объекти мерос худи саҳм баромад мекунад. Дар асоси меъёрҳои фасли 7 Кодекси мадании

Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12 қисмҳои 1 ва 2, мод.757), мерос дар асоси васият ё қонун гузошта мешавад. Саҳми аъзои фавтидаи кооперативи манзил тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ворисони ӯ мегузарад. Тибқи муқаррароти моддаи мазкур ҳангоми вафоти саҳмдор ҳуқуқи ба кооперативи манзил дохил шуданро ҳамон аъзои оилаи дар хона истиқоматкунанда дорад, ки қисми саҳми ғуншуда ба ӯ тааллуқ дорад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда аъзои кооперативи манзил, ки ба ӯ тамоми маблағи саҳми ғуншудаи хона мансуб аст, ҳуқуқ дорад дар васиятномааш номи шахсеро, ки барои дохил шудан ба кооператив ҳуқуқи афзалиятнок дорад, сабт намояд. Ин қисми модда гузоштани меросро тибқи васиятнома муқаррар намудааст, ки мувофиқи он аъзои кооперативи манзил, ки ба ӯ тамоми маблағи саҳми ғуншудаи хона мансуб аст, ҳуқуқ дорад дар васиятномааш номи шахсеро, ки барои дохил шудан ба кооператив ҳуқуқи афзалиятнок дорад, сабт намояд. Мувофиқи талаботи бобҳои 69-72 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), васиятнома изҳори иродаи шахси воқеӣ оид ба ихтиёрдории молу мулки ба ӯ тааллуқдошта ҳангоми вафот кардан эътироф мешавад, ки ба таври дахлдор ба расмият дароварда шудааст. Шахси воқеӣ метавонад ҳамаи молу мулк (аз ҷумла молу мулкеро, ки дар оянда ба даст меорад) ё як қисми онро ба як ё якчанд шахси воқеӣ, ки ба гурӯҳи меросгирони тибқи қонун дохил мешаванд ё дохил намешаванд, ҳамчунин ба шахсони ҳуқуқӣ ва давлат васият намояд, ҳиссаи онҳоро бо салоҳдиди худ дар мерос муайян кунад ва тибқи шартҳои муқаррарнамудаи ҳамин Кодекс супоришҳои дигарро дар васиятнома пешбинӣ намояд. Шумораи васиятномаҳо маҳдуд карда намешавад. Ҳангоми мавҷудияти ду ва зиёда васиятнома оид ба тарзу тартиби меросгирии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ васиятномаи охирини пеш аз вафот додаи васиятгузор бартарӣ дорад.

Васиятнома бояд дар шакли хаттӣ бо нишон додани вақт ва ҷойи тартиб додани он анҷом дода шавад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда дар сурати мавҷуд набудани васиятнома ҳуқуқи афзалиятноки ба кооперативи манзил

дохил шуданро яке аз ворисони фавтида, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекард, тибқи Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, соҳиб мешавад. Қисми мазкур меросгириро тибқи қонун дар назар дорад. Мувофиқи талаботи моддаҳои 288, 1273 ва 1295 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12 , қисмҳои 1 ва 2, мод.757), дар сурати вафоти шахси воқеӣ ҳуқуқи моликият ба ашёи ӯ тибқи васиятнома ё қонун чун мерос ба шахсони дигар мегузарад. Дар сурати азнавташкилдиҳии шахси ҳуқуқӣ ҳуқуқи моликияташ ба ашё ба вориси ҳуқуқии он мегузарад. Дар ҳолати набудани васиятнома (васият накардани меросгузор, васият нашудани қисми молу мулк, беэътибор гардидани васиятнома, аз ҷониби меросгир қабул накардани мерос тибқи васиятнома ва ғайра) меросгирӣ тибқи қонун сурат мегирад. Меросгире, ки бо меросгузор ҳуқуқи моликияти умумӣ нисбат ба ашёи тақсимнашаванда дошт ва ҳиссаи ҳуқуқ ба он ба таркиби мерос дохил мешавад, ҳангоми тақсими мерос нисбат ба меросгирони дигар, ки пештар иштирокдори моликияти умумӣ набуданд, новобаста ба истифодаи он, барои аз таркиби мерос гирифтани он ҳуқуқи афзалиятнок дорад.

Қисми 4 моддаи тафсиршаванда мавҷуд набудани ворисонро муайян намудааст, ки мувофиқи он ҳангоми мавҷуд набудани ворисон ҳуқуқи афзалиятноки ба кооперативи манзил дохил шуданро яке аз аъзои оила, ки якҷоя бо шахси фавтида истиқомат мекард, барои ба кооперативи манзил дохил шудан ҳуқуқи афзалиятнок дорад. Тибқи меъёрҳои моддаҳои 327 ва 1280 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳамсари шахси вафоткарда ҳамон вақт ба саҳм ҳуқуқ дорад, ки агар саҳми мазкур дар давраи дар ақди никоҳи онҳо бо шахси вафоткарда басташуда ғун шуда бошад, ба шарте, ки худи шахси саҳмдори вафоткарда ба ӯ саҳмро васият накарда бошад ё қонунгузорӣ дигар ҳолатҳоро муқаррар накарда бошад.

Тибқи қисми 5 моддаи тафсиршаванда агар дар хона ҳамроҳи аъзои фавтидаи кооперативи манзил якчанд ворис ба меросгирӣ даъватшаванда истиқомат карда бошад, ба кооперативи манзил яке аз онҳо дохил шуда, ворисони дигар бо ҳуқуқ ба қисми дахлдори саҳми ғуншуда дар хона истиқомат мекунанд. Меросгире, ки бо меросгузор ҳуқуқи моликияти умумӣ нисбат ба ашёи тақсимнашаванда дошт ва ҳиссаи ҳуқуқ ба он ба таркиби мерос дохил мешавад, ҳангоми тақсими мерос нисбат ба меросгирони дигар, ки пештар

иштирокдори моликияти умумӣ набуданд, новобаста ба истифодаи он, барои аз таркиби мерос гирифтани он ҳуқуқи афзалиятнок дорад. Меросгире, ки ашёи тақсимнашавандаи таркиби меросро доимӣ истифода мекард, ҳангоми тақсими мерос нисбат ба меросгирони дигар, ки ашёи мазкурро доимӣ истифода намекарданд ва иштирокдори моликияти умумӣ нисбат ба он нестанд, барои аз таркиби мерос гирифтани он ҳуқуқи афзалиятнок дорад.

Тибқи қисми 6 моддаи тафсиршаванда агар ба ҳар кадоми ворисон додани ҳуҷраи алоҳида имконпазир бошад, пас бо талаби яке аз онҳо хонаи аъзои фавтидаи кооперативи манзил, бояд байнашон тақсим карда шавад. Агар ба таркиби мерос манзили истиқоматӣ (хонаи истиқоматӣ ва ғайра) дохил бошад, ки тақсими он дар шакли асл имконнопазир аст, ҳангоми тақсими мерос меросгире, ки дар рӯзи кушодашавии мерос дар он зиндагӣ мекард ва манзили истиқоматии дигар надорад, нисбат ба меросгирони дигар, ки молики ин манзили истиқоматӣ нестанд, барои аз таркиби мерос гирифтани он ҳуқуқи афзалиятнок дорад. Ҳангоми тақсими мерос меросгире, ки дар давоми сол то кушодашавии мерос якҷоя бо меросгузор зиндагӣ мекард, барои аз таркиби мерос гирифтани асбобу ашёи хона ҳуқуқи афзалиятнок дорад. Ҳангоми амалӣ намудани ҳуқуқи афзалиятноки дар моддаи мазкур пешбинишуда, бояд манфиатҳои молумулкии меросгирони дигари дар тақсимот иштирокдошта ба инобат гирифта шаванд. Агар дар натиҷаи амалӣ намудани ин ҳуқуқҳо молу мулке, ки меросро ташкил медиҳад, барои ба меросгирони дигар пешниҳод намудани ҳиссаи ба онҳо мансуб кофӣ набошад, пас меросгири дорои ҳуқуқи афзалиятнок бояд ба онҳо товони дахлдори пулӣ ё молумулкӣ диҳад, дар ҳолати баръакс, тақсимот тибқи қоидаҳои умумӣ амалӣ карда мешавад.

Тибқи қисми 7 моддаи тафсиршаванда агар баъд аз вафоти саҳмдор дар хона ворисони то 16-сола монда бошанд, пас бо розигии мақомоти васояту парасторӣ яке аз онҳо ба аъзои кооперативи манзил қабул карда мешавад. Дар сурати ба муассисаи кӯдакон, назди васӣ ё парастор ҷойгир намудани кӯдакони хурдсол хонаро бо тартиби муқарарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода бурдан мумкин аст. Агар дар байни меросгирон шахсони ноболиғ, ғайриқобили амал ё дорои қобилияти маҳдуди амалкунӣ мавҷуд бошанд, тақсимот бо риояи қоидаҳои моддаи 38 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.

Дар асоси меъёрҳои моддаи 36 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи маориф» аз 22 июли соли 2013, №1004 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 20113, №7, мод.532), мақомоти маҳаллии идоракунии маорифи вилоятҳо, шаҳрҳо ва ноҳияҳо васояту парастории кӯдакони ноболиғро, ки аз парастории падару модар (шахсони онҳоро ивазкунанда) маҳрум мондаанд, муқаррар намуда, онҳоро ба хонаҳои кӯдакон ё мактаб-интернатҳо ҷойгир мекунанд, дигар васӣ ё парасторро таъин мекунанд ва фаъолияти онҳоро таҳти назорат мегиранд.

Мувофиқи меъёрҳои моддаи 37 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳуқуқҳои кӯдак» аз 18 марти соли 2015, №1196 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2015, №3, мод.218), ҳуқуқи кӯдакони ятим ва бепарастор ба манзили истиқоматии ба онҳо тибқи мерос гузашта дар давоми будубошашон дар муассисаҳои таълимии таҳсилоти умумӣ ё муассисаҳои хизматрасонии иҷтимоии аҳолӣ, ҳамчунин дар муассисаҳои тамоми намудҳои таҳсилоти касбӣ, новобаста ба шакли моликият, дар давраи хизмат дар сафи Қувваҳои Мусаллаҳи Ҷумҳурии Тоҷикистон, адои ҷазои маҳрум намудан аз озодӣ дар муассисаҳои ислоҳӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон нигоҳ дошта мешавад.

Тибқи қисми 8 моддаи тафсиршаванда саҳми аъзои фавтидаи кооперативи манзил тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ворисони ӯ мегузарад. Дар ҳолатҳое, ки ба кооперативи манзил шахси ба аъзои фавтидаи кооперативи манзил вориснабуда дохил мешавад, ӯ бояд маблағи саҳми ғуншударо ба ворисони шахси фавтида пардохт намояд. Дар асоси меъёрҳои моддаи 16-18 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), узви кооператив, собиқ узв ё вориси узви фавтидаи кооператив метавонад саҳми худро танҳо ба узви амалкунанда ёояндаи кооператив гузашт намояд, ба шарте ки чунин гузаштнамоӣ ба фоидаи кооператив бошад. Тартиби гузашт кардани саҳм дар оинномаи кооператив муайян карда мешавад. Узви амалкунанда ё собиқи кооператив аз рӯи ухдадориҳои кооператив дар доираи арзиши ақалли саҳмҳо, ки моликияти ӯ мебошанд ё аз тарафи ӯ имзо гардидаанд, масъул мебошад. Агар оинномаи кооператив андозаи масъулияти аъзоро аз арзиши ақалли

саҳмҳо, ки моликияти онҳо мебошанд, ё аз тарафи онҳо имзо гардидаанд, бештар муайян намуда бошад, масъулият ба маблағи муқаррарнамудаи оинномаи кооператив паҳн мегардад. Узви собиқи кооператив аз рӯи уҳдадориҳои кооператив дар он шакле, ки онҳо дар давраи қатъи узвияти ӯ қарор доштанд, вале на зиёда аз ду сол пас аз баромадани ӯ аз кооператив, масъул мебошад. Ворисони узви фавтидаи кооператив дар доираи арзиши ақалли саҳмҳои дар моликият буда ё имзонамудаи узви фавтидаи кооператив барои уҳдадориҳои кооператив, дар он шакле, ки онҳо пас аз фавти узви кооператив вуҷуд доштанд, вале на зиёда аз ду сол баъд аз фавти ӯ, масъул мебошанд.

Моддаи 110. Оқибатҳои баромадан аз кооперативи манзил

1. Ҳангоми аз ҳайати кооперативи манзил баромадани яке аз аъзои он аъзои оилааш, ки дар ин хона истиқомат мекунад ва ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад, барои дохил шудан ба кооперативи манзил ҳуқуқи афзалиятнокро дорад.

2. Аъзои кооперативи манзил, ки аз ҳайати он баромада-аст, бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад, метавонад дигар аъзои оилаи дар хонаи мазкур истиқоматкунандаро зикр намояд, ки мехоҳад ба ӯ ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои кооперативи манзилиро вогузор кунад. Чунин шахс барои ба кооперативи манзил дохил шудан ҳуқуқи афзалиятнок пайдо мекунад.

3. Дар ҳолатҳои дигар ҳуқуқи афзалиятнок ба яке аз аъзои оилаи аъзои хориҷшудаи кооперативи манзил, ки дар хонаи мазкур истиқомат мекунанд, мегузарад ва ӯ бо розигии умумии аъзои болиғи оила ба кооперативи манзил дохил мешавад.

4. Агар шахсони дар ҳамин модда номбаргардида ба мувофиқа наоянд, масъалаи мазкур дар маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил ё бо тартиби судӣ ҳал карда мешавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ҳангоми аз ҳайати кооперативи манзил баромадани яке аз аъзои он аъзои оилааш, ки дар ин хона истиқомат мекунад ва ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад, барои дохил шудан ба кооперативи манзил ҳуқуқи афзалиятнокро дорад. Дар асоси меъёрҳои моддаи 19 Қонуни

Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), узви кооператив зимни риояи шартҳо ва огоҳонидани кооператив метавонад мутобиқи тартиби дар оинномаи кооператив пешбинишуда аз кооператив барояд. Огоҳсозӣ дар бораи аз кооператив баромадани узви он дар муҳлатҳои пешбининамудаи оинномаи кооператив, вале на зиёда аз як сол амалӣ мегардад.

Дар сурати аз ҳайати кооперативи манзил баромадани яке аз аъзои он, шахсони зерин барои дохил шудан ба кооперативи манзил ҳуқуқи афзалиятнок доранд:

1) аъзои оилаи аъзои кооперативи аз ҳайати кооперативи мазкур баромада, ки дар ин хона истиқомат мекунад ва ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад;

2) дигар аъзои оилаи дар хонаи мазкур истиқоматкунанда дар сурати будани розигии аъзои болиғи оилаи ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ доштаи аъзои кооперативи манзили аз аъзогии кооперативи мазкур хориҷшуда, ки мехоҳад ба ӯ ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои кооперативи манзилӣ вогузор карда шавад;

3) яке аз аъзои оилаи аъзои хориҷшудаи кооперативи манзил, ки дар хонаи мазкур истиқомат мекунад, ҳангоми будани розигии умумии аъзои болиғи оила.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда аъзои кооперативи манзил, ки аз ҳайати он баромадааст, бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад, метавонад дигар аъзои оилаи дар хонаи мазкур истиқоматкунандаро зикр намояд, ки мехоҳад ба ӯ ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои кооперативи манзилиро вогузор кунад. Чунин шахс барои ба кооперативи манзил дохил шудан ҳуқуқи афзалиятнок пайдо мекунад. Шартҳои баромадан аз узвияти кооператив дар оинномаи кооператив пешбинӣ карда мешаванд. Аъзои кооператив ҳуқуқ дорад, бо ихтиёри худ аз кооператив баромада, маблағҳои пешбининамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» ва оинномаи кооперативро гирад ё бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад, метавонад дигар аъзои оилаи дар хонаи мазкур истиқоматкунандаро зикр намояд, ки мехоҳад ба ӯ ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои кооперативи манзилиро вогузор кунад. Чунин шахс барои ба кооперативи манзил дохил шудан ҳуқуқи

афзалиятнок пайдо мекунад. Аъзои кооператив, собиқ узв ё вориси узви фавтидаи кооператив метавонад саҳми худро танҳо ба узви амалкунанда ё ояндаи кооператив гузашт намояд, ба шарте ки чунин гузаштнамоӣ ба фоидаи кооператив бошад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда дар ҳолатҳои дигар ҳуқуқи афзалиятнок ба яке аз аъзои оилаи аъзои хориҷшудаи кооперативи манзил, ки дар хонаи мазкур истиқомат мекунанд, мегузарад ва ӯ бо розигии умумии аъзои болиғи оила ба кооперативи манзил дохил мешавад. Узви кооператив бо қарори на камтар аз се ду ҳиссаи иштироккунандагон ва овоздиҳандагон дар маҷлиси умумии аъзои он метавонад аз узвияти кооператив хориҷ карда шавад, дар сурате ки ӯ муқаррароти Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), оинномаи кооператив ё дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқиро риоя накунад. Маҷлиси умумии аъзои кооператив қарорро дар бораи хориҷ намудани аъзои кооператив тасдиқ менамояд. Дар ин сурат бо розигии умумии аъзои болиғи оила ҳуқуқи афзалиятноки дохил шудан ба кооперативро яке аз аъзои оилаи аъзои хориҷшудаи кооператив, ки дар хонаи мазкур истиқомат мекунад, пайдо мекунад.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда дар сурати ба мувофиқа наомадани шахсони дар ҳамин модда зикргардида, масъалаи доштани афзалият барои дохил шудан ба кооперативи манзил дар маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил ё бо тартиби судӣ ҳал карда мешавад.

Моддаи 111. Баргардонидани маблағи саҳм

Ба аъзои кооперативи манзил, ки пурра маблағи саҳмро напардохтааст ва аз кооперативи манзил хориҷ шудааст, маблағи саҳми ӯ дар муҳлат ва бо шартҳое, ки оинномаи кооперативи манзил пешбинӣ намудааст, пардохт карда мешавад. Муҳлати чунин пардохт набояд аз ду моҳ аз рӯзи аз ҷониби кооперативи манзил қабул гардидани қарор дар бораи хориҷ намудани аъзои кооперативи манзил зиёд бошад. Ба аъзои кооперативи манзил, ки барои ихтиёран аз он баромадан муроҷиат намудааст, саҳм бо тартиби зикргардида баргардонида мешавад.

Моддаи тафсиршаванда баргардонидани маблағи саҳмро бинобар сабаби пурра пардохт накардани маблағи саҳм, аз кооперативи манзил хориҷ шудани аъзои кооперативи манзил ва муроҷиат намудани ӯро ҳангоми барои ихтиёран аз кооперативи манзил баромадан, муқаррар намудааст. Тартиб ва шартҳои пардохти маблағи саҳмро аз ҷониби аъзои кооперативи манзил оинномаи кооперативи манзил муайян мекунад (ниг. ба тафсири моддаҳои 104 ва 108 Кодекси манзили мазкур). Тибқи моддаи мазкур муҳлати чунин пардохт набояд аз ду моҳ аз рӯзи аз ҷониби кооперативи манзил қабул гардидани қарор дар бораи хориҷ намудани аъзои кооперативи манзил зиёд бошад.

Тибқи меъёрҳои моддаи 12 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), аъзои кооператив уҳдадор аст, ки талаботи оинномаи кооперативро риоя намуда, аъзоҳаққии саҳмиро мувофиқи тартиби дар оинномаи кооператив пешбинишуда, пардохт намояд.

Моддаи 112. Аз хона кӯчонидани аъзои собиқи кооперативи манзил

1. Аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пурра напардохтааст ва бо асосҳои дар қисми 3 моддаи 108 Кодекси мазкур зикргардида аз кооперативи манзил хориҷ шудааст, инчунин аъзои оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекунанд, ҳуқуқи истифода бурдани манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил аз даст медиҳанд ва уҳдадоранд, ки ин манзили истиқоматиро дар давоми ду моҳ аз рӯзи қабули қарори кооперативи манзил оид ба хориҷ намудани шахси мазкур холӣ намоянд.

2. Дар сурати саркашӣ аз холӣ намудани манзили истиқоматӣ шаҳрвандони дар қисми 1 моддаи мазкур зикргардида аз он бо тартиби судӣ, бе додани манзили истиқоматии дигар бароварда мешаванд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пурра напардохтааст ва дар сурати аз ҷониби ӯ бе сабабҳои узрнок мунтазам иҷро накардани уҳдадориҳои пешбининамудаи Кодекси манзили мазкур ва

оинномаи кооперативи манзил бо қарори маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил аз аъзогии кооперативи манзил хориҷ карда шудааст, инчунин аъзои оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекунанд, ҳуқуқи истифода бурдани манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил аз даст медиҳанд ва уҳдадоранд, ки дар давоми ду моҳи қабул шудани қарори кооперативи манзил дар хусуси хориҷ намудани шахси мазкур аз аъзогии кооператив манзили истиқоматии мазкурро холӣ намоянд. Дар асоси талаботи моддаҳои 12 ва 13 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи кооперативҳо» аз 22 июли соли 2013, №991, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2013, №7, мод.519), аъзои кооператив уҳдадор аст, ки аъзоҳаққии саҳмиро мувофиқи тартиби дар оинномаи кооператив пешбинишуда пардохт намояд. Узви кооператив уҳдадор аст, ки дар давоми на зиёда аз як сол аз санаи бақайдгирии давлатии кооператив пурра пардохти аъзоҳаққии саҳмии худро супорад. Таркиб ва андозаи аъзоҳаққии саҳмӣ, инчунин пардохти онро оинномаи кооператив муқаррар менамояд. Пардохти аъзоҳаққии саҳмии аъзои кооператив наметавонад молу мулки ба гаравмонда бошад. (ниг. ба тафсири моддаи 108 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ҳангоми саркашӣ кардан аз холӣ намудани манзили истиқоматии мазкур, шаҳрвандони дар қисми 1 моддаи тафсиршаванда зикргардида, бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқоматии дигар аз он бароварда мешаванд (ниг. ба тафсири моддаи 82 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 113. Додани манзили истиқоматии холишуда дар кооперативи манзил

Манзили истиқоматие, ки бо сабаби қатъ гардидани аъзогӣ дар кооперативи манзил холӣ шудааст, дар ҳолати набудани шахсоне, ки тибқи муқаррароти моддаҳои 108 ва 109 Кодекси мазкур ба кооперативи манзил дохил шаванд, бо қарори маҷлиси умумии кооперативи манзил ва тартиби муайяннамудаи оинномаи он ба аъзои ҳамин кооперативи манзил, ки мехоҳанд шароити манзилиашонро беҳтар намоянд ё ба шахсоне, ки ба аъзои кооперативи манзил нав қабул гардидаанд, дода мешавад.

Тибқи муқаррароти моддаи тафсиршаванда бо қарори маҷлиси умумии кооперативи манзил ва тартиби муайяннамудаи оинномаи он манзили истиқоматие, ки бо сабаби қатъ гардидани аъзогӣ дар кооперативи манзил холӣ шудааст, дар ҳолати набудани шахсоне, ки тибқи муқаррароти моддаҳои 108 ва 109 Кодекси мазкур ба кооперативи манзил бояд дохил шаванд, ба аъзои ҳамин кооперативи манзил, ки мехоҳанд шароити манзилиашонро беҳтар намоянд ё ба шахсоне, ки ба аъзои кооперативи манзил нав қабул гардидаанд, дода мешавад (ниг. ба тафсири моддаҳои 108 ва 109 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 114. Оқибатҳои вайрон (бартараф) кардани хонаи кооперативи манзил

Дар сурати вайрон (бартараф) кардани хонаи кооперативи манзил бо асосҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур ба аъзои кооперативи манзили аз хона кӯчонидашуда ва аъзои оилаашон, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, қоидаҳои муқаррарнамудаи моддаҳои 22 ва 75 Кодекси мазкур барои аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пардохтаанд ё напардохтаанд, мувофиқан татбиқ мегарданд.

Моддаи тафсиршаванда оқибатҳоеро пешбинӣ намудааст, ки тибқи онҳо ҳангоми вайрон (бартараф) кардани хонаи кооперативи манзил бо асосҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур ба аъзои кооперативи манзили аз хона кӯчонидашуда ва аъзои оилаашон, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, қоидаҳои муқаррарнамудаи моддаҳои 22 ва 75 Кодекси мазкур барои аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пардохтаанд ё напардохтаанд, мувофиқан татбиқ мегарданд. Масалан, тибқи моддаи 41 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 декабри соли 1996, №326 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1996, №23, моддаи 351), гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ аз заминистифодабарандагон ва ё истифодабарандагони дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташуда вобаста ба замин мумкин аст баъд аз амалҳои зерин анҷом дода шавад:

а) баъди бо хоҳиши онҳо ҷудо кардани қитъаи замини баробарарзиш;

б) дар маҳали нав аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки барои онҳо қитъаи замин ҷудо карда мешавад бо тартиби муқарраргардида сохтани манзил, корхонаҳои истеҳсолӣ ва дигар сохтмонҳои аз рӯи таъинот монанд ва баробарарзиш ё ин ки дар шакли пулии арзиши он;

в) мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷуброни ҳаҷми пурраи ҳамаи зарарҳои расонидашуда, ҳамчунин фоидаи аздастрафта.

Ҳангоми гирифтани қитъаҳои замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ тамоми зарар бо нархҳои бозорӣ баҳо дода шуда, бо назардошти ҷойгиршавии қитъаи замин ҳисоб карда мешавад ва аз ҷониби шахсоне, ки ба манфиати онҳо замин гирифта мешавад, пардохт мегарданд.

Бекор кардани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии он барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ метавонад баъди ба заминистифодабаранда ҷудо намудани қитъаи замини баробарарзиш бо ҳуқуқи бегона намудани он ва ҷуброни товони зарарҳои дигаре, ки дар қисми якуми моддаи мазкур пешбинӣ шудааст, амалӣ карда шавад. Дар ҳолати норозӣ будан ба андоза ва шартҳои ҷуброни зарар, заминистифодабаранда ҳуқуқ дорад ба суд муроҷиат намояд.

Аз ҷумла, мутобиқи талаботи моддаҳои 22 ва 75 Кодекси манзили мазкур, дар сурати барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ мутобиқи қонунгузории замини Ҷумҳурии Тоҷикистон гирифтани қитъаи замин, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, арзиши манзили истиқоматии молик бо тартиби муқарранамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пардохт карда мешавад. Моддаи 75 Кодекси манзили мазкур кӯчонидани шаҳрвандро аз манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ишғолнамудааш бо додани дигар манзили истиқоматӣ ва бе додани дигар манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудааст. Бо додани дигар манзили истиқоматӣ дар сурати пардохтани саҳм дар ҳолатҳои пешбининамудаи моддаи 76 ва бе додани дигар манзили истиқоматӣ ҳангоми напардохтани саҳм бо асосҳои пешбининамудаи моддаи 82 Кодекси манзили мазкур кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ амалӣ карда мешавад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 75, 76, 77 ва 82 Кодекси манзили мазкур).

ФАСЛИ VI. ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

БОБИ 16. ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

Моддаи 115. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

1. Тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тараф – молики манзили истиқоматӣ ё шахси ваколатдори ӯ (иҷорадеҳ) уҳдадор аст ба тарафи дигар – шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ (иҷорагир) манзили истиқоматиро музднок барои соҳибӣ ва истифодабарӣ ҷиҳати истиқомат диҳад.

2. Шахси ҳуқуқӣ манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода мебарад.

Мувофиқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тараф – молики манзили истиқоматӣ ё шахси ваколатдори ӯ (иҷорадеҳ) уҳдадор аст ба тарафи дигар – шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ (иҷорагир) манзили истиқоматиро музднок барои соҳибӣ ва истифодабарӣ ҷиҳати истиқомат диҳад. Инчунин тибқи меъёрҳои моддаи 761 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорадеҳ уҳдадор мегардад ба иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ манзили истиқоматиро бар ивази музд барои соҳибӣ ва истифода супорад. Муносибатҳо аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тибқи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мегарданд.

Дар асоси меъёрҳои моддаи 23 Кодекси манзили мазкур, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад, ки хонаи истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро барои истифодабарӣ ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар асоси шартномаи иҷора, истифодабарии бемузд ё бо асоси дигари қонунӣ тибқи талаботи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон диҳад. Яке аз хусусияти фарққунандаи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ аз шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар он аст, ки дар шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тарафи шартнома – молики манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ё фонди коммуналӣ (мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори мақомоти худидоракунии шаҳрак ва

деҳоти аз номи он амалкунанда) ва ё шахси ваколатдори онҳо (кироядеҳ) ба ҳисоб меравад ва тарафи дигар – шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон (кироягир) мебошад, ки тибқи талаботи моддаҳои 45 ва 47 Кодекси манзили мазкур барои гирифтани чунин манзил эҳтиёҷманд эътироф карда шудааст. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бемуҳлат баста мешавад. Дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бошад, як тарафи шартнома – молики манзили истиқоматӣ, новобаста аз намуди фонди манзил – давлатӣ ё хусусӣ, ҳамчун иҷорадиҳанда, тарафи дигар ҳамчун иҷорагир – шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ баромад намуда, шартномаи иҷораро ба муҳлати муайяннамудаи тарафҳо мебанданд.

Аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пурра пардохт накардааст, бо розигии аъзои болиғи оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд ва раёсати кооперативи манзил метавонад қисми манзили истиқоматии ишғолнамудаашро дар хонаи кооперативи манзил ва ҳангоми муваққатан истиқомат накардан дар он тамоми манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил ба иҷораи музднок супорад. Дар ҳолати пурра пардохтани маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ҳуқуқи моликро ба манзили мазкур пайдо намуда, мустақилона ин манзилро метавонад ба иҷораи музднок супорад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шахси ҳуқуқӣ манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода мебарад. Дар асоси талаботи моддаҳои 5 ва 9 Кодекси манзили мазкур иштирокчиёни муносибатҳо оид ба манзил шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳраку деҳот мебошанд. Манзили истиқоматӣ барои истиқомати шаҳрвандон пешбинӣ мешавад. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо шахси ҳуқуқӣ танҳо барои истифодабарӣ ҷиҳати истиқомат кардани шахси воқеӣ баста мешавад, (ниг. ба тафсири моддаи 121 Кодекси манзили мазкур). Чунин ҳуқуқро низ кооперативи манзил тибқи оинномааш дорад, яъне кооператив метавонад манзилҳои истиқоматии холишудаи дар соҳибии аъзои кооперативи манзил қарордоштаро, ки аз кооперативи манзил баромадаанд ё хориҷ шудаанд, то ба кооперативи манзил қабул намудани аъзои нав ба иҷораи музднок бо тартиби пешбининамудаи боби 16 Кодекси манзили мазкур супорад. Азбаски ба иҷора гирифтани манзили истиқоматӣ боиси ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили мазкур намегардад,

бинобар ин, дар аксар маврид ҳуқуқу уҳдадориҳои иҷорагир ва шахсони бо ӯ дар манзили иҷоравӣ якҷоя истиқоматкунанда ба ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои оилаи ӯ монанд мебошанд.

Моддаи 116. Муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба муҳлати муайяннамудаи тарафҳо баста мешавад.

Дар фарқият аз шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ, ки бемуҳлат баста мешавад, тибқи талаботи моддаи тафсиршаванда шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба муҳлати муайяннамудаи тарафҳо баста мешавад. Тарафҳо дар шартномаи иҷора бояд муҳлати иҷораи манзили истиқоматиро зикр намоянд. Бо розигии тарафҳо муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад тағйир дода шавад. Дар сурати ба итмом расидани муҳлати пешбининамудаи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ, тарафҳо метавонанд бо розигияшон шартномаро ба муҳлати нав банданд. Тибқи меъёрҳои моддаи 676 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), агар дар шартнома муҳлати иҷораи молу мулк муайян нашуда бошад, шартнома барои муҳлати номуайян басташуда ба ҳисоб меравад. Дар айни ҳол, ҳар яке аз тарафҳо ҳуқуқ дорад ҳар вақт аз шартнома даст кашад ва дар ин бобат тарафи дигарро як моҳ пеш ва ҳангоми иҷораи молу мулки ғайриманқул се моҳ пеш огоҳ намояд, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад. Дар асоси меъёрҳои моддаи 129 Кодекси манзили тафсиршаванда тарафи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад тарафи дигарро на дертар аз як моҳ то ба охир расидани муҳлати шартнома огоҳ карда, шартномаро бекор намояд.

Моддаи 117. Шакли шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд

гирифта мешавад. Риоя накардани талаботи мазкур асос барои беэътибор донистани шартнома мегардад.

Тибқи моддаи тафсиршаванда шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд гирифта мешавад. Риоя накардани талаботи мазкур асос барои беэътибор донистани шартнома мегардад. Дар асоси талаботи моддаи 675 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул бояд ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда ва ба қайди давлатӣ гирифта шавад, агар дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад. Дар асоси меъёрҳои моддаи 61 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №3, мод.194), бақайдгирии давлатии иҷораи молу мулки ғайриманқул дар асоси аризаи яке аз тарафҳои шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул амалӣ карда мешавад. Ба ариза шартнома дар бораи иҷораи молу мулки ғайриманқул, ки нусхаи он ба парванда ҳамроҳ карда мешавад, замима мегардад. Ҳангоми бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул маълумот дар бораи иҷорагиранда, муҳлат ва мавзуи иҷора зикр карда мешавад. Дар сурате агар бино, иншоот, манзилҳои дар онҳо воқеъгардида ё як қисми манзилҳо ба иҷора супорида шаванд, ба шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул, ки барои бақайдгирии давлатии ҳуқуқ пешниҳод карда мешавад, ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, нақшаҳои ошёнаҳои биноҳо ва иншооте, ки дар онҳо ҳуҷраҳои ба иҷора супоридашаванда бо зикри ҳаҷми масоҳати ба иҷора гирифташаванда нишон дода мешаванд, замима мегардад.

Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 ноябри соли 2011, №537 «Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ», тасдиқ карда шудааст, ки иҷорадиҳанда нисбати объектҳои моликияти ҷумҳуриявӣ Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва нисбати объектҳои моликияти коммуналӣ мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба ҳисоб мераванд. Дар ин ҳолат иҷорагир – шахси воқеӣ ё ҳуқуқие

мебошад, ки моликияти давлатӣ, аз ҷумла манзили истиқоматиро музднок ба истифодаи муваққатӣ мегирад.

Тибқи талаботи моддаи 78 Кодекси андози Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 23 декабри соли 2021, №1844 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2021, №12, қисми 1, моддаи 681), баҳисобгирии андозсупоранда дар маҳалли ҷойгиршавии объекти андозбандишаванда амалӣ карда мешавад, шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар мақомоти андози маҳалли ҷойгиршавии манзили истиқоматии ба иҷорадодашаванда ба қайд гирифта мешавад.

Риоя накардани талаботи мазкур боиси беэътибор донистани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ мегардад.

Моддаи 118. Нигоҳдории амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ

Гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматии тибқи шартномаи иҷора ишғолнамуда барои бекор ё тағйир додани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ асос намешавад. Дар ин ҳолат молики нав бо шартҳои шартномаи иҷораи қаблан басташуда иҷорадеҳ ҳисобида мешавад.

Тибқи муқаррароти моддаи тафсиршаванда гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматие, ки тибқи шартномаи иҷора дар он иҷорагир истиқомат мекард, барои бекор ё тағйир додани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ асос намешавад. Дар ин ҳолат молики нав бо шартҳои шартномаи иҷораи қаблан басташуда иҷорадеҳ ҳисобида мешавад.

Дар асоси талаботи моддаи 685 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ба иҷора супоридашуда асос барои тағйир ёфтан ё бекор кардани шартномаи иҷора намегардад. Дар сурати вафоти шахси воқеие, ки иҷорагири молу мулки ғайриманқул буд, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, ҳуқуқ ва уҳдадориҳои ӯ аз рӯи шартномаи иҷораи ин молу мулк ба меросгир мегузаранд. Иҷорадеҳ ба истисноӣ ҳолатҳое, ки бастани шартнома

ба сифатҳои шахсии иҷорагир вобаста буд, ҳуқуқ надорад ба шартнома дохил шудани чунин меросгирро барои муҳлати боқимондаи амали шартнома рад намояд.

Моддаи 119. Уҳдадориҳои иҷорадеҳи манзили истиқоматӣ

1. Иҷорадеҳ уҳдадор аст ба иҷорагир манзили истиқоматии холиро, ки барои истиқомат мувофиқ аст, диҳад.

2. Агар дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, иҷорадеҳ уҳдадор аст:

1) манзили истиқоматиеро, ки барои истифодабарӣ шароити зарурӣ дорад, таъмин намояд;

2) гузаронидани таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва таҷҳизоти барои хизматрасониҳои коммуналӣ дар манзили истиқоматӣ бударо таъмин намояд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда иҷорадеҳ уҳдадор аст ба иҷорагир манзили истиқоматии холиро, ки барои истиқомат мувофиқ аст, диҳад. Дар қиёс бо муқаррароти мазкур дар асоси талаботи моддаи 62 Кодекси манзили тафсиршаванда кироядеҳи манзили истиқоматӣ низ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ уҳдадор аст, ки ба кироягир манзили истиқоматии аз ҳуқуқҳои шахсони сеюм озодбударо диҳад ва дар нигоҳдории муносиб ва таъмири манзили истиқоматӣ ва молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ки дар он манзили истиқоматии ба кироя додашуда воқеъ аст, иштирок карда, таъмири асосии манзили истиқоматиро амалӣ гардонад ва ба кироягир пешниҳоди хизматрасониҳои зарурии коммуналиро ба сифати дахлдор таъмин намояд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда агар дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки манзили истиқоматиеро, ки барои истифодабарӣ шароити зарурӣ дорад ва гузаронидани таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва таҷҳизоти барои хизматрасониҳои коммуналӣ дар манзили истиқоматӣ бударо таъмин намояд. Ҳангоми додани иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки ба иҷорагир он манзили истиқоматиеро диҳад, ки барои истифодабарӣ шароити зарурӣ дорад ва гузаронидани таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ

ва таҷҳизоти барои хизматрасониҳои коммуналӣ дар манзили истиқоматӣ бударо таъмин намояд. Таъмини шароити зарурӣ барои истифодабарии манзили истиқоматии ба иҷорадодашаванда аз маҳалли ҷойгиршавии манзили мазкур, таҷҳизонии он бо ашёи замонавӣ ва талаботи дигари иҷорагир вобаста буда, чунин шартҳо метавонанд ҳангоми бастани шартномаи иҷораи манзил ба инобат гирифта шаванд, ки бо онҳо андозаи маблағи иҷораи манзил алоқаманд аст.

Тибқи талаботи моддаи 683 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 2022, №12 қисмҳои 1 ва 2, мод.757), дар қонунгузорӣ ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки таъмири асосии молу мулки ба иҷора супоридашударо аз ҳисоби худ анҷом диҳад. Ӯ уҳдадор аст, ки аз ҳисоби худ таъмиреро, ки онро зарурати ногузир тақозо мекунад ва бо сабабҳои иҷорагир барои онҳо ҷавобгарнабуда ба вуҷуд омадааст, анҷом диҳад. Таъмири асосӣ бояд дар муҳлати муқаррарнамудаи шартномаи иҷора ва агар чунин муҳлат дар шартнома муайян нашуда бошад ё зарурати ногузир ба вуҷуд омада бошад, дар муҳлати оқилона анҷом дода шавад. Аз тарафи иҷорадеҳ вайрон карда шудани уҳдадорӣ оид ба анҷом додани таъмири асосӣ ба иҷорагир ҳуқуқ медиҳад, ки ё таъмири асосии дар шартнома пешбинигардида, ё бо сабаби зарурати ногузир бавуҷудомадаро анҷом дода, аз иҷорадеҳ арзиши таъмирро рӯёнад, ё онро ба ҳисоби пули иҷора гузаронад ва ё мувофиқан кам кардани ин пардохт ё бекор кардани шартномаро талаб намояд.

Моддаи 120. Уҳдадориҳои иҷорагири манзили истиқоматӣ

1. Иҷорагир уҳдадор аст манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода бурда, дар ҳолати мувофиқ нигоҳ дорад.

2. Иҷорагир ҳуқуқ надорад бе розигии иҷорадеҳ азнавсозӣ, азнавтаҷҳизонӣ ва азнавтарҳрезии манзили истиқоматиро гузаронад.

3. Иҷорагир уҳдадор аст маблағи иҷораи манзили истиқоматиро сари вақт пардохт намояд. Агар дар шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, иҷорагир уҳдадор аст мустақилона маблағи хизматрасониҳои коммуналиро супорад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда иҷорагир уҳдадор аст, ки манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода бурда, дар ҳолати мувофиқ нигоҳ дорад. Дар асоси меъёрҳои қисми 2 моддаи 63 Кодекси манзили мазкур ба кироягирони манзили истиқоматӣ низ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ чунин талабот муқаррар шудааст, ки тибқи он кироягир уҳдадор аст манзили истиқоматиро тибқи таъинот ва дар доирае, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, танҳо барои истиқомат истифода бурда, онро дар ҳолати мувофиқ нигоҳ дорад. Инчунин тибқи меъёрҳои моддаҳои 680, 681, 683, 684 ва 691 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 2022, №12 қисмҳои 1 ва 2, мод.757), иҷорагир уҳдадор аст молу мулкро мутобиқи шартҳои шартнома ва агар чунин шартҳо дар шартнома муайян нашуда бошад, мутобиқи таъиноти молу мулк истифода намояд. Агар иҷорагир, сарфи назар аз огоҳии иҷорадеҳ, молу мулкро мутобиқи шартҳои шартнома ё таъиноти он истифода набарад, он гоҳ иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад, ки бекор кардани шартнома ва ҷуброни зиёнро талаб намояд. Агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, иҷорагир уҳдадор аст молу мулкро дар ҳолати дуруст нигоҳ дорад, аз ҳисоби худ таъмири ҷориро анҷом диҳад ва хароҷоти нигаҳдории молу мулкро ба зимма дошта бошад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда иҷорагир ҳуқуқ надорад бе розигии иҷорадеҳ азнавсозӣ, азнавтаҷҳизонӣ ва азнавтарҳрезии манзили истиқоматиро гузаронад. Тибқи талаботи моддаи 14 Кодекси манзили мазкур азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо розигии мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва молики манзили истиқоматӣ амалӣ карда мешаванд.

Агар иҷорагир аз ҳисоби маблағҳои худ ва бо розигии иҷорадеҳ беҳтарсозии молу мулки ба иҷора гирифташударо анҷом дода бошад, ки ҷудо намудани он бе расонидани зиён ғайриимкон аст, иҷорагир баъди қатъи шартнома, агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, ба ҷуброни арзиши чунин беҳтарсозӣ ҳуқуқ дорад. Арзиши беҳтарсозии ҷудошавандаи молу мулк, ки аз тарафи иҷорагир бе розигии иҷорадеҳ анҷом дода

шудаанд, агар дар қонун тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, ҷуброн карда намешавад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда иҷорагир уҳдадор аст маблағи иҷораи манзили истиқоматиро сари вақт пардохт намояд. Агар дар шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, иҷорагир уҳдадор аст мустақилона маблағи хизматрасониҳои коммуналиро супорад. Иҷорагир уҳдадор аст, ки музди истифодаи молу мулк, аз ҷумла манзили истиқоматиро сари вақт пардохт намояд. Сари вақт пардохт намудани маблағи иҷораи манзили истиқоматӣ яке аз уҳдадориҳои асосии иҷорагир ба ҳисоб меравад, ки он бо розигии тарафҳои шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ муайян карда мешавад. Маблағи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад бо тариқи нақдӣ ва ё ғайринақдӣ пардохт карда шавад, ки шакл ва муҳлати пардохти он дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ пешбинӣ карда мешавад. Тартиб, шарт ва муҳлатҳои пардохти маблағи иҷора дар шартнома муайян карда мешавад. Агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, дар ҳолати аз тарафи иҷорагир ба таври назаррас вайрон кардани муҳлатҳои пардохти пули иҷора иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад, ки пеш аз муҳлат пардохтани онро дар муҳлати муқаррарнамудаи иҷорадеҳ талаб намояд. Дар айни ҳол иҷорадеҳ ҳуқуқ надорад пеш аз муҳлат пардохтани онро барои зиёда аз ду муҳлат паиҳам талаб намояд. Дар баробари ин иҷорагир уҳдадор аст, ки мустақилона маблағи хизматрасониҳои коммуналиро, ки дар моддаи 133 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудааст, сари вақт супорад, агар дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тарафҳо тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд. (ниг. ба тафсири моддаи 133 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 121. Иҷорагир ва шахсони якҷоя бо ӯ доимӣ истиқоматкунанда

1. Тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ танҳо шахси воқеӣ метавонад иҷорагир бошад.

2. Дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бояд шахсоне, ки бо иҷорагир дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат мекунанд, нишон дода шаванд. Дар сурати дар шартнома нишон дода нашудани онҳо маскункунии ин шахсон мутобиқи талаботи моддаи 122 Кодекси мазкур амалӣ мегардад.

3. Шахсоне, ки бо иҷорагир дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат мекунанд, барои истифодабарии манзили истиқоматӣ бо ӯ ҳуқуқҳои баробар доранд. Муносибати байни иҷорагир ва шахсони мазкурро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

4. Иҷорагир дар назди иҷорадеҳ барои амалҳои шахсоне, ки бо ӯ дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат карда, шартҳои шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро вайрон мекунанд, масъул мебошад.

5. Шахсоне, ки бо иҷорагир доимӣ истиқомат мекунанд, метавонанд иҷорадеҳро огоҳ намуда, бо иҷорагир шартнома дар бораи масъулияти муштарак дар назди иҷорадеҳ банданд. Дар ин ҳолат шахсони мазкур иҷорагирони муштарак дониста мешаванд.

Мувофиқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ танҳо шахси воқеӣ метавонад иҷорагир бошад, яъне дар асоси талаботи моддаҳои 9 ва 115 Кодекси манзили мазкур, манзили истиқоматӣ барои истиқомати шаҳрвандон пешбинӣ шудааст ва шахси ҳуқуқӣ манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода мебарад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бояд шахсоне, ки бо иҷорагир дар манзили истиқоматии иҷоравӣ доимӣ истиқомат мекунанд, нишон дода шаванд. Шахсони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда метавонанд аъзои оилаи ӯ ё дигар шахсоне бошанд, ки дар шартномаи иҷораи манзил нишон дода шаванд. Тибқи талаботи моддаи 63 Кодекси манзили мазкур чунин меъёр барои шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ низ хос аст. Ҳангоми дар шартнома нишон дода нашудани шахсони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда маскункунии онҳо мутобиқи талаботи моддаи 122 Кодекси манзили мазкур амалӣ мегардад (ниг. ба тафсири моддаи мазкур).

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда шахсоне, ки бо иҷорагир дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат мекунанд, барои истифодабарии манзили истиқоматӣ бо ӯ ҳуқуқҳои баробар доранд. Муносибати байни иҷорагир ва шахсони мазкурро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд. Боиси зикр

аст, ки дар аксар маврид муҳтавои шартномаи иҷораи манзил бо мазмуну муҳтавои шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ монанданд. Масалан, тибқи меъёрҳои моддаи 65 Кодекси манзили мазкур, аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, ба истисноии ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо кироягир ҳуқуқу уҳдадориҳои баробар доранд, ки аз шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бармеояд. (ниг. ба тафсири моддаи 65 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда, иҷорагир дар назди иҷорадеҳ барои амалҳои шахсоне, ки бо ӯ дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат карда, шартҳои шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро вайрон мекунанд, масъул мебошад. Азбаски иҷорагир дар манзили ба иҷора гирифтааш бо хоҳиши худ аъзои оила ё дигар шахсонро барои истиқомати якҷоя ҷой дода, онҳоро дар шартномаи иҷора нишон медиҳад, бинобар ин иҷорагир барои амалҳои шахсоне, ки бо ӯ дар ҳамин манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат карда, шартҳои шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро вайрон мекунанд, дар назди иҷорадеҳ масъул мебошад.

Тибқи қисми 5 моддаи тафсиршаванда иҷорагирони муштарак шахсоне мебошанд, ки бо иҷорагир доимӣ истиқомат намуда, бо ӯ шартнома дар бораи масъулияти муштарак дар назди иҷорадеҳ мебанданд ва дар ин хусус иҷорадеҳро огоҳ менамоянд. Масалан, собиқ аъзои оилаи иҷорагир, ки ақди никоҳаш бо иҷорагир бекор карда шудааст, вале дар манзили ба иҷорагирифтаи иҷорагир истиқоматашро давом медиҳад. Дар ин ҳолат ӯ уҳдадор аст, ки дар пардохти иҷорапулӣ, хизматрасониҳои коммуналӣ ва дигар пардохтҳои пешбининамудаи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иштирок намуда, қоидаҳои зист ва истифодабарии манзили мазурро риоя намояд.

Моддаи 122. Маскун намудани шахсони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда

1. Бо розигии иҷорадеҳ иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ метавонанд ба манзили истиқоматӣ шахсони дигарро барои истиқомати доимӣ маскун намоянд. Ҳангоми дар назди падару

модар маскун намудани фарзандони онҳо чунин розигӣ талаб карда намешавад.

2. Маскун намудан ба хона бо шарти риояи талаботи Кодекси мазкур оид ба меъёри додани манзили истиқоматӣ барои як нафар, ба ғайр аз ҳолати маскун намудани фарзандони ноболиғ, иҷозат дода мешавад.

Тибқи талаботи қисми 1 моддаи тафсиршаванда иҷорагир ва аъзои оилааш метавонад бо розигии иҷорадеҳ ба манзили истиқоматии ба иҷора гирифтаашон шахсони дигарро барои истиқомати доимӣ маскун намоянд. Ҳангоми дар назди падару модар маскун намудани фарзандони онҳо чунин розигӣ талаб карда намешавад. Азбаски тибқи талаботи моддаи 115 Кодекси манзили мазкур иҷорагири манзили истиқоматӣ манзили мазкурро дар асоси шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ барои соҳибӣ ва истифодабарӣ ҷиҳати истиқомат аз иҷорадиҳанда мегирад, бинобар ин дар аксар маврид зимни муносибатҳои манзилӣ ҳамчун кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ баромад мекунад. Бинобар ин, тибқи талаботи моддаи 64 Кодекси манзили мазкур ба аъзои оилаи иҷорагири манзили истиқоматӣ низ ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагонаш, ки бо ӯ доимӣ дар ҳамин манзили иҷоравӣ истиқомат мекунанд, дохил мешаванд. Дар ҳолати истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи ӯ эътироф карда шаванд, агар онҳоро ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ бо розигии иҷорадеҳ маскун карда бошад.

Тибқи талаботи қисми 2 моддаи тафсиршаванда маскун намудан ба хона бо шарти риояи талаботи Кодекси мазкур оид ба меъёри додани манзили истиқоматӣ барои як нафар, ба ғайр аз ҳолати маскун намудани фарзандони ноболиғ, иҷозат дода мешавад. Зимни маскун намудан бояд меъёрҳои моддаи 53 Кодекси манзили тафсиршаванда риоя карда шаванд. Агар маскуншаванда фарзанди ноболиғ бошад, пас зимни маскункунӣ талаботи мазкур ба эътибор гирифта намешавад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 25 ва 53 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 123. Сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматии иҷорагир

1. Иҷорагир бо розигии шахсони бо ӯ доимӣ истиқоматкунанда ва огоҳонии пешакии иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад дар манзили истиқоматии ишғолнамуда истиқомати ройгони сокинони муваққатиро иҷозат диҳад. Муҳлати истиқомати сокинони муваққатӣ набояд аз шаш моҳ зиёд бошад.

2. Сокинони муваққатӣ ҳуқуқи мустақилона истифода бурдани манзили истиқоматии мазкурро надоранд. Иҷорагир барои амалҳои онҳо дар назди иҷорадеҳ масъул мебошад.

3. Сокинони муваққатӣ уҳдадоранд манзили истиқоматиро бо гузаштани муҳлати бо онҳо мувофиқашудаи истиқомат ва агар муҳлат мувофиқа нашуда бошад, на дертар аз ду ҳафта аз рӯзи изҳор намудани талаби дахлдори иҷорагир ё шахси дигаре, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунад, холӣ намоянд.

4. Дар сурати қатъ гардидани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ, инчунин дар сурати саркашӣ аз холӣ намудани манзили истиқоматӣ аз ҷониби сокинони муваққатӣ баъд аз гузаштани муҳлати бо онҳо мувофиқашуда ё изҳор намудани талаби дар қисми 3 моддаи мазкур зикргардида, сокинони муваққатӣ бе додани манзили истиқоматии дигар бо тартиби судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда иҷорагир бо розигии шахсони бо ӯ доимӣ истиқоматкунанда ва огоҳонии пешакии иҷорадеҳ метавонад дар манзили иҷоравӣ истиқомати ройгони сокинони муваққатиро ба муҳлати на бештар аз шаш моҳ иҷозат диҳад. Шахсони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда метавонанд аъзои оилаи ӯ, ки дар моддаи 64 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ шудаанд ё дигар шахсоне бошанд, ки дар ин манзили иҷоравӣ бо иҷорагир доимӣ истиқомат мекунанд. Иҷорагир ҳангоми маскун намудани сокинони муваққатӣ дар манзили ба иҷора гирифтааш бояд розигии шахсони бо ӯ доимӣ дар манзили мазкур истиқоматкунандаро гирифта, дар ин хусус бояд иҷорадеҳро огоҳ намояд. Муҳлати маскун намудани сокинони муваққатӣ бояд аз 6 моҳ зиёд набошад ва истиқомати онҳо дар ин манзили иҷоравӣ ройгон аст.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар фарқият аз меъёрҳои моддаҳои 121 ва 122 Кодекси манзили мазкур сокинони муваққатӣ ҳуқуқи мустақилона истифода бурдани манзили истиқоматии мазкурро надоранд. Гарчанде, ки сокинони муваққатӣ дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ нишон дода нашаванд ҳам, аммо иҷорагир барои амалҳои онҳо дар назди иҷорадеҳ масъул мебошад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда бо гузаштани муҳлати бо сокинони муваққатӣ мувофиқашудаи истиқомат ва агар муҳлат мувофиқа нашуда бошад, сокинони муваққатӣ уҳдадоранд, манзили истиқоматиро на дертар аз ду ҳафта аз рӯзи изҳор намудани талаби дахлдори иҷорагир ё шахси дигаре, ки бо ӯ доимӣ дар ҳамин манзили иҷоравӣ истиқомат мекунад, холӣ намоянд, ки чунин талабот барои сокинони муваққатии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ низ хос мебошад. (ниг. ба тафсири моддаи 71 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда сокинони муваққатӣ уҳдадоранд ҳангоми қатъ гардидани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ва инчунин дар сурати саркашӣ кардан аз холӣ намудани манзили истиқоматӣ баъд аз гузаштани муҳлати бо онҳо мувофиқашуда ё на дертар аз ду ҳафта аз рӯзи изҳор намудани талаби дахлдори иҷорагир ё шахси дигаре, ки бо ӯ доимӣ дар ҳамин манзили иҷоравӣ истиқомат мекунад, манзили мазкурро холӣ намоянд. Ҳангоми риоя накардани талаботи мазкур онҳо бе додани дигар манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ аз манзили истиқоматии иҷоравӣ кӯчонида мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаи 71 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 124. Таъмири манзили истиқоматии ба иҷора додашуда

1. Таъмири ҷории манзили истиқоматии ба иҷора додашуда уҳдадории иҷорагир ва таъмири асосии манзили истиқоматии мазкур уҳдадории иҷорадеҳ мебошад, агар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошад.

2. Агар дар давраи амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ зарурати гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ пайдо шавад ва таъмир бе баровардани иҷорагир

аз хона ғайриимкон бошад, иҷорадеҳ уҳдадор аст ба иҷорагир хароҷоти вобаста ба кӯчиданро ҷуброн намояд.

3. Баҳсҳо вобаста ба кӯчонидани иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ ҳангоми таъмири асосии манзили истиқоматии ба иҷора додашуда бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда таъмири ҷории манзили истиқоматии ба иҷора додашуда уҳдадории иҷорагир ва таъмири асосии манзили истиқоматии мазкур уҳдадории иҷорадеҳ мебошад, агар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошад. Тибқи меъёрҳои моддаҳои 683 ва 684 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12 қисмҳои 1 ва 2, мод.757), агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, иҷорагир уҳдадор аст молу мулкро дар ҳолати дуруст нигоҳ дорад, аз ҳисоби худ таъмири ҷориро анҷом диҳад ва хароҷоти нигаҳдории молу мулкро ба зимма дошта бошад. Агар дар қонунгузорӣ ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, иҷорадеҳ уҳдадор аст таъмири асосии молу мулки ба иҷора супоридашуда ва таъмиреро, ки онро зарурати ногузир тақозо мекунад ва бо сабабҳои иҷорагир барои онҳо ҷавобгарнабуда ба вуҷуд омадааст, аз ҳисоби худ анҷом диҳад. Аз тарафи иҷорадеҳ вайрон карда шудани уҳдадорӣ оид ба анҷом додани таъмири асосии манзили ба иҷорадодашуда ба иҷорагир ҳуқуқ медиҳад, ки ё таъмири асосии дар шартнома пешбинигардида ё бо сабаби зарурати ногузир бавуҷудомадаро анҷом дода, аз иҷорадеҳ арзиши таъмирро рӯёнад ё онро ба ҳисоби пули иҷораи манзили мазкур дохил кунад ва ё мувофиқан кам кардани ин пардохт ё бекор кардани шартномаро талаб намояд. Таъмири асосӣ бояд дар мӯҳлати муқаррарнамудаи шартнома ва агар чунин мӯҳлат дар шартнома муяйян нашуда бошад ё зарурати ногузир ба вуҷуд омада бошад, дар мӯҳлати қобили қабул анҷом дода шавад. Тавре, ки дар тафсири моддаи 115 Кодекси манзили мазкур қайд намудем, меъёрҳои боби 16 дар аксар маврид бо меъёрҳои боби 12 Кодекси мазкур монанд мебошанд. Аз ҷумла, тибқи талаботи моддаҳои 62 ва 63 Кодекси манзили мазкур, кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ уҳдадор аст, ки таъмири асосӣ ва кироягири ин манзил бояд таъмири ҷории манзили истиқоматии

мазкурро амалӣ намоянд. Тибқи меъёрҳои моддаи тафсиршаванда низ агар дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматии ба иҷора додашуда ӯҳдадории иҷорадеҳ ва гузаронидани таъмири ҷории манзили истиқоматии мазкур ӯҳдадории иҷорагир мебошад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 119 ва 120 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852, (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2).

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда иҷорадеҳ ӯҳдадор аст ба иҷорагир хароҷоти вобаста ба кӯчиданро ҷуброн намояд, агар дар давраи амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ зарурати гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ пайдо шавад ва таъмир бе баровардани иҷорагир аз хона ғайриимкон бошад. Иҷорадеҳ пеш аз гузаронидани таъмири асосии манзили иҷоравӣ иҷорагирро аз мақсади худ огоҳ намуда, хароҷоти иҷорагирро вобаста ба кӯчидан аз манзили иҷоравӣ ҷуброн менамояд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда ҳангоми ба вуҷуд омадани баҳсҳо вобаста ба кӯчонидани иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ ҳангоми таъмири асосии манзили истиқоматии ба иҷора додашуда бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаи 80 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 125. Андозаи пардохти маблағи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

Андозаи пардохти маблағи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорадеҳ ва иҷорагир бо шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ муқаррар карда мешавад.

Моддаи тафсиршаванда андозаи пардохти маблағи манзили истиқоматиро аз ҷониби иҷорадеҳ ва иҷорагир дар асоси шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ пешбинӣ менамояд. Вале он бояд аз меъёри муқаррарнамудаи қонунгузории ҷорӣ кам набошад. Масалан, дар асоси талаботи қисми 2 моддаи 23 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи Буҷети давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои соли 2024» аз 18 ноябри соли 2023, №2012 (нашрияи расмии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Ҷумҳурият» аз 24 ноябри

соли 2023, №233 (24844), ҳадди ақали иҷорапулии як метри мурраббаи объектҳои ғайриманқул дар як моҳ бо дарсад аз нишондиҳанда барои ҳисобҳо бо дар назардошти коэффитсиенти минтақавӣ дар миқёси шаҳру ноҳияҳо, ки дар қисми 2 моддаи 348 Кодекси андози Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян шудааст, барои объектҳои ғайриманқуле, ки ҳамчун иншоот (биноҳо)-и истиқоматӣ, инчунин биноҳои ёрирасони онҳо истифода мешаванд – 20 мебошад. Вобаста ба маҳалли ҷойгиршавии объектҳои ғайриманқули дар қисми 2 моддаи мазкур пешбинишуда коэффитсиентҳои зерини танзимкунанда пешбинӣ карда шудаанд:

– ҳудуди кӯчаҳои марказӣ ва марказҳои маъмурии шаҳру ноҳияҳо – 1,0;

– ҳудуди шаҳраку деҳот – 0,8;

– мавзеъҳои дигари берун аз ҳудуди кӯчаҳои марказӣ, марказҳои маъмурии шаҳру ноҳияҳо, шаҳраку деҳот – 0,6.

Масалан, тибқи талаботи моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии хизматчиёни ҳарбӣ», аз 1 марти соли 2005, №90 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №3, моддаи 130), дар ҳолати набудани манзили истиқоматии хизматӣ қисмҳои ҳарбӣ барои таъмин намудани хизматчиёни ҳарбӣ ва аъзои оилаи бо онҳо ҳамроҳ истиқоматкунанда бинои истиқоматиро ба иҷора мегиранд ё тибқи хоҳиши хизматчиёни ҳарбӣ ба онҳо ҷубронпулии ҳармоҳа барои иҷораи хонаи истиқоматӣ бо тартиб ва андозаи муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҳисоби маблағҳои Вазорати мудофиаи Ҷумҳурии Тоҷикистон (вазорату идораҳое, ки дар онҳо тибқи қонун хизмати ҳарбӣ пешбинӣ гардидааст) дода мешавад.

Дар асоси қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 апрели соли 2012, №207 «Дар бораи муқаррар намудани андозаи ҷубронпулии ҳармоҳа ба хизматчиёни ҳарбии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои иҷораи хонаи истиқоматӣ», пардохти ҷубронпулии ҳармоҳа ба хизматчиёни ҳарбӣ, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд, ҳангоми бо манзили истиқоматӣ таъмин набудан, ба андозаи зерин муқаррар карда шудааст:

– дар шаҳри Душанбе – 6 (шаш) нишондиҳанда барои ҳисобҳо;

– дар маркази вилоятҳо ва шаҳрҳои ҷумҳурӣ – 4 (чор) нишондиҳанда барои ҳисобҳо;

– дар дигар минтақаҳои ҷумҳурӣ – 3 (се) нишондиҳанда барои ҳисобҳо.

Ба хизматчиёни ҳарбие, ки ҳамроҳи онҳо аъзои оилаашон зиндагонӣ мекунанд, ба таври иловагӣ 50 фоизи андозаи ҷубронпулиҳои муқарраршуда пардохт карда мешавад.

Ҷубронпулии муқарраршуда бо пешниҳод намудани ҳуҷҷатҳои тасдиққунанда, аз ҷумла шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ падохт карда мешавад.

Мақомоти ҳокимияти давлатӣ, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва ташкилотҳо ба қисмҳои ҳарбӣ барои ба иҷора додани хонаҳои истиқоматии қобили зисти муваққатии хизматчиёни ҳарбӣ ва аъзои оилаи онҳо кумак менамоянд.

Моддаи 126. Ҳуқуқи афзалиятноки иҷорагир барои ба муҳлати нав бастани шартнома

1. Иҷорагир пас аз гузаштани муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ барои ба муҳлати нав бастани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳуқуқи афзалиятнок дорад.

2. Иҷорадеҳ бояд на дертар аз як моҳ то тамом шудани муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба иҷорагир оид ба бастани шартнома бо ҳамон ё дигар шартҳо пешниҳод намояд ё ӯро дар хусуси тамдид накардани шартнома огоҳ созад. Агар иҷорадеҳ ин уҳдадориро иҷро накунад ва иҷорагир тамдиди шартномаро рад накунад, шартнома бо ҳамон шартҳо ва ба ҳамон муҳлат тамдидёфта ҳисобида мешавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда иҷорагир пас аз гузаштани муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ барои ба муҳлати нав бастани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳуқуқи афзалиятнок дорад. Дар асоси меъёрҳои моддаи 689 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, иҷорагире, ки уҳдадориҳои худро ба таври лозим иҷро мекунад, баъди ба итмом расидани муҳлати шартнома дар сурати шароити дигари баробар ба бастани шартномаи иҷора барои муҳлати нав нисбат ба шахси дигар ҳуқуқи

афзалиятнок дорад. Иҷорагир уҳдадор аст ба иҷорагир дар бораи хоҳиши бастани чунин шартнома дар муҳлати дар шартномаи иҷора зикршуда ва агар дар шартнома чунин муҳлат зикр нашуда бошад, дар муҳлати оқилона, то хотимаи эътибори шартнома ба таври хатти хабар диҳад. Агар баъди хотимаи муҳлати шартнома ҳангоми мавҷуд набудани эътироз аз тарафи иҷорадеҳ истифодаи молу мулкро иҷорагир идома диҳад, шартнома бо ҳамон шартҳо ба муҳлати номуайян басташуда ҳисобида мешавад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда, агар иҷорадеҳ идома додани шартномаи иҷораро бо иҷорагири қаблӣ зарур шуморад, дар ин ҳолат ӯ на дертар аз як моҳ то тамом шудани муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бояд ба иҷорагир оид ба бастани шартнома бо ҳамон ё дигар шартҳо пешниҳод намояд ё иҷорагирро дар хусуси тамдид накардани шартнома огоҳ намояд. Чунин талабот ба иродаю хоҳиши тарафҳо вобастагӣ дорад. Агар иҷорадеҳ ин уҳдадориро иҷро накунад ва иҷорагир тамдид намудани шартномаи иҷораро рад накунад, шартнома бо ҳамон шартҳо ва ба ҳамон муҳлат тамдидёфта ҳисобида мешавад. Ҳангоми бастани шартномаи иҷораи манзил ба муҳлати нав шартҳои шартнома метавонанд бо розигии тарафҳо тағйир дода шаванд.

Моддаи 127. Зериҷораи манзили истиқоматӣ

1. Мутобиқи шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир бо розигии иҷорадеҳ манзили истиқоматии ба иҷора гирифтааш ё як қисми онро дар доираи муҳлати амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба иҷорагири иловагӣ барои истифодабарӣ медиҳад. Иҷорагири иловагӣ ҳуқуқи мустақилона истифода бурдани манзили истиқоматиро пайдо намекунад. Аз рӯи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир дар назди иҷорадеҳ масъул мемонад.

2. Шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ бо шарти риояи талаботи Кодекси мазкур оид ба меъёри барои як нафар додани манзили истиқоматӣ баста мешавад.

3. Шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ музднок мебошад.

4. Муҳлати шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ аз муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ зиёд буда наметавонад.

5. Ҳангоми пеш аз муҳлат қатъ гардидани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар як вақт бо он шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ низ қатъ мегардад.

6. Ба шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ қоидаҳо оид ба ҳуқуқи афзалиятнок барои ба муҳлати нав бастани шартнома татбиқ намегарданд.

Дар асоси талаботи қисми 1 моддаи тафсиршаванда мутобиқи шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир бо розигии иҷорадеҳ манзили истиқоматии ба иҷора гирифтааш ё як қисми онро дар доираи муҳлати амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба иҷорагири иловагӣ барои истифодабарӣ медиҳад. Иҷорагири иловагӣ ҳуқуқи мустақилона истифода бурдани манзили истиқоматиро пайдо намекунад. Аз рӯи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир дар назди иҷорадеҳ масъул мемонад. Дар асоси меъёрҳои моддаҳои 681, 682 ва 686 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), иҷорагир ҳуқуқ дорад бо розигии иҷорадеҳ молу мулки ба иҷора гирифташударо ба иҷораи фаръӣ (иловагӣ) супорад, ҳуқуқ ва уҳдадориҳои худро аз рӯйи шартномаи иҷора ба шахси дигар вогузор намояд (иҷораи такрорӣ) гузорад. (тибқи Кодекси манзили мазкур иҷораи иловагӣ ё зериҷора пешбинӣ шудааст). Нисбати шартномаи иҷораи фаръӣ, агар дар қонун ё санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ тартиби дигар муқаррар нагардида бошад, қоидаҳои шартномаи иҷора татбиқ мегарданд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ҳангоми бастани шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ бояд меъёрҳои додани масоҳати манзили истиқоматӣ барои як нафар, ки моддаи 53 Кодекси манзили мазкур пешбинӣ намудааст, риоя карда шаванд, яъне ҳангоми дар манзили иҷоравӣ истиқомат намудани иҷорагир ва дигар шахсони бо ӯ дар манзили мазур доимӣ истиқоматкунанда ҳамон қисмати манзил ба зериҷора дода мешавад, ки масоҳати он аз меъёри пешбининамудаи моддаи 53 Кодекси манзили мазкур барои ҳар як нафар муқаррарнамуда зиёд бошад. Дар сурати хурд будани масоҳати манзили иҷоравӣ аз меъёри мазкур он ба зериҷора дода намешавад. Шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ ба тамоми манзили иҷоравӣ ҳамон вақт баста мешавад, ки агар

иҷорагири асосӣ тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ муваққатан дар манзили мазкур истиқомат накунад. Ҳуқуқи иҷорагири иловагӣ аз ҳуқуқи иҷорагири асосии манзили иҷоравӣ вобастагӣ дорад, бинобар ин, дар шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагири иловагӣ ҳуқуқи мустақилона истифода бурдани манзили истиқоматиро пайдо намекунад ва иҷорагир дар назди иҷорадеҳ аз рӯи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ масъул мемонад. Бо ин ё он сабаб гум шудани ҳуқуқҳои иҷорагиранда ба манзили иҷоравӣ дар як вақт боиси қатъ шудани ҳуқуқи истифодабарии манзили мазкур аз ҷониби иҷорагири иловагӣ мегардад.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ музднок буда, дар он андозаи маблағи зериҷораи манзили истиқоматӣ, шакл ва муҳлати пардохти он нишон дода мешавад.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда муҳлати шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ аз муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ зиёд буда наметавонад, яъне шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ ба муҳлати амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ баста шуда, бо қатъ гардидани шартномаи иҷора он ҳам қатъ мегардад.

Тибқи қисми 5 моддаи тафсиршаванда ҳангоми пеш аз муҳлат қатъ гардидани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар як вақт бо он шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ низ қатъ мегардад. Масалан, бо сабаби вайрон ё хароб гардидани манзили истиқоматӣ, вафоти иҷорагир ва ғайраҳо. Шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ метавонад бо ҳоҳиши тарафҳо ва ё дар ҳолати аз ҷониби зериҷорагири манзили мазкур риоя накардани шартҳои шартномаи зериҷора ва талаботи Кодекси манзили мазкур бекор карда шавад. Агар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ беэътибор дониста шавад, дар ин сурат шартномаи зериҷора низ беътибор дониста мешавад.

Тибқи қисми 6 моддаи тафсиршаванда ба шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ қоидаҳо оид ба ҳуқуқи афзалиятнок барои ба муҳлати нав бастани шартнома, ки дар моддаи 126 Кодекси манзили мазкур барои иҷорагири манзили истиқоматӣ пешбинӣ гардидааст, татбиқ намегарданд. (ниг. ба тафсири моддаи 126 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 128. Иваз намудани иҷорагир дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

Бо талаби иҷорагир ва шахсони дигаре, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд ва бо розигии иҷорадеҳ дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагирро бо яке аз шахсони болиғ, ки доимӣ бо ӯ истиқомат мекунанд, бе тағйир додани шартҳои дигари шартнома иваз намудан мумкин аст.

Ҳангоми вафот, ғайри қобили амал донистан ё аз манзили истиқоматӣ рафтани иҷорагир амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо ҳамон шартҳо идома меёбад. Дар ин ҳолат бо розигии умумии шахсоне, ки бо иҷорагири собиқ доимӣ истиқомат мекарданд, яке аз онҳо иҷорагир дониста мешавад. Агар чунин розигӣ набошад, ҳамаи шахсоне, ки дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат мекунанд, иҷорагирони муштарак дониста мешаванд.

Тибқи талаботи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ба тарафҳои шартномаи мазкур ҳуқуқ дода шудааст, ки бе тағйир додани шартҳои дигари шартнома иҷорагирро бо яке аз шахсони болиғ, ки доимӣ бо ӯ истиқомат мекунанд, иваз намоянд, ба шарте, ки иҷорагир ва шахсони дигаре, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд инро талаб намоянд ва агар иҷорадеҳ ба он розӣ бошад. Дар асоси меъёрҳои моддаҳои 121 ва 122 Кодекси манзили мазкур шахсони болиғи бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда метавонанд аъзои оилаи ӯ бошанд ё дигар шахсоне бошанд, ки бо иҷорагир доимӣ дар манзили иҷоравии ӯ истиқомат кунанд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда дар сурати вафот, ғайри қобили амал донистан ё аз манзили истиқоматӣ рафтани иҷорагир амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо ҳамон шартҳо идома меёбад. Дар ин ҳолат бо розигии умумии шахсоне, ки бо иҷорагири собиқ доимӣ истиқомат мекарданд, яке аз онҳо иҷорагири манзили мазкур дониста мешавад. Агар чунин розигӣ набошад, дар ин сурат, ҳамаи он нафароне, ки дар манзили иҷоравии мазкур доимӣ истиқомат мекунанд, иҷорагирони муштарак ҳисобида мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаи 121 Кодекси манзили мазкур).

Ҳангоми вафоти шахси воқеие, ки иҷорагири молу мулки ғайриманқул буд, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои ӯ аз рӯи шартномаи иҷораи ин молу мулк ба меросгир мегузаранд.

Тибқи меъёрҳои моддаи 30 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757), суд шахси воқеиеро, ки дар натиҷаи бемории рӯҳӣ ё сустақлӣ аҳаммияти амалҳои худро дарк ё идора карда наметавонад, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории мурофиавӣ ғайриқобили амал эътиоф карда метавонад. Аз номи шахси воқеие, ки ғайриқобили амал эътироф гардидааст, аҳдро васӣ ба анҷом мерасонад.

Ҳангоми аз манзили истиқоматӣ рафтани иҷорагир низ амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо ҳамон шартҳо идома меёбад, яъне бо розигии умумии шахсоне, ки бо иҷорагири собиқ доимӣ истиқомат мекарданд, яке аз онҳо иҷорагир дониста мешавад. Агар чунин розигӣ набошад, ҳамаи шахсоне, ки дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат мекунанд, иҷорагирони муштарак дониста мешаванд.

Моддаи 129. Бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

1. Тарафи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад тарафи дигарро на дертар аз як моҳ то ба охир расидани мухлати шартнома огоҳ карда, шартномаро бекор намояд.

2. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ бо талаби иҷорадеҳ дар ҳолатҳои зерин бекор карда мешавад:

1) напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир зиёда аз шаш моҳ, агар дар шартнома мухлати зиёдтар муқаррар нашуда бошад;

2) напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир зиёда аз се моҳ, агар шартнома ба мухлати то як сол баста шуда бошад;

3) вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир ё шахсони дигаре, ки барои ин амалҳои онҳо ӯ масъул мебошад;

4) агар иҷорагири манзили истиқоматӣ ё шахсони дигар, ки барои амалҳои онҳо ӯ масъул аст, манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода баранд ва (ё) қоидаи ҳамзистиро мунтазам вайрон намуда, дар як хона ё як бино ҳамроҳ

истиқомат кардани дигаронро имконнопазир гардонанд ва (ё) агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд.

3. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ бо талаби яке аз тарафҳо дар ҳолатҳои зерин бекор карда мешавад:

1) агар манзили истиқоматӣ барои истиқомати доимӣ номувофиқ гардад, аз ҷумла бо сабаби ҳолати садамавии он;

2) дар дигар ҳолатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда тарафи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад тарафи дигарро на дертар аз як моҳ то ба охир расидани муҳлати шартнома огоҳ карда, шартномаро бекор намояд. Бо хоҳиши тарафҳо – як тараф ҳуқуқ дорад на дертар аз як моҳ то ба охир расидани муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тарафи дигарро огоҳ карда, шартномаро бекор намояд, яъне чунин бекоркунии шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ аз иродаи тарафҳо вобастагӣ дорад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ бо талаби иҷорадеҳ дар ҳолатҳои зерин бекор карда мешавад:

1) напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир зиёда аз шаш моҳ, агар дар шартнома муҳлати зиёдтар муқаррар нашуда бошад;

2) напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир зиёда аз се моҳ, агар шартнома ба муҳлати то як сол баста шуда бошад;

3) вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир ё шахсони дигаре, ки барои ин амалҳои онҳо ӯ масъул мебошад;

4) агар иҷорагири манзили истиқоматӣ ё шахсони дигар, ки барои амалҳои онҳо ӯ масъул аст, манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода баранд ва (ё) қоидаи ҳамзистиро мунтазам вайрон намуда, дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир гардонанд ва (ё) агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд. Тибқи талаботи қисми 3 моддаҳои 120 ва 131 Кодекси манзили мазкур иҷорагир уҳдадор аст, ки маблағи иҷораи манзили истиқоматиро сари вақт пардохт

намояд. Барои пардохтани маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ иҷорагири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷора аз лаҳзаи бастани чунин шартнома уҳдадор аст. Бандҳои 1) ва 2) қисми 2 моддаи тафсиршаванда пардохтани маблағи иҷораи манзилро ба шарту муҳлати амали шартнома вобаста намудааст, яъне дар ҳар ду ҳолат ҳам ҳангоми риоя нагардидани ин шартҳо бо талаби иҷорадеҳ бо тартиби судӣ шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бекор карда мешавад. Асосҳои дигари бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо тариқи судӣ ва талаби иҷорадеҳ бандҳои 3 ва 4 қисми 2 моддаи тафсиршаванда ба ҳисоб меравнд, ки мувофиқи онҳо вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир ё шахсони дигаре, ки барои ин амалҳои онҳо ӯ масъул мебошад (ниг. ба тафсири моддаҳои 121 ва 123 Кодекси манзили мазкур) ва агар иҷорагири манзили истиқоматӣ ё шахсони дигар, ки барои амалҳои онҳо ӯ масъул аст, манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода баранд ва (ё) қоидаи ҳамзистиро мунтазам вайрон намуда, дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир гардонанд ва (ё) агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд. (ниг. ба тафсири моддаи 74 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ бо талаби яке аз тарафҳо дар ҳолатҳои зерин бекор карда мешавад:

1) агар манзили истиқоматӣ барои истиқомати доимӣ номувофиқ гардад, аз ҷумла бо сабаби ҳолати садамавии он (ниг. ба тафсири моддаи 78 Кодекси манзили мазкур);

2) дар дигар ҳолатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст. Тибқи меъёрҳои моддаҳои 22 ва 76 Кодекси манзили мазкур дар сурати ба эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ мутобиқи қонунгузории замини Ҷумҳурии Тоҷикистон гирифтани қитъаи замин, ки дар он манзили истиқоматии ба иҷорадодашуда ҷойгир аст, дар ҳолати табдил додани манзили истиқоматӣ ба ғайриистиқоматӣ, дар натиҷаи гузаронидани таъмири асосӣ ё азнавсозии хона нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ имконнопазир ё масоҳати умумии он кам гардад ва дар дигар ҳолатҳои муқаррарнамудаи Кодекси манзили мазкур ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Моддаи 130. Оқибатҳои бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

1. Дар сурати бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир ва шахсони дигар, ки дар манзили истиқоматӣ то бекор кардани шартнома истиқомат мекарданд, ба истиснои иҷорагирони муштарак, агар бекор кардани шартнома ба онҳо дахл надошта бошад, бо талаби иҷорадеҳ дар муҳлати муқаррарнамудаи шартнома ва агар чунин муҳлат муқаррар нашуда бошад, дар давоми як моҳ аз рӯзи бекор кардани шартнома бо шарти пардохт намудани маблағи манзили истиқоматӣ барои ҳамин моҳ аз рӯи шартҳои қаблии шартнома, бояд манзили истиқоматиро холӣ намоянд. Ҳангоми саркашӣ кардан аз ихтиёран холӣ кардани манзили истиқоматӣ шахсони зикргардида бо тартиби судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд.

2. Дар сурати бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо сабаби барои истиқомати доимӣ номувофиқ донистани манзили мазкур, инчунин дар натиҷаи амалҳои иҷорадеҳ ба ҳолати садамавӣ овардани он иҷорадеҳ уҳдадор аст ба иҷорагир аз рӯи шартҳои пештараи шартнома манзили истиқоматии дигарро пешниҳод намояд ё хароҷоти вобаста ба кӯчиданро ҷуброн намояд.

Ҳангоми бекор кардани шартнома уҳдадории тарафҳои шартномаи мазкур қатъ мегарданд, агар аз қонун, шартнома ё моҳияти уҳдадорӣ тартиби дигар барнаояд. (ниг. ба қисми 2 моддаи 519 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №12, қисмҳои 1 ва 2, мод.757).

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда дар сурати бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо асосҳои пешбининамудаи моддаи 129 Кодекси манзили мазкур, иҷорагир ва шахсони дигар, ки дар манзили истиқоматӣ то бекор кардани шартнома истиқомат мекарданд, ба истиснои иҷорагирони муштарак, агар бекор кардани шартнома ба онҳо дахл надошта бошад, бо талаби иҷорадеҳ дар муҳлати муқаррарнамудаи шартнома ва агар чунин муҳлат муқаррар нашуда бошад, дар давоми як моҳ аз рӯзи бекор кардани шартнома бо шарти пардохт

намудани маблағи манзили истиқоматӣ барои ҳамин моҳ аз рӯи шартҳои қаблии шартнома, бояд манзили истиқоматии мазкурро холӣ намоянд. Агар иҷорагир ва дигар шахсоне, ки бо ӯ доимӣ дар ҳамин манзил истиқомат мекунанд аз ихтиёран холӣ кардани манзили истиқоматии иҷоравӣ саркашӣ кунанд, онҳо бо тартиби судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда иҷорадеҳ ухдадор аст, ки танҳо дар ду ҳолати зерин ба иҷорагир аз рӯи шартҳои пештараи шартнома манзили истиқоматии дигарро пешниҳод намояд ё хароҷоти вобаста ба кӯчиданро ҷуброн намояд:

1) ҳангоми бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо сабаби барои истиқомати доимӣ номувофиқ донистани манзили иҷоравии мазкур; (ниг. ба тафсири моддаи 78 Кодекси манзили мазкур).

2) дар натиҷаи амалҳои иҷорадеҳ ба ҳолати садамавӣ овардани манзили истиқоматии ба иҷорадодашуда. (ниг. ба тафсири моддаи 80 Кодекси манзили мазкур).

ФАСЛИ VII. ПАРДОХТҲО ВА ИМТИЁЗҲО ДАР СОҲАИ МАНЗИЛ

БОБИ 17. ПАРДОХТИ МАБЛАҒИ ИСТИФОДАБАРИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА ХИЗМАТРАСОНИҲОИ КОММУНАЛӢ

Моддаи 131. Ухдадорӣ оид ба пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ

1. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ухдоранд сари вақт ва пурра маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналии пешбининамудаи Кодекси мазкурро пардохт намоянд.

2. Кироягири манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ба ғайр аз ухдадории пардохт намудани маблағи хизматрасонии коммуналӣ ухдадор аст, ки аз рӯзи бастани шартномаи кирояи манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ барои истифодабарии манзили истиқоматии мазкур маблағ супорад.

3. Барои пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ шахсони зерин уҳдадоранд:

1) кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ аз лаҳзаи баста шудани чунин шартнома;

2) кироягири манзили истиқоматии махсусгардонида-шуда аз лаҳзаи бастани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда;

3) иҷорагири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷора аз лаҳзаи бастани чунин шартнома;

4) иҷорагири манзили истиқоматӣ (шахси ҳуқуқӣ) тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ аз лаҳзаи бастани чунин шартнома;

5) аъзои кооперативи манзил аз лаҳзаи ба ӯ додани манзили истиқоматӣ аз ҷониби кооперативи манзил.

4. Молики манзили истиқоматӣ уҳдадор аст аз лаҳзаи пайдо шудани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ хизматрасониҳои коммуналиро пардохт намояд.

5. То маскун кардани истиқоматкунандагон ба ман-зилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ хароҷоти нигоҳдории манзилҳои истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро бо тартиби муқарраргардида мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор ё шахсони ваколатдори онҳо пардохт менамоянд.

6. Истифода набурдани манзилҳои истиқоматӣ аз ҷониби моликон, кироягирон ё шахсони дигар барои напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ, хизматрасониҳои коммуналӣ, дигар хароҷоти нигоҳдории манзили истиқоматӣ ва (ё) молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ асос шуда наметавонад. Ҳангоми муваққатан ғоиб будани шахсон пардохти маблағи намудҳои алоҳидаи хизматрасониҳои коммуналӣ, ки аз меъёрҳои истеъмолкунӣ ҳисоб карда мешаванд, бо назардошти аз нав бозҳисобӣ кардани пардохтҳо дар мӯҳлати муваққатан ғоиб будани онҳо бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ухдадоранд сари вақт ва пурра маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналии пешбининамудаи Кодекси мазкурро пардохт намоянд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 132 ва 133 Кодекси манзили мазкур).

Мавриди зикр аст, ки қонунгузории ҷорӣ ба баъзе гурӯҳи аҳолӣ, аз ҷумла собиқадорони ҷанги Бузурги Ватанӣ ва дигар шахсони ба онҳо тибқи қонунгузорӣ баробаркардашуда барои пардохти ҳаққи манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ, новобаста аз истиқомати шахсони мазкур дар манзилҳои истиқоматии шакли гуногуни моликият имтиёзҳо муқаррар намудааст. (ниг. ба тафсири моддаи 137 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи талаботи моддаҳои 23 ва 25 Кодекси манзили мазкур молики манзили истиқоматӣ ва аъзои оилаи ӯ ухдадоранд, ки маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмири манзили истиқоматӣ ва маблағҳои дигарро вобаста ба истифода ва нигоҳдории зарурии манзили истиқоматӣ, аз ҷумла нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хонаро сари вақт пардохт намоянд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда кироягири манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ба ғайр аз ухдадории пардохт намудани маблағи хизматрасонии коммуналӣ уҳдадор аст, ки аз рӯзи бастани шартномаи кирояи манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ барои истифодабарии манзили истиқоматии мазкур маблағ супорад.

Дар фарқият аз моликони манзил, кироягири манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ба ғайр аз уҳдадории пардохт намудани маблағи хизматрасонии коммуналӣ уҳдадор аст, ки аз рӯзи бастани шартномаи кирояи манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ барои истифодабарии манзили истиқоматии мазкур маблағ супорад. Масалан, дар асоси талаботи қисми 2 моддаи 63 Кодекси манзили мазкур кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ уҳдадор аст, ки манзили истиқоматиро тибқи таъинот дар доирае, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, истифода бурда, нигоҳдории онро таъмин кунад, сари вақт маблағи истифодабарии манзили истиқоматии ишғолкардааш ва хизматрасониҳои

коммуналиро пардохт намояд ва таъмири ҷории манзили истиқоматиро гузаронад. Кироядеҳони манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё махсусгардонидашуда уҳдадоранд, ки ба кироягирон пешниҳоди хизматрасониҳои зарурии коммуналиро бо сифати дахлдор таъмин намоянд, дар нигоҳдории муносиб ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагие, ки дар он манзили истиқоматии ба кироя додашуда воқеанд, иштирок намоянд ва таъмири асосии манзили истиқоматиро гузаронанд.

Қисми 3 моддаи тафсиршаванда лаҳзаи ба вуҷуд омадани уҳдадории кироягирону иҷорагирони манзили истиқоматӣ ва аъзои кооперативи манзили истиқоматиро барои пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ муайян кардааст. Масалан, кироягирони манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва махсусгардонидашуда мувофиқан аз лаҳзаи бастани чунин шартномаҳо, иҷорагирони манзили истиқоматӣ аз лаҳзаи бастани шартномаи иҷора ва аъзои кооперативи манзил аз лаҳзаи ба ӯ додани манзили истиқоматӣ аз ҷониби кооперативи манзил барои пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ уҳдадор мебошанд.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ барои пардохт намудани хизматрасониҳои коммуналӣ аз ҷониби молики манзили истиқоматии мазкур асос мегардад, яъне молики манзили истиқоматӣ аз лаҳзаи пайдо намудани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ уҳдадор аст, ки хизматрасониҳои коммуналиро барои манзили мазкур супорад. (ниг. ба тафсири моддаи 23 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 5 моддаи тафсиршаванда хароҷоти нигоҳдории манзилҳои истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро то маскун кардани истиқоматкунандагон ба манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ бо тартиби муқарраргардида мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор ё шахсони ваколатдори онҳо пардохт менамоянд. Аз мазмуни меъёрҳои мазкур бармеояд, ки агар фонди манзили хусусӣ бошад, пас худи молики манзили истиқоматӣ чунин уҳдадориро ба зимма дорад.

Тибқи қисми 6 моддаи тафсиршаванда агар моликони манзилҳои истиқоматӣ, кироягирон ё шахсони дигар манзилҳои ишғолнамудаашонро истифода набаранд, ин барои напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ, хизматрасониҳои коммуналӣ, дигар хароҷоти нигоҳдории манзили истиқоматӣ ва (ё) молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ асос шуда наметавонад. Дар сурати муваққатан ғоиб будани шахсони мазкур ва ё аъзои оилаи онҳо пардохти маблағи намудҳои алоҳидаи хизматрасониҳои коммуналӣ, ки аз меъёрҳои истеъмолкунӣ ҳисоб карда мешаванд, бо назардошти аз нав бозҳисобӣ кардани пардохтҳо дар муҳлати муваққатан ғоиб будани онҳо бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад. Қонунгузор шахсонеро, ки манзили истиқоматиро истифода намебаранд дар баробари истифодабарандагони манзили истиқоматӣ уҳдадор намудааст, ки маблағи истифодабарии манзили истиқоматии ишғолнамудаашон, хизматрасониҳои коммуналӣ ва дигар хароҷотҳоро вобаста ба нигоҳдории манзили мазкур пардохт намоянд, чунки дар асоси шартномаҳои басташуда ва талаботи моддаҳои 132-136 Кодекси манзили мазкур уҳдадориҳои ба зиммагирифтаи шахсони мазкур мебошанд ва танҳо ҳангоми муваққатан ғоиб будани онҳо ва аъзои оилаашон чунин пардохтҳо дар асоси аризаашон бо пешниҳоди ҳуҷҷатҳои дахлдор тибқи қонунгузорӣ аз нав бозҳисобӣ карда мешаванд.

Моддаи 132. Пардохти маблағи манзили истиқоматӣ

1. Пардохти маблағи манзили истиқоматӣ барои кироягири манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда инҳоро дар бар мегирад:

1) пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ (пардохти кироя);

2) пардохти маблағи нигоҳдорӣ ва таъмири манзили истиқоматӣ, ки пардохти хизматрасонӣ ва корҳо оид ба идоракунии бинои бисёрхонагӣ, нигоҳдорӣ ва таъмири ҷории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро дар бар мегирад. Таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ аз ҳисоби молики он анҷом дода мешавад.

2. Пардохти маблағи манзили истиқоматӣ барои молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ пардохти хизматрасонӣ ва корҳо оид ба идоракунии бинои бисёрхонагӣ, нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро дар бар мегирад.

3. Моликони манзилҳои истиқоматӣ хароҷоти нигоҳдорӣ ва таъмири онҳоро мутобиқи шартномаҳое, ки бо шахсони амаликунандаи намудҳои дахлдори фаъолият бастаанд, пардохт менамоянд.

Дар асоси моддаи мазкур пардохти маблағи манзили истиқоматӣ пешбинӣ шудааст.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда пардохти маблағи манзили истиқоматӣ барои кироягири манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда инҳоро дар бар мегирад:

1) пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ (пардохти кироя);

2) пардохти маблағи нигоҳдорӣ ва таъмири манзили истиқоматӣ, ки пардохти хизматрасонӣ ва корҳо оид ба идоракунии бинои бисёрхонагӣ, нигоҳдорӣ ва таъмири ҷории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро дар бар мегирад.

Таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ аз ҳисоби молики он анҷом дода мешавад. Мувофиқи талаботи моддаҳои 63, 95 ва 131 Кодекси манзили мазкур кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда уҳдадор аст, ки маблағи истифодабарии манзили истиқоматии ишғолнамудаашро пардохт намояд ва нигоҳдории манзили истиқоматиро таъмин кунад. Тибқи банди 41 Консепсияи ислоҳоти ҳоҷагии манзилию коммуналӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2010–2025, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 1 июли соли 2010, №321 тасдиқ карда шудааст, ҳаққи маблағи манзил, ки аз рӯи шартномаи киро дар фонди манзили давлатӣ пардохта мешавад, бояд на танҳо пардохти ҳаққи нигоҳдорӣ ва таъмири манзил, инчунин таъмири асосӣ ва пардохти кироро низ дар бар гирад.

Дар асоси талаботи моддаҳои 74 ва 81 Кодекси манзили мазкур бе сабабҳои узрнок напардохтани маблағи истифодабарии

манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ боиси кӯчонидани кироягир аз манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ба манзили масоҳаташ хурдтаре, ки моддаи 92 Кодекси манзили мазкур на кам аз 62 $м^2$ (шаш метри мураббаъ)-ро барои як нафар пешбинӣ намудааст, мегардад ва ё ҳангоми бе сабабҳои узрнок зиёда аз 1 сол напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ ва ё хизматрасонии коммуналӣ аз ҷониби чунин кироягир сабаби бекор кардани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ мегардад. (ниг. ба тафсири моддаи 82 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда, пардохти маблағи манзили истиқоматӣ барои молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ пардохти хизматрасонӣ ва корҳо оид ба идоракунии бинои бисёрхонагӣ, нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва таъмири асосии молу мулки умумиро дар бинои бисёрхонагӣ дар бар мегирад. Таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ аз ҳисоби молики он анҷом дода мешавад. Тибқи меъёрҳои моддаи 23 Кодекси манзили мазкур, молики манзили истиқоматӣ уҳдадор аст, ки маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмири манзилҳои истиқоматӣ ва маблағҳои дигарро вобаста ба истифода ва нигоҳдории зарурии манзили истиқоматӣ, аз ҷумла маблағҳои вобаста ба нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хонаро сари вақт пардохт намояд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда моликони манзилҳои истиқоматӣ хароҷоти нигоҳдорӣ ва таъмири онҳоро мутобиқи шартномаҳое, ки бо шахсони амаликунандаи намудҳои дахлдори фаъолият бастаанд, пардохт менамоянд. Масалан, тибқи талаботи моддаи 62 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 28 декабри соли 2012, №933 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2012, №12, қисми 1, моддаи 998), хизматрасонӣ ва таъмири хонаҳои фонди манзилҳои шахсӣ аз ҳисоби маблағи худи молик сурат мегирад. Хизматрасонӣ ва таъмири хонаҳои фонди манзилҳои шахсӣ метавонанд дар асоси шартнома бо ташкилоту корхонаҳои сохтмонӣ, инчунин бо шахсони алоҳида амалӣ карда шавад. Инчунин дар асоси талаботи моддаи 5 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақоми пойтахти Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 2 январи соли 2018, №1494 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2018, №1, моддаи 24), мақомоти ҳокимияти давлатӣ ба шаҳри Душанбе дар иҷрои функсияҳои пойтахти

Ҷумҳурии Тоҷикистон бо роҳи иштирок дар корҳои зерин мусоидат менамоянд:

– мутобиқи шартномаҳои бо мақомоти ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе басташуда амалӣ намудани нақшаҳои сохтмон, таъмиру таҷдид ва нигоҳдории объектҳое, ки ба шаҳри Душанбе дар иҷрои функсияҳои пойтахти Ҷумҳурии Тоҷикистон зарур мебошанд;

– рушди объектҳои хоҷагии коммуналию манзилӣ, ки баҳри қонеъ гардонидани ниёзҳои коммуналию маишии аҳолии шаҳри Душанбе равона шудаанд.

Моддаи 133. Пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ

1. Пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ пардохт барои таъмини оби хунук ва гарм, корез, қувваи барқ, газ, гармидиҳӣ, ҷамъоварӣ ва кашонида бурдани партовҳои маиширо дар бар мегирад.

2. Моликони манзилҳои истиқоматӣ, кироягирони манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, кироягирони манзили истиқоматии махсусгардонидашуда, аъзои кооперативи манзил, иҷорагирони манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷора хизматрасониҳои коммуналиро мутобиқи шартномаҳои инфиродии бо шахси ҳуқуқии амаликунандаи намудҳои дахлдори фаъолият басташуда пардохт мекунанд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ аз пардохт барои таъмини оби хунук ва гарм, корез, қувваи барқ, газ, гармидиҳӣ, ҷамъоварӣ ва кашонида бурдани партовҳои маишӣ иборат мебошад.

Дар асоси меъёрҳои моддаи 15 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи таъмини оби нӯшокӣ ва рафъи обҳои партов» ва бо мақсади танзими минбаъдаи тарифҳои хизматрасонии таъмини оби нӯшокӣ ва рафъи обҳои партов дар ҷумҳурӣ, бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 23 июни соли 2020, №364 «Тартиби таҳияи тарифҳо барои хизматрасонии таъмини оби нӯшокӣ ва рафъи обҳои партов» тасдиқ карда шудааст, ки мувофиқи он Хадамоти зиддиинҳисории назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон якҷо бо ташкилотҳои таъмини оби нӯшокӣ ва рафъи обҳои партов

дар асоси Тартиби мазкур тарифҳои хизматрасонии таъмини оби нӯшокӣ ва рафъи обҳои партовро муайян карда, тасдиқ менамояд. Бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 октябри соли 2020, №550, Корхонаи воҳиди давлатии «Хоҷагии манзилию коммуналӣ» мақоми ваколатдори давлатӣ дар самти таъмини оби нӯшокӣ ва рафъи обҳои партов муайян карда шудааст.

Тибқи «Қоидаҳои пайвастшавӣ ба шабакаҳои муҳандисӣ ва хизматрасонии коммуналӣ», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 июни соли 2014, №354, тасдиқ карда шудааст, муносибатҳои байни иҷрокунандагон ва истеъмолкунандагони хизматҳо оид ба пайвастшавӣ ба шабакаҳои муҳандисӣ, хизматрасонии коммуналӣ ва таъмин бо захираҳои дахлдорро танзим намуда, тартиби пешниҳод ва пардохти хизматрасониҳо, ҳуқуқу уҳдадорӣ ва масъулияти истеъмолкунандагон ва иҷрокунандагонро муайян менамояд. Тибқи Қоидаҳои мазкур истеъмолкукунандагон – шахси воқеӣ ва ё ҳуқуқие мебошанд, ки дар асоси шартномаи бо иҷрокунанда басташуда, хизматрасониро барои эҳтиёҷоти хоҷагию маишӣ истифода мебаранд ё мақсади истифодабарии онро доранд. Иҷрокунанда – шахси воқеӣ ё ҳуқуқие мебошад, ки ният дорад мол (иҷрои кор, хизматрасонӣ)-ро фармоиш диҳад ё харидорӣ намояд, ё худ онҳоро танҳо барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, рӯзғор ва ғайра, ки бо анҷом додани фаъолияти соҳибкорӣ алоқаманд намебошанд, истифода намояд.

Иҷрокунанда уҳдадор аст, ки ба истеъмолкунанда хизматрасонии сифатнок ба талаботи ҳатмии меъёрҳо ва стандартҳо, қоида ва ҷавобгӯи меъёрҳои санитарӣ, шартҳои шартнома, инчунин маълумот оид ба хизматрасониҳои пешниҳоднамудаи иҷрокунандаро расонад.

Барои дигар намуди хизматрасониҳои коммуналӣ низ истеъмолкунандагон бо тартиби муқаррарнамудаи қисми 2 моддаи тафсиршаванда шартномаҳои дахлдор мебанданд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда хизматрасониҳои коммуналӣ ба истеъмолкунандагон – моликони манзилҳои истиқоматӣ, кироягирони манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, кироягирони манзили истиқоматии махсусгардонидашуда, аъзои кооперативи манзил, иҷорагирони манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷора ба таври музднок тибқи шартнома ва «Қоидаҳои пайвастшавӣ ба шабакаҳои муҳандисӣ ва

хизматрасонии коммуналӣ», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 июни соли 2014, №354, тасдиқ карда шудааст, расонида мешавад. Номгӯи хизматрасониҳое, ки ба истеъмолкунанда пешниҳод карда мешаванд, аз рӯи дараҷаи (сатҳи) ободонии иншоот муайян карда мешаванд. Истеъмолкунанда уҳдадор аст, ки сари вақт дар муҳлати дар шартнома муқарраргардида маблағи хизматрасониҳои пешниҳодшударо пардохт намояд.

Ҳаҷми пардохти хизматрасониҳо аз ҷониби иҷрокунанда дар мувофиқа бо мақоми ваколатдор оид ба сиёсати зиддиинҳисорӣ муқаррар карда мешавад, агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошад. Масалан, тибқи қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 ноябри соли 2023, №546 «Дар бораи тарифҳои неруи барқ ва гармӣ», барои истифодабарандагон тарифҳои неруи барқ ва гармӣ тасдиқ карда шудааст, ки он аз 1 январи соли 2024 мавриди амал қарор дода шудааст.

Дар асоси «Тартиб ва шароити нигоҳдошти ҳудудҳои маҳалҳои аҳолинишин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 июни соли 2011, №280 тасдиқ шудааст, марзи ҳудуди тозакунии санитарии ба бино ва хонаҳои алоҳида вобасташуда, ки моликияти хусусии шаҳрвандон ба ҳисоб меравад, аз ҷониби мақомоти коммуналию хоҷагӣ дар якҷоягӣ бо мақомоти меъморӣ ва шаҳрсозӣ, мақомоти заминсозӣ муайян карда мешавад ва дар шиносномаҳои бюрои бақайдгирии техникӣ ба қайд гирифта мешаванд.

Тибқи моддаи 9 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақоми пойтахти Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 2 январи соли 2018, №1494 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2018, №1, моддаи 24), Маҷлиси вакилони халқи шаҳри Душанбе дар баробари ваколатҳои муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои таъмини амалигардонии функсияҳои пойтахти Ҷумҳурии Тоҷикистон қоидаҳои ободонӣ ва нигоҳдории пойтахтро тасдиқ менамояд, инчунин дар мувофиқа бо мақомоти ваколатдори марказии ҳокимияти давлатӣ лоиҳаҳои мушаххаси нақшаҳои батанзимдарории сохтмон, меъёр ва қоидаҳои шаҳрсозӣ ва истифодабарии иншоотҳои пойтахтро таҳия ва тасдиқ менамояд.

Моддаи 134. Харочоти нигоҳдории шабакаҳои муҳандисии дохили бинои бисёрхонагӣ

1. Харочоти таъмини ҳолати зарурии техникӣ ва бехатарии чойи пайвастшавии асбобҳои (ченкунакҳои) инфиродии баҳисобгирии истеъмоли қувваи барқ, газ, оби хунук, оби гарм, корез, гармидиҳӣ ва дигар хизматрасониҳои коммуналӣ (дар сурати набудани онҳо то чойи муқаррарии насби онҳо) тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии соҳавӣ ба зиммаи ташкилотҳое гузошта мешаванд, ки хизматрасониҳои мазкурро амалӣ менамоянд.

2. Ташкилотҳои дар қисми 1 моддаи мазкур зикргардида ҳуқуқ доранд аз рӯи шартнома як қисми масъулияти нигоҳдории шабакаҳои муҳандисии дохили бинои бисёрхонагиро бо ташкилоти идоракунанда, ширкати моликони манзил, кооперативи манзил ё ба субъекти дигари идоракунии бинои бисёрхонагӣ бо чуброни харочоти дахлдор нигоҳдорӣ намоянд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда ва дар асоси меъёрҳои моддаи 36 Кодекси манзили мазкур, шартномаҳои хизматрасонии оби гарм, оби хунук, рафъи обҳои партов (корез), таъмини қувваи барқ, таъмини газ (аз чумла таҳвили гази маишӣ дар лӯлаҳо), гармӣ, (таъмини гармӣ, аз чумла таҳвили сӯзишвории сахт ҳангоми доштани печҳои гармшаванда), кашонидани партовҳои маишӣ бо ҳар як молики манзил, ки ҳуқуқи идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагиро дорад, баста мешавад. Шартномаҳои хизматрасонӣ ва ё ичрои корҳо бо мақсади нигаҳдории дахлдори мачмӯи тачҳизоти муҳандисии дохили хона ва ё ичрои корҳо оид ба истифодабарӣ, аз чумла хизматрасониҳо ва таъмири лифтҳо, саҳни даромадгоҳҳо барои маъюбон ва ё ичрои корҳои хизматрасониҳои саддамавию танзимгарӣ (диспетчерӣ), аз тарафи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори соҳаи хочагию коммуналӣ баста мешавад. Масалан, бо қарори Ҳукумати Чумҳурии Точикистон аз 30 апрели соли 2011, №234, «Қоидаҳои истифодабарии системаҳои коммуналии обтаъминкунӣ ва канализатсия дар Чумҳурии Точикистон» тасдиқ карда шудааст, ки барои ба танзим даровардани муносибатҳои байни корхонаҳои коммуналии обтаъминкунӣ ва канализатсияи Чумҳурии Точикистон, ки ба ҳамаи истеъмолкунандагон дар

маҳалҳои аҳолинишин, новобаста аз шакли моликият ва мансубияти идориашон хизмат мерасонанд, пешбинӣ шудааст. Тибқи Қоидаҳои мазкур таҷҳизот ва иншооти пайвастшавии хати об бо иншооту таҷҳизоти дар он ҷойгиршуда, ки шабакаҳои беруниро бо шабакаҳои обтаъминкунӣ ва канализатсияи дохили бино, ҳавлӣ, маҳалла ва дохили майдончаи муштарӣ пайваст менамояд, муайян карда шудааст. Додани об ва қабули партовҳои муштариён танҳо дар ҳолати мавҷудияти шартнома, ки байни корхонаҳои коммуналии обтаъминкунӣ ва канализатсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон баста мешавад, ба роҳ монда мешавад. Сарҳади масъулияти истифодабарии байни корхонаи мазкур ва муштарӣ барои нигоҳдошти ҳолати техникӣ ва хизматрасонии шабакаҳои обтаъминкунӣ ва канализатсия, иншоот ва таҷҳизот аз рӯи мансубияти мувозинавии онҳо муайян карда мешавад. Пардохти маблағи оби аз ҷониби муштарӣ истифодашуда ва қабули партовҳои ӯ дар асоси нархномаҳое, ки тибқи қонунгузорӣ муқаррар карда шудааст, амалӣ мегардад.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ва «Қоидаҳои пайвастшавӣ ба шабакаҳои муҳандисӣ ва хизматрасонии коммуналӣ», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 июни соли 2014, №354, тасдиқ карда шудааст, пайвастшавии иншооти сохтмонаш анҷомёфта ба шабакаҳои муҳандисӣ то қабули иншоот барои истифодабарӣ дар асоси шартномаҳо дар бораи пешниҳоди хизматрасонии коммуналӣ ва пайвастшавии иншоот ба шабакаҳои муҳандисӣ сурат мегирад. Шабакаҳои аз ҷиҳати технологӣ ба ҳам пайвастгардида шабакаҳои муҳандисии ба ташкилотҳо бо ҳуқуқи соҳибмулкӣ ва ё дигар асосҳои қонунӣ тааллуқдоштае, ки нуқтаҳои тарафайни пайвастшавӣ доранд ва дар системаи ягонаи технологии таъмини барқ, гармӣ, газ, об ва канализатсия (корез) иштирок мекунанд. Шабакаҳои дохилӣ (дохилибиноӣ) шабакаҳое мебошанд, ки аз дохили биноҳо ва ё қитъаи замин гузашта, расонидани маҳсулотро ба асбобҳои истеъмолкунанда таъмин мекунанд. Нуқтаи пайвастшавӣ – ҷой дар иншооти сохтмонӣ ва ё қитъаи замин барои пайвастшавии асбобҳо ба шабакаҳои муҳандисии таъминкунандаи барқ, гармӣ, газ, об ва канализатсия (корез) мебошад. Хизматрасониҳо ба истеъмолкунандагон ба таври музднок тибқи шартнома ва Қоидаҳои мазкур расонида мешаванд. Номгӯи хизматрасониҳое, ки ба истеъмолкунанда пешниҳод карда

мешаванд, аз рӯи дараҷаи (сатҳи) ободонии иншоот муайян карда мешаванд. Ҳаҷми пардохти хизматрасониҳо аз ҷониби иҷрокунанда дар мувофиқа бо мақоми ваколатдор оид ба сиёсати зиддиинҳисорӣ муқаррар карда мешавад, агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошад. Истеъмолкунанда ҳуқуқ надорад, ки бе иҷозати дахлдори иҷрокунанда ба шабакаҳои муҳандисӣ пайваст шавад ва азнавтаҷҳизониии шабакаҳои муҳандисии дохили бинои истиқоматиро амалӣ намояд.

Моддаи 135. Тартиб ва андозаи пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ

1. Андозаи пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ (пардохти кироя, пардохти нигоҳдорӣ ва таъмири манзили истиқоматӣ барои кироягирони манзилҳои истиқоматӣ) тибқи шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ, кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда, кирояи манзили истиқоматӣ аз ҷониби молики дахлдор дар асоси масоҳати умумии манзили истиқоматии ишғолнамуда (дар ҳуҷраҳои алоҳидаи хобгоҳҳо – бо назардошти масоҳати ин ҳуҷраҳо), сифат ва ободонии манзили истиқоматӣ муайян карда мешавад.

2. Андозаи пардохти маблағи хизматрасонии коммуналӣ аз ҳаҷми хизматрасонии коммуналии расонидашуда мутобиқи асбобҳои инфиродии баҳисобгирӣ (ченкунакҳо) ҳисоб карда мешавад. Дар ҳолати набудани таҷҳизоти мазкур пардохти зикргардида аз рӯи меъёрҳои тасдиқнамудаи мақоми дахлдори давлатӣ муайян карда мешавад.

3. Пардохти маблағи кирояи манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ ҳар моҳ дар асоси ҳуҷҷатҳои пардохт бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ карда мешавад.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда андозаи пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ (пардохти кироя, пардохти нигоҳдорӣ ва таъмири манзили истиқоматӣ барои кироягирони манзилҳои истиқоматӣ) тибқи шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ, кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда,

кироями манзили истиқоматӣ аз ҷониби молики дахлдор дар асоси масоҳати умумии манзили истиқоматии ишғолнамуда (дар ҳуҷраҳои алоҳидаи хобгоҳҳо – бо назардошти масоҳати ин ҳуҷраҳо), сифат ва ободонии манзили истиқоматӣ муайян карда мешавад. Дар асоси «Қоида ва меъёрҳои нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №212 тасдиқ шудааст, истифодабарии фонди манзил – ин аз ҷониби соҳибмулкон, иҷорагирон, кироягирони манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, ташкилотҳои дахлдор амалӣ намудани чорабиниҳо дар фонди манзил вобаста ба истифодабарӣ, хизматрасонии техникӣ ва таъмири манзилҳо, иншоот, низомҳои муҳандисӣ, таъмини амалишаваии реҷаи корӣ, инчунин нигоҳдории санитарии биноҳо ва ҳудуди назди онҳо мебошанд.

Истифодабарии манзили истиқоматӣ бояд бо риояи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии шаҳрвандон, талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда шавад. Маврид ба зикр аст, ки барои баъзе гурӯҳи шахсон дар қонунгузорӣ имтиёзҳо пешбинӣ карда шудаанд ва тибқи онҳо шахсони мазкур пурра ё қисман аз пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматии ишғолнамудаашон озод мебошанд (ниг. ба тафсири моддаи 137 Кодекси манзили мазкур).

Дар асоси меъёри моддаи 8 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ» аз 17 майи соли 2004, №28 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2004, №5, мод.339), Маҷлиси вакилони халқи Вилояти Мухтори Кӯҳистон Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳр ва ноҳия дар доираи қонун тарзи идора ва ихтиёрдории моликияти коммуналии ҳудуди маъмурию ҳудудии дахлдорро муайян менамоянд ва истифодаи самараноки онро назорат мекунад.

Тибқи талаботи моддаи 95 Кодекси манзили мазкур аз рӯи шартномаи кироями манзили истиқоматии махсусгардонидашуда як тараф – молики манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ё мақомоти шахси ваколатдори ӯ (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар – шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматии мазкурро бо пардохт ё бе пардохти кироя барои истиқомати

муваққатӣ диҳад. Аз меъёри мазкур бармеояд, ки на ҳамаи кироягирони манзили истиқоматии махсусгардонидашуда барои истифодаи манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи мазили махсусгрдонидашуда ишғолнамудаашон уҳдадоранд, ки маблағ супоранд. Масалан, шахсоне, ки тибқи меъёрҳои моддаи 88 Кодекси манзили мазкур дар манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ истиқомат мекунанд, аз чунин ҳуқуқ бархӯрдоранд, чунки шахсони мазкур тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳифзи иҷтимоии махсуси иҷтимоӣ бо хизматрасониҳои тиббӣ ва иҷтимоию маишӣ эҳтиёҷманданд (ниг. ба тафсири моддаҳои 88, 93 ва 95 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ва талаботи моддаи 133 Кодекси манзили мазкур пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ – ин пардохт барои таъмини оби хунук ва гарм, корез, қувваи барқ, газ, гармидиҳӣ, ҷамъоварӣ ва кашонида бурдани партовҳои маиширо дар бар мегирад. Андозаи пардохти маблағи хизматрасонии коммуналӣ аз ҳаҷми хизматрасонии коммуналии расонидашуда мутобиқи асбобҳои инфиродии баҳисобгирӣ (ченкунакҳо) ҳисоб карда мешавад. Дар ҳолати набудани таҷҳизоти мазкур пардохти зикргардида аз рӯи меъёрҳои тасдиқнамудаи мақоми дахлдори давлатӣ муайян карда мешавад. Дар асоси «Қоидаҳои пайвастшавӣ ба шабакаҳои муҳандисӣ ва хизматрасонии коммуналӣ», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 июни соли 2014, №354, тасдиқ карда шудааст, ҳаҷми пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ аз ҷониби иҷрокунанда дар мувофиқа бо мақоми ваколатдор оид ба сиёсати зиддиинҳисорӣ муқаррар карда мешавад, агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 133 ва 134 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда пардохти маблағи кирояи манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ ҳар моҳ дар асоси ҳуҷҷатҳои пардохт бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ карда мешавад. Пардохти маблағи кирояи манзили истиқоматӣ барои шахсоне муқаррар карда мешавад, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ ва ё кирояи манзили махсусгардонидашуда дар манзилҳои фонди манзили давлатӣ истиқомат мекунанд.

Дар асоси меъёрҳои моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи стандартҳои иҷтимоии давлатӣ» аз 19 майи соли 2009, №528 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №5, мод.335), стандартҳои иҷтимоии давлатӣ дар соҳаи таъмини аҳолӣ бо манзил ва хизматрасонии маишию коммуналӣ муқаррар намудани меъёрҳои зеринро пешбинӣ мекунанд:

– меъёрҳои таъмини майдони истиқоматӣ ва умумӣ ба ҳисоби як нафар;

– тартиби бақайдгирии шаҳрвандон, ки ба гирифтани манзил ё беҳтарсозии шароити манзилӣ эҳтиёҷ доранд;

– номгӯй ва меъёрҳои ба аҳолӣ расондани навъҳои асосии хизматрасонии коммуналӣ (дар таркиби сабади истеъмолӣ);

– ҳадди ниҳоии ҷоизи хароҷоти шаҳрвандон барои пардохти ҳаққи манзил ва хизматрасонии коммуналӣ (мувофиқ ба маҷмӯи даромади оила);

– тартиби ба гурӯҳҳои камбизоати аҳолӣ додани ҷубронпулиҳо барои пардохти ҳаққи манзилию коммуналӣ;

– арзиши ниҳоии хизматрасонии манзилию коммуналӣ дар як моҳ (аз рӯи ҳисоби ба 1 метри мураббаи майдони умумии манзил) ё худ чорабиниҳо оид ба танзими тарифҳои навъҳои хизматрасонӣ;

– категорияҳои шаҳрвандоне, ки ба онҳо манзил ройгон, ба таври қисман пардохт намудан ё бо шартҳои дигари имтиёзнок дода, хизматҳои манзилию маишӣ расонида мешаванд;

– тартиби ҷудо кардани маблағ барои хароҷоти корхона ва муассисаҳои хоҷагии манзилию коммуналӣ ва хизматрасонии маишии аҳолӣ аз буҷетҳои сатҳҳои гуногун.

Маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ аз ҷониби ҳамаи истифодабарандагони хизматрасониҳои коммуналӣ, новобаста аз намуди фонди манзил, ки ба он манзили истиқоматии мазкур дохил мешавад, тибқи шартномаи инфиродии бо шахси ҳуқуқии амаликунандаи намудҳои дахлдори фаъолият басташуда, пардохт карда мешаванд, ба истисноӣ шахсоне, ки тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои онҳо имтиёзҳо муқаррар карда шудаанд (ниг. ба тафсири моддаҳои 132, 133 ва 137 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 136. Тартиби муайян намудани андозаи хароҷоти нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ

1. Хароҷоти нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ба андозае муайян карда мешавад, ки нигоҳдории онро мутобиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин намояд.

2. Молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ уҳдадор аст хароҷоти нигоҳдории манзили ба ӯ тааллуқдоштаро пардохт намуда, инчунин дар пардохт намудани хароҷоти нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ бо роҳи супоридани пардохт барои нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва асосии манзили истиқоматӣ иштирок намояд.

3. Уҳдадории пардохти маблағи хароҷоти таъмири асосии бинои бисёрхонагӣ ба ҳамаи моликони манзилҳои хонаи мазкур аз лаҳзаи ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзилҳои ҳамин хона татбиқ мегардад.

4. Андозаи пардохти маблағи моликони манзил барои нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ҳангоми идоракунии бевоситаи он аз ҷониби моликони манзил ва ташкилоти идоракунанда дар маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ муайян карда мешавад.

5. Андозаи аъзоҳаққиҳои ҳатмии моликони манзил барои нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ки дар он ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил таъсис дода шудааст, аз ҷониби мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил (кооперативи манзил) мутобиқи оинномаи он муайян карда мешавад.

6. Сарфи назар аз тарзи интихобшудаи идоракунӣ, аъзоҳаққӣ ва (ё) пардохти маблағи ҳармоҳаи моликони манзил барои истифодабарӣ ва нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ бояд танҳо дар асоси харҷномаи (сметаи) солонаи хароҷот барои нигоҳдории ҳамин молу мулк алоҳида дар ҳар як бинои бисёрхонагӣ бо назардошти эҳтиёҷоти хонаи мазкур ё харҷномаи (сметаи) дарозмуҳлат то панҷ сол муайян карда шаванд.

7. Маҷлиси умумии моликони манзил, мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил

ҳуқуқ дорад ба андозаи аъзоҳаққӣ ва (ё) пардохти ҳармоҳа барои гузаронидани таъмири асосӣ бо назардошти ҳаҷми зарурии корҳо, арзиши мавод, тартиби маблағгузорӣ, мӯҳлати пардохти хароҷот ва ҳолатҳои дигари барои шартҳои гузаронидани таъмири асосӣ алоқаманд, пардохтҳои иловагиро ҳисоб ва дохил намояд.

Тибқи қисми 1 моддаи тафсиршаванда хароҷоти нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ба андозае муайян карда мешавад, ки нигоҳдории онро мутобиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин намояд. Дар асоси талаботи «Қоида ва меъёрҳои нигоҳдорӣ, хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №212 тасдиқ шудааст, нигоҳдории фонди манзил – ин фаъолият оид ба таъмини нигоҳдорӣ, ҳолати муносиби техникию санитарӣ, шароити зарурии истифодаи молу мулк ва хароҷоти бо он алоқаманд мебошад. Субъектони идоракунии фонди манзил дар асоси шартнома доир ба нигоҳдории фонди манзил инҳоро таъмин менамоянд:

– тоза кардани ҳудуд ва назорати мунтазами ҳолати санитарии он;

– дурустии ҳолати тарҳи сохтмонӣ, асбобҳои гармидиҳӣ ва қубурҳо (таҳхона ва болохона);

– тозагӣ ва дурустии ҳолати қисмҳои болохона ва таҳхонаҳо;

– ташкили кор вобаста ба кашонидани партовҳо ва иҷрои реҷаи кашонидани онҳо тавассути ташкилоти дахлдор;

– дар ҳолати дуруст нигоҳ доштани қуттиҳои партов (ба истиснои қуттиҳое, ки дар тавозуни ташкилотҳои дигар мебошанд);

– дар ҳолатҳои зарурӣ гузаронидани дератизатсия ва дезинфексия дар ҷойҳои истифодаи умум, болохонаҳо ва таҳхонаҳо барои нобуд кардани хояндаҳо ва ҳашарот тавассути ташкилоти дахлдор;

– иҷрои корҳои барқӣ ва сантехникӣ дар асоси дархости соҳибмулкон;

– тибқи талаботи муқарраршуда ташкил намудани нигоҳдории ҳолати техникии лифт ва истифодаи бехатари он тавассути хизматрасонии ташкилоти дахлдор;

– пешгирии сохтмони худсарона (мошинсаройҳо, панҷараҳо), аз нав муҷаҳҳазсозии долонҳо, ранг кардани қисмати беруни тиреза бо ранге, ки аз рангҳои барои ин бино муқарраршуда фарқ менамояд;

– гузаронидани корҳои васеи фаҳмондадиҳӣ дар байни аҳолӣ вобаста ба нигоҳдории бино ва ҳудуди он, аз ҷумла таъмини бехатарӣ аз сӯхтор, камераҳои назоратӣ ва бехатарии даромадгоҳ;

– дар муҳлати муқарраршуда анҷом додани азназаргузаронии техникӣ ва тадбирандешӣ;

– пешгирӣ намудани сӯзонидани партовҳо дар ҳудуди бино ва қуттиҳои партов.

Тибқи Қоидаи мазкур хизматрасонии фонди манзил – ин фаъолияти субъектҳои идоракунии фонди манзил мебошад, ки бевосита корҳоро вобаста ба нигоҳдории дурусти қисмҳои бинои истиқоматӣ тибқи меъёрҳои муқарраргардида амалӣ менамоянд. Хизматрасонии фонди манзил корҳои зеринро дар бар мегирад:

– мувофиқи меъёрҳои муқарраршуда дар ҳолати коршоям нигоҳ доштани қисмҳои бинои истиқоматӣ, нишондиҳандаҳои истифодабарӣ ва речаи кори таркиби он, низоми муҳандисӣ ва дастгоҳҳои техникӣ;

– ба роҳ мондан ва танзим намудани бартарфнамоии ҳодисаҳои нохуш (садамаҳо), камбудиҳо ва мушкилиҳои техникӣ;

– нигоҳдории ҳудуди назди манзилҳо;

– назорати ҳолати унсурҳои бинои истиқоматӣ.

Таъмири фонди манзил – ин маҷмуи корҳои сохтмонӣ ва чорабиниҳои ташкилию техникӣ оид ба бартараф намудани фарсудашавии бино ва иншоот мебошанд, ки ба тағйир додани нишондодҳои асосии техникию иқтисодии онҳо вобастагӣ надоранд. Таъмири ҷории бино маҷмуи чорабиниҳои сохтмонӣ ва ташкилию техникӣ мебошад, ки барои бартараф намудани корношоямии қисмҳо, таҷҳизот, низоми муҳандисии бино ва нигоҳдоштани нишондиҳандаҳои истифодабарии он равона шудааст. Ҳангоми таъмири асосӣ зарур аст, ки камбудиҳои кори тамоми қисмҳои фарсудашавии бино ва таҷҳизот ба таври маҷмӯӣ бартараф, иваз, барқарор ё бо таҷҳизоти муҳлати истифодааш зиёд

ва каммасраф иваз гардида, нишондиҳандаҳои истифодабарии фонди манзил беҳтар карда шаванд. Таъмир дар асоси стандартҳои давлатӣ ва дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ анҷом дода мешавад.

Тибқи меъёрҳои моддаҳои 10 ва 12 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақоми пойтахти Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 2 январи соли 2018, №1494 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2018, №1, мод.24), маҷлиси вакилони халқ қоидаҳои ташкил ва гузаронидани таъмири биноҳои истиқоматии бисёрошёнаи пойтахтро, ки барои бунёди симои ягонаи меъмории пойтахт равона гардидаанд, тасдиқ менамояд ва тавассути ташкилотҳои ваколатдор барои таъмири биноҳои истиқоматии бисёрошёнаи пойтахт, ки ба бунёди симои ягонаи меъмории пойтахт равона карда шудаанд, аз буҷети маҳаллӣ маблағҳо пардохт менамояд. Бо мақсади ба пойтахт додани симои ягонаи меъморӣ мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе муоинаи техникии хонаҳои истиқоматии бисёрошёнаро мегузаронад. Дар асоси санади муоинаи техникӣ мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе номгӯи хонаҳои таъмирталабро муайян мекунад. Тартиби гузаронидани муоинаи техникӣ ва таъмири хонаҳои истиқоматии бисёрошёнаи зикргардидаро раиси шаҳри Душанбе тасдиқ менамояд. Хароҷоти нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва таъмири асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ба андозае муайян карда мешавад, ки нигоҳдории онро мутобиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмин намояд.

Тибқи қисми 2 моддаи тафсиршаванда ва талаботи меъёрҳои моддаҳои 23 ва 27 Кодекси манзили мазкур молики манзили истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ уҳдадор аст, ки маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмири манзили истиқоматӣ ва маблағҳои дигарро вобаста ба истифода ва нигоҳдории зарурии манзили ба ӯ тааллуқдоштаро пардохт намуда, инчунин дар пардохт намудани хароҷоти нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хона бо роҳи супоридани пардохт барои нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва асосии манзили истиқоматӣ иштирок намояд. Молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагии манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии бинои мазкур ба моликон дар асоси ҳуқуқи моликияти умумӣ тааллуқ доранд ва онҳо ба ин молу мулк ҳуқуқи баробар доранд.

Тибқи қисми 3 моддаи тафсиршаванда ухдадории пардохти маблағи хароҷоти таъмири асосии бинои бисёрхонагӣ ба ҳамаи моликони манзилҳои хонаи мазкур аз лаҳзаи ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзилҳои ҳамин хона татбиқ мегардад. Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда аз рӯзи бақайдгирии давлатӣ ба вуҷуд меояд. Дар асоси талаботи моддаҳои 18 ва 21 Кодекси манзили мазкур ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ бо асосҳои зерин ба вуҷуд меояд:

1) сохтмони хонаи истиқоматӣ (қисми хона) ё бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар асоси иштироки ҳиссагӣ дар маблағгузории сохтмон;

2) анҷом додани аҳдҳои хариду фурӯш, иваз, ҳадя, аз рӯ шартномаи таъминоти якумраи саробонӣ ва аҳдҳои дигаре, ки хилофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошанд;

3) ба мерос гирифтани манзили истиқоматӣ;

4) пардохти маблағи пурраи саҳм аз ҷониби узви кооперативи манзил;

5) дар асоси санади судӣ;

6) асосҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Узви кооперативи манзил аз рӯзи пардохт намудани маблағи пурраи саҳм ва бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон нисбат ба манзили истиқоматии дахлдор ҳуқуқ пайдо карда, уҳдададориашро вобаста ба иштирок дар хароҷоти нигоҳдошти молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ нигоҳ медорад ва узви оилааш, ки ба қисми саҳми ҷамъшуда ҳуқуқ дорад, молики қисми дахлдори манзили истиқоматӣ мегардад.

Тибқи қисми 4 моддаи тафсиршаванда андозаи пардохти маблағи моликони манзил барои нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ҳангоми идоракунии бевоситаи он аз ҷониби моликони манзил ва ташкилоти идоракунанда дар маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ муайян карда мешавад. (ниг. ба тафсири моддаҳои 33 ва 34 Кодекси манзили мазкур).

Тибқи қисми 5 моддаи тафсиршаванда андозаи аъзоҳаққиҳои ҳатмии моликони манзил барои нигоҳдорӣ, таъмири ҷорӣ ва асосии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ки дар он ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил таъсис дода шудааст, аз

ҷониби мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил (кооперативи манзил) мутобиқи оинномаи он муайян карда мешавад. Дар асоси меъёрҳои моддаҳои 40 ва 107 Кодекси манзили мазкур ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил дар сурати пурра пардохт намудани маблағи саҳм аз ҷониби ҳамаи аъзои кооперативи манзил ҳуқуқ доранд, ки шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ, инчунин шартномаҳо оид ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки бинои мазкур ва шартномаҳои дигарро тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба манфиати аъзои ширкат ё кооперативи манзил баста, харҷномаи (сметаи) даромад ва хароҷоти солона, аз ҷумла хароҷоти заруриро барои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, хароҷот барои таъмири асосӣ ва азнавсозии бинои бисёрхонагӣ, ҳаққи узвияти ҳатмӣ, ҷудокунӣ ба фонди захиравӣ, инчунин хароҷот ба мақсадҳои дигари муқаррарнамудаи Кодекси манзили мазкур ва оинномаи ширкат ё кооперативи манзилро муайян намоянд. Инчунин дар асоси харҷномаи (сметаи) қабулшудаи даромад ва хароҷоти солонаи ширкат ё кооперативи манзил андозаи аъзоҳақӣ барои ҳар як молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи ӯ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагиро ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ муқаррар намуда, шартномаҳои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагиро бо моликони манзили бинои бисёрхонагӣ, ки аъзои ширкат намебошанд, банданд.

Тибқи қисми 6 моддаи тафсиршаванда, новобаста аз тарзи интихобшудаи идоракунӣ, аъзоҳаққӣ ва (ё) пардохти маблағи ҳармоҳаи моликони манзил барои истифодабарӣ ва нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ бояд танҳо дар асоси харҷномаи (сметаи) солонаи хароҷот барои нигоҳдории ҳамин молу мулк алоҳида дар ҳар як бинои бисёрхонагӣ бо назардошти эҳтиёҷоти хонаи мазкур ё харҷномаи (сметаи) дарозмуҳлат то панҷ сол муайян карда шаванд. Дар асоси харҷномаи (сметаи) қабулшудаи даромад ва хароҷоти солонаи ширкат ё кооперативи манзил андозаи аъзоҳақӣ барои ҳар як молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи ӯ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагиро муқаррар намуда, шартномаҳои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагиро бо моликони манзили бинои бисёрхонагӣ, ки аъзои

ширкат намебошанд, бананд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 40 ва 107 Кодекси манзили мазкур).

Дар асоси меъёрҳои қисми 7 моддаи тафсиршаванда ба маҷлиси умумии моликони манзил, мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил ё кооперативи манзил ҳуқуқ дода шудааст, ки бо назардошти ҳаҷми зарурии корҳо, арзиши мавод, тартиби маблағгузорӣ, муҳлати пардохти хароҷот ва ҳолатҳои дигари барои шартҳои гузаронидани таъмири асосӣ алоқаманд, ба андозаи аъзоҳаққӣ ва (ё) пардохти ҳармоҳа барои гузаронидани таъмири асосӣ пардохтҳои иловагиро ҳисоб ва дохил намояд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 33, 39 ва 107 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 137. Имтиёзҳо барои пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ

Ба гурӯҳҳои алоҳидаи шаҳрвандон бо тартиб ва шартҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ имтиёзҳо муқаррар карда мешаванд.

Моддаи тафсиршаванда муқаррар намудани имтиёзҳоро ба гурӯҳҳои алоҳидаи шаҳрвандон барои пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ пешбинӣ намудааст, ки онҳо тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешаванд. Аз ҷумла, тибқи талаботи моддаи 39 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи ҳуқуқҳои кӯдак» аз 18 марти соли 2015, №1196 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2015, №3, мод.218), донишҷӯёни муассисаҳои таълимии таҳсилоти олии касбӣ, ки аз ҷумлаи кӯдакони ятим ва бепарастор мебошанд ва дар хобгоҳҳои муассисаҳои мазкур истиқомат доранд, аз пардохти хизматрасонии коммуналӣ ва ҳаққи манзили ишғолнамудаашон озод мебошанд.

Тибқи меъёрҳои моддаи 25 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи собиқадорон» аз 7 апрели соли 1995, №59 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1995, №7-8, мод.67), собиқадорони Ҷанги Бузурги Ватанӣ аз пардохти ҳаққи манзили ишғолнамудаи истиқоматиашон ва хизматрасониҳои коммуналӣ (ба истиснои қувваи барқ ва гази табиӣ), инчунин маблағи сӯзишворӣ (дар хонаҳое, ки оби гарм надоранд), озоданд.

Мувофиқи моддаи 31 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии маъюбон» аз 29 декабри соли 2010, №675

(Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2010, №12, қисми 1, мод.834), маъюбони гурӯҳҳои I ва II ҳуқуқи пардохти имтиёзноки ҳаққи манзили истиқоматӣ, хизматрасонии коммуналӣ (ба ғайр аз қувваи барқ, гази табиӣ) ва телефон, инчунин имтиёзи ба моликияти шахсӣ харидани хонаи давлатии истиқоматиашонро дар ҳаҷми 50 фоиз ва ҳуқуқи бенавбат ва ройгон гузаронидани хати телефон, барқ, газ ва оби нӯшокиро доранд.

Аз ҷумла, тибқи талаботи моддаи 8 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифзи иҷтимоии шаҳрвандоне, ки бар асари фалокати нерӯгоҳи барқи атомии Чернобил зарар дидаанд» аз 5 марти соли 2007, №242 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2007, №3, мод.175), шаҳрвандоне, ки бар асари фалокати нерӯгоҳи барқи атомии Чернобил зарар дидаанд, барои пардохти ҳаққи хизмати коммуналӣ (оби гарм ва гармкунӣ, оби хунук), баровардани партовҳо ва хизматрасонии фонди манзил 50 фоиз имтиёз доранд.

Инчунин дар асоси меъёрҳои моддаи 14 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии хизматчиёни ҳарбӣ» аз 1 марти соли 2005, №90 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №3, мод.130) хизматчиёни ҳарбие, ки хизмати ҳарбиро бо тартиби ихтиёрӣ адо мекунанд ва аъзои оилаи бо онҳо истиқоматкунанда, ҳамчунин шаҳрвандони аз хизмати ҳарбӣ бо расидан ба синни ниҳоии дар хизмати ҳарбӣ будан, бинобар вазъи саломатӣ ё вобаста ба чорабиниҳои ташкилию штатӣ рухсатшуда, ки муҳлати умумии хизмати ҳарбиашон 20 сол ва зиёдаро ташкил мекунад, ба андозаи 50 фоиз пардохт менамоянд:

– барои майдони умумии манзили ишғолкардаи онҳо дар хонаҳои давлатӣ ё манзилҳои коммуналӣ;

– барои хизмати коммуналӣ (таъминоти об, баровардани партовҳои маишӣ, нерӯи гармдиҳӣ ва ғайра) новобаста ба навъи фонди манзилӣ, ба ғайр аз пардохти музди барқ ва газ.

Дар хонаҳое, ки дорои гармидиҳии мутамарказ нестанд, шахсони номбурда ба андозаи 50 фоиз маблағи пардохти сӯзишвориеро, ки аз тарафи мақомоти масъули давлатӣ харидорӣ мешавад, дар доираи меъёрҳое, ки барои фурӯш ва расонидани он ба аҳолӣ муқаррар шудааст, мепардозанд.

Мувофиқи талаботи моддаи 68 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи Суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 26 июли соли 2014, №1083 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2014, №7 қ.1, мод.379), ба судяи Суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва аъзои оилааш 50 фоизи музди хонаи истиқоматӣ дар хонаҳои фонди давлатии манзил, инчунин 50 фоизи маблағи тамоми хизматрасонии коммуналӣ (гармидиҳии марказӣ, таъмини об ва ғайра) пардохт карда мешавад.

Дар асоси моддаи 131 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 26 июли соли 2014 №1084 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2014, №7? қ.1, мод.380), ба судя ва аъзои оилааш 50 фоизи музди хонаи истиқоматӣ дар хонаҳои фонди давлатии манзил, инчунин 50 фоизи маблағи тамоми хизмати коммуналӣ (гармидиҳии марказӣ, таъмини об ва ғайра) ва маблағи истифодаи телефон (ба ғайр аз гуфтугӯи байнишаҳрӣ) пардохт карда мешавад.

Тибқи моддаи 56 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи мақомоти прокуратураи Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 25 июли соли 2005, №107 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2005, №7, мод.398), ба прокурорҳо ва муфаттишон ва аъзои оилаи бо онҳо ҳамроҳ зиндагикунанда дар хонаҳои фонди давлатӣ ва фонди дигари манзилӣ, аз ҷумла онҳое, ки дар хонаҳои хусусикардашуда зиндагӣ мекунанд, хонапулӣ ва пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ (ба истиснои барқ ва газ), пули телефон, новобаста аз навъи фонди манзилӣ 50 фоиз кам карда мешавад. Дар хонаҳои истиқоматие, ки прокурорҳо ва муфаттишон зиндагӣ мекунанд, бенавбат телефон гузаронида мешавад.

Тибқи талаботи моддаи 27 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи милитсия» аз 17 майи соли 2004, №41 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2004, №5, мод.352), барои корманди милитсия ва аъзои оилаи онҳо, аз ҷумла оилаи корманди ҳалокгардида тахфифи панҷоҳфоизаи пардохти хонапулӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ, телефон муқаррар карда мешавад. Ба корманди милитсия ва аъзои оилааш дар хонаҳои фонди манзили давлатӣ ва фонди дигари манзил, аз ҷумла онҳое, ки дар хонаҳои хусусикардашуда зиндагӣ мекунанд, хонапулӣ ва

пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ (ба истиснои маблағи истифодаи газ ва барқ), пули телефон, новобаста аз навъи фонди манзилӣ, панҷоҳ фоиз кам карда мешавад.

Инчунин, бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 14 майи соли 2020, №271 «Дар бораи ҷорӣ намудани механизми таъин ва пардохти кумакпулииии унвонии иҷтимоӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», «Тартиби таъин, маблағгузорӣ ва пардохти кумакпулии унвонии иҷтимоӣ ба оилаҳо ва шаҳрвандони камбизоат» тасдиқ карда шудааст, ки тибқи он барои ҷуброни ҳаққи истифодаи нерӯи барқ ва гази табиӣ ба оилаҳо ва шаҳрвандони камбизоат, дастрасии кӯдакони онҳо ба таҳсил ва ҳалли мушкилоти дигари иҷтимоии оилаҳо кумакпулии унвонии иҷтимоӣ муқаррар карда шудааст.

ФАСЛИ VIII. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ БОБИ 18. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

Моддаи 138. Ҳалли баҳсҳои манзилӣ

Баҳсҳои манзилӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳал карда мешаванд.

Тибқи талаботи моддаи 6 Кодекси манзили мазкур ба муносибатҳо оид ба манзил, ки бо таъмир, азнавтаҷҳизонӣ, азнавтарҳрезии манзилҳо дар бинои бисёрхонагӣ, истифодаи таҷҳизотҳои муҳандисӣ, пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ ва пардохти маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ вобастаанд, меъёрҳои қонунгузории дахлдор бо назардошти муқаррароти Кодекси манзили мазкур татбиқ мегарданд. Бинобар ин, ҳангоми ба вуҷуд омадани баҳсҳо вобаста ба муносибатҳои мазкур муқаррароти қонунгузории соҳаи дахлдор татбиқ карда мешаванд. Масалан, баҳсҳо вобаста ба таъмини ҳуқуқҳои шаҳрвандон ба манзил, хоҷагии коммуналӣ ва ободонӣ тибқи боби 25 Кодекси ҳуқуқвайронкунии маъмурии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 декабри соли 2008, №455 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №,12, қисми 1, моддаҳои 989, 990) ҳал карда мешаванд.

Кодекси манзили мазкур дар якчанд маврид ҳалли баҳсҳоро бо тартиби судӣ муқаррар намудааст. Масалан, баҳсҳо дар бораи

аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва дар хусуси аъзои оилаи кироягир эътироф кардани шахс, баҳсҳо вобаста ба масъалаҳои кӯчонидан бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ, баҳсҳо вобаста ба кӯчонидани иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ ҳангоми таъмири асосии манзили истиқоматии ба иҷора додашуда бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд. (ниг. ба тафсири моддаҳои 24, 64, 80 ва 124 Кодекси манзили мазкур). Муносибатҳои манзилӣ бо дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ низ ба танзим дароварда шудаанд. Аз ҷумла, вобаста ба ҳуқуқи моликият ба манзил ва дигар муносибатҳои манзилӣ тибқи Кодексҳои маданӣ, шаҳрсозӣ, мурофиавии маданӣ, оилавӣ ва ғайра ба танзим дароварда мешаванд.

Тибқи талаботи моддаҳои 27, 37 ва 381 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 декабри соли 1996, №326 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1996, №23, моддаи 351), ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, дар баробари ин ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини наздиҳавлигӣ низ ба вай мегузарад. Яке аз асосҳои қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин – ин гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ дар ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур мебошад. Дар сурати бо қарор дар бораи гирифтани қитъаи замин розӣ набудани заминистифодабаранда ва ё истифодабарандаи дигар ҳуқуқҳои бақайдгирифташудаи вобаста ба қитъаи замин, вай ҳуқуқ дорад ба суд бо даъво мурочиат намояд.

Мувофиқи меъёрҳои қисми 3 моддаи 47 Кодекси мурофиавии мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қисми 6 моддаи 51 Кодекси мурофиавии иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар баҳсҳо вобаста ба манзил ва замин иштироки прокурор ҳатмӣ мебошад.

Моддаи 139. Ҷавобгарӣ барои риоя накардани талаботи Кодекси мазкур

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои риоя накардани талаботи Кодекси мазкур тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои риоя накардани талаботи Кодекси мазкур ҷавобгарӣ пешбинӣ намудааст. Масалан, тибқи меъёрҳои боби 25 Кодекси ҳуқуқвайронкунии маъмурии

Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 декабри соли 2008, №455 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2008, №,12, қисми 1, моддаҳои 989, 990), «Ҳуқуқвайронкунии маъмурӣ дар соҳаи таъмини ҳуқуқҳои шаҳрвандон ба манзил, хоҷагии коммуналӣ, ободонӣ» пешбинӣ шудааст, ки мувофиқи моддаҳои 448 – 459 ин боб барои риоя накардани тартиби ба навбат гирифтани шаҳрвандоне, ки барои манзили истиқоматӣ ва беҳтар кардани шароити зисти худ эҳтиёҷ доранд, риоя накардани қоидаҳои истифодабарии биною манзили истиқоматӣ, риоя накардани қоидаҳои нигаҳдошти ҳолати санитарии ҷойҳои истифодаи умум, риоя накардани қоидаҳои ободонии ҳудуди шаҳр ва дигар маҳалҳои аҳолинишин, партофтан ва сӯзонидани партовҳои ашёҳо дар ҷойҳои муқаррарнашуда, вайрон намудани тамомияти шабакаҳои муҳандисӣ ва иншооти қубурҳои обгузар, корезу системаи гармидиҳии марказӣ, дар зери об мондани хонаҳо, таҳхонаҳо ва ҳуҷраҳои хизматӣ, худсарона кушодани сарпӯши хатҳои обгузар, қубурҳои корезу гармидиҳӣ, чоҳҳо, танзими дастгоҳҳои тақсимкунанда ва расонидани зарар ба пломбаҳо, иҷро накардани амрномаҳои корхонаҳои таъминоти обу гармӣ, худсарона пайваст шудан ба системаи оби гарм, инчунин рехтани об аз системаи гармдиҳӣ, худсарона пайваст шудан ба шабакаҳои обу корез ва гармидиҳӣ, риоя накардани қоидаҳои истифодаи лифтҳои мусофиркаш ҷавобгарии маъмурӣ муқаррар гардидааст. Инчунин тибқи талаботи моддаи 147 Кодекси ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 21 маи соли 1998, №574 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1998, №9, моддаҳои 68, 69), барои вайрон намудани дахлнопазирии манзил ҷавобгарии ҷиноятӣ муқаррар карда шудааст.

Моддаи 140. Аз эътибор соқит донистани баъзе санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон

Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 декабри соли 1997 қабул карда шудааст (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с.1997, №23–24, мод.337, мод.338) ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» аз 5 августи соли 2009 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2009, №7-8, мод.497), аз 1 сентябри соли 2022 аз эътибор соқит дониста шаванд.

Тибқи талаботи қисми 7 моддаи 40 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ» аз 30 майи соли 2017, №1414 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2017, №5, қисми 1, мод.271), дар сурати қабули санади меъёрии ҳуқуқии нав масъалаи беэтибор донистани санади меъёрии ҳуқуқии амалкунанда дар қоидаҳои хотимавии худи санади меъёрии ҳуқуқӣ ва ё санади меъёрии ҳуқуқии алоҳидаи намудашон якхела ифода мешаванд. Тибқи ин меъёр Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 декабри соли 1997, №505 қабул карда шудааст (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1997, №23-24, мод.337, мод.338) ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» аз 5 августи соли 2009, №542 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, №7–8, мод.497), бинобар мавриди амал қарор гирифтани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), аз 1 сентябри соли 2022 аз эътибор соқит дониста шудааст. (ниг. ба тафсири моддаи 141 Кодекси манзили мазкур).

Моддаи 141. Мавриди амал қарор додани Кодекси мазкур

Кодекси мазкур аз 1 сентябри соли 2022 мавриди амал қарор дода шавад.

Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон бо қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 9 феврали соли 2022, №640 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.62) қабул гардида, бо қарори Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 15 марти соли 2022, №236 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.24), ҷонибдорӣ гардидааст ва 18 марти соли 2022, №1852 аз ҷониби Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон имзо карда шудааст. Кодекси манзили мазкур дар нашрияҳои расмии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Ҷумҳурият» №56–57 (24416), «Садои мардум» №37–39 (4457–4459) 26 марти соли 2022 ва дар «Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон» соли 2022, (№1–3, мод.2), нашр гардидааст.

Тибқи талаботи моддаи 75 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ» аз 30 майи соли 2017, №1414 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2017, №5, қисми 1, мод.271), тартиби мавриди амал қарор додани санади меъёрии ҳуқуқиро Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни мазкур, худи санади меъёрии ҳуқуқӣ ё санади меъёрии ҳуқуқӣ оид ба тартиби мавриди амал қарор додани он муқаррар менамоянд. Агар дар худи санади меъёрии ҳуқуқӣ муҳлати мавриди амал қарор додан муқаррар нашуда бошад, пас ин санад аз рӯзи интишори расмӣ мавриди амал қарор дода мешавад. Азбаски мавриди амал қарор додани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2022, №1–3, мод.2), дар моддаи 141 Кодекси манзили мазкур нишон дода шудааст, бинобар ин, бо риояи талаботи меъёрҳои болозикр мавриди амал қарор додани он аз 1 сентябри соли 2022 муқаррар карда шудааст.

МУНДАРИҶА

САРСУХАН 3
ФАСЛИ I. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ 7
БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ АСОСӢ 7
Моддаи 1. Ҳуқуқ ба манзил 7
Моддаи 2. Дахлнопазирии манзил 9
Моддаи 3. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба манзил 10
Моддаи 4. Мафҳумҳои асосӣ 11
Моддаи 5. Муносибатҳо оид ба манзил ва иштирокчиёни он 17
Моддаи 6. Татбиқи қонунгузории соҳаҳои дигар ба муносибатҳо оид ба манзил 22
Моддаи 7. Қиёси қонун ва ҳуқуқ дар муносибатҳо оид ба манзил 23
БОБИ 2. МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА ФОНДИ МАНЗИЛ 24
Моддаи 8. Манзили истиқоматӣ ва намудҳои он 24
Моддаи 9. Таъинот ва истифодабарии манзили истиқоматӣ 25
Моддаи 10. Намудҳои фонди манзил 27
Моддаи 11. Баҳисобгирии давлатии фонди манзил ва бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ 29
Моддаи 12. Назорати давлатии фонди манзил 30
Моддаи 13. Суғуртаи манзилҳои истиқоматӣ 31
Моддаи 14. Азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтаҳрезии манзили истиқоматӣ 32
БОБИ 3. САЛОҲИЯТИ МАҚОМОТИ ДАВЛАТӢ ДАР СОҲАИ МАНЗИЛ 33
Моддаи 15. Салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи манзил 33
Моддаи 16. Ваколатҳои мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил 35
Моддаи 17. Ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи манзил 36

ФАСЛИ II. ҲУҚУҚИ МОЛИКИЯТ БА МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ 40

БОБИ 4. БА МОЛИКИЯТ ГИРИФТАНИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ 40

Моддаи 18. Асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ 40

Моддаи 19. Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда 42

Моддаи 20. Ба даст оваврдани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ тибқи аҳдҳои гражданӣ 44

Моддаи 21. Пардохти маблағи пурраи саҳм аз ҷониби узви кооперативи манзил 45

Моддаи 22. Таъмини ҳуқуқҳои моликони манзили истиқоматӣ ҳангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ 46

БОБИ 5. ҲУҚУҚУ УҲДАДОРИҲОИ МОЛИКИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА АЪЗОИ ОИЛАИ Ӯ 47

Моддаи 23. Ҳуқуқу уҳдадориҳои молики манзили истиқоматӣ 47

Моддаи 24. Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ 50

Моддаи 25. Ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ 51

Моддаи 26. Аз хона кӯчонидани аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигаре, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиашон қатъ гардидааст ё шахсоне, ки қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматиро риоя намекунанд 52

БОБИ 6. ҲУҚУҚИ МОЛИКИЯТИ УМУМИИ МОЛИКОНИ МАНЗИЛ 54

Моддаи 27. Молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди бино 54

Моддаи 28. Ҳиссаи молики манзили бинои бисёрхонагӣ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ дар ин бино 56

ФАСЛИ III. БОБИ 7 ИДОРАКУНИИ ФОНДИ МАНЗИЛ........57
БОБИ 7. АСОСҲОИ ИДОРАКУНИИ ФОНДИ МАНЗИЛ............57
Моддаи 29. Идоракунии фонди манзил..57
Моддаи 30. Субъектҳои идоракунии фонди манзил 59
Моддаи 31. Иштироки иттифоқҳои касаба ва мақомоти дигари намояндагии кормандони корхона, муассиса ва ташкилоти дигар дар идоракунии фонди манзили давлатию ҷамъиятӣ..60
Моддаи 32. Интихоби тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ 61
Моддаи 33. Маҷлиси умумии моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ..63
БОБИ 8. ИДОРАКУНИИ БЕВОСИТАИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ..66
Моддаи 34. Идоракунии бевоситаи бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби моликони манзил 66
Моддаи 35. Шӯрои бинои бисёрхонагӣ..67
Моддаи 36. Шартномаҳои хизматрасонӣ ба бинои бисёрхонагӣ..69
БОБИ 9. ИДОРАКУНИИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ АЗ ҶОНИБИ ШИРКАТИ МОЛИКОНИ МАНЗИЛ........................70
Моддаи 38. Узвият дар ширкати моликони манзил 73
Моддаи 39. Мақомоти идоракунии ширкати моликони манзил ва ваколатҳои онҳо 75
Моддаи 40. Ҳуқуқу уҳдадориҳои ширкати моликони манзил 78
БОБИ 10. ИДОРАКУНИИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ АЗ ҶОНИБИ ТАШКИЛОТИ ИДОРАКУНАНДА..........................84
Моддаи 41. Ташкилоти идоракунанда..84
Моддаи 42. Шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ 85
Моддаи 43. Тағйир додан ва (ё) бекор кардани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ..88
Моддаи 44. Тартиби гузаронидани озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда 91

ФАСЛИ IV. МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТИИ ФОНДИ МАНЗИЛИ ДАВЛАТӢ **93**
БОБИ 11. ДОДАНИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ТИБҚИ ШАРТНОМАИ КИРОЯИ ИҶТИМОӢ 93
Моддаи 45. Тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 93
Моддаи 46. Ташаккули фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ 94
Моддаи 47. Эътирофи шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад 96
Моддаи 48. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад 99
Моддаи 49. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ дар ҷойи кор 101
Моддаи 50. Тартиби баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад 103
Моддаи 51. Бо навбат ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 107
Моддаи 52. Бенавбат додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 108
Моддаи 53. Меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 110
Моддаи 54. Тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 112
Моддаи 55. Шаффофият ҳангоми додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 113
Моддаи 56. Додани ҳуҷраи холишуда дар хона тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 115
Моддаи 57. Асосҳои баровардан аз ҳисоби (рӯйхати) шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад 117

БОБИ 12. ИСТИФОДАБАРИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ТИБҚИ ШАРТНОМАИ КИРОЯИ ИҶТИМОӢ 120
Моддаи 58. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ 120
Моддаи 59. Мавзӯи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ 123
Моддаи 60. Шакли шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ 124
Моддаи 61. Нигоҳ доштани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ ҳангоми иваз шудани молик 126
Моддаи 62. Ҳуқуқу уҳдадориҳои кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 127
Моддаи 63. Ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 130
Моддаи 64. Аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 133
Моддаи 65. Ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 136
Моддаи 66. Нигоҳ доштани манзили истиқоматии кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир ва аъзои оилаи ӯ 138
Моддаи 67. Тартиби маҳрумшуда эътироф намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯ аз ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 145
Моддаи 68. Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда 146
Моддаи 69. Асосҳое, ки мувофиқи онҳо иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда иҷозат дода намешавад 148
Моддаи 70. Беэътибор донистани иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда 150
Моддаи 71. Сокинони муваққатии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 152

Моддаи 72. Тағйир додани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ 154
Моддаи 73. Муайян намудани тартиби истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳангоми тағйири вазъи оилавии иҷорагир 156
Моддаи 74. Бекор кардан ва қатъ намудани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ 157
Моддаи 75. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда 161
Моддаи 76. Аз манзилҳои истиқоматӣ кӯчонидани шаҳрвандон бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 162
Моддаи 77. Тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вобаста ба вайрон (бартараф) кардани хона 163
Моддаи 79. Ба шаҳрвандон додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вобаста ба кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ 165
Моддаи 80. Тартиби ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ 167
Моддаи 81. Кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ 169
Моддаи 82. Кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бе додани манзили истиқоматии дигар 171
Моддаи 83. Асосҳо ва тартиби беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ 173
Моддаи 84. Кӯчонидан бинобар беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ 174
БОБИ 13. ИСТИФОДАБАРИИ МАНЗИЛҲОИ ИСТИҚОМАТИИ ФОНДИ МАНЗИЛИ МАХСУСГАРДОНИДАШУДА 175
Моддаи 85. Намудҳои манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашуда 175

Моддаи 86. Манзилҳои истиқоматии хизматӣ 178
Моддаи 87. Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо....................179
Моддаи 88. Манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ..180
Моддаи 90. Асосҳои додани манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда...181
Моддаи 91. Додани манзилҳои истиқоматии хизматӣ..............181
Моддаи 92. Додани манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо 189
Моддаи 93. Тартиб ва шартҳои додани манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ 190
Моддаи 94. Тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо 192
Моддаи 95. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда...193
Моддаи 96. Бекор кардани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда..196
Моддаи 97. Қатъ намудани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда..198
Моддаи 98. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзили истиқоматии махсусгардонидашуда..200
ФАСЛИ V. КООПЕРАТИВИ МАНЗИЛ 201
БОБИ 14. ТАЪСИС ВА ФАЪОЛИЯТИ КООПЕРАТИВИ МАНЗИЛ 201
Моддаи 99. Кооперативи манзил 201
Моддаи 100. Ҳуқуқи дохил шудан ба кооперативи манзил 204
Моддаи 101. Оинномаи кооперативи манзил 205
Моддаи 102. Бақайдгирии давлатии кооперативи манзил.........207
БОБИ 15. ҲУҚУҚУ УҲДАДОРИҲОИ АЪЗОИ КООПЕРАТИВИ МАНЗИЛ 209
Моддаи 103. Додани манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил 209
Моддаи 104. Маблағи саҳми аъзои кооперативи манзил 211

Моддаи 105. Сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматии хонаи кооперативи манзил 212
Моддаи 106. Ба иҷора додани манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил 213
Моддаи 107. Ҳуқуқи моликияти аъзои кооперативи манзил ба манзили истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ 215
Моддаи 108. Қатъ гардидани аъзогӣ дар кооперативи манзил....218
Моддаи 109. Оқибатҳои қатъи аъзогӣ дар кооперативи манзил бо сабаби вафоти саҳмдор 222
Моддаи 110. Оқибатҳои баромадан аз кооперативи манзил....228
Моддаи 111. Баргардонидани маблағи саҳм....230
Моддаи 112. Аз хона кӯчонидани аъзои собиқи кооперативи манзил....231
Моддаи 113. Додани манзили истиқоматии холишуда дар кооперативи манзил 232
Моддаи 114. Оқибатҳои вайрон (бартараф) кардани хонаи кооперативи манзил 233
ФАСЛИ VI. ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ....235
БОБИ 16. ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ 235
Моддаи 115. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ 235
Моддаи 116. Муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ....237
Моддаи 117. Шакли шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ....237
Моддаи 118. Нигоҳдории амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ....239
Моддаи 119. Ӯҳдадориҳои иҷорадеҳи манзили истиқоматӣ....240
Моддаи 120. Ӯҳдадориҳои иҷорагири манзили истиқоматӣ....241
Моддаи 121. Иҷорагир ва шахсони якҷоя бо ӯ доимӣ истиқоматкунанда 243
Моддаи 122. Маскун намудани шахсони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда 245

Моддаи 123. Сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматии иҷорагир 247
Моддаи 124. Таъмири манзили истиқоматии ба иҷора додашуда 248
Моддаи 125. Андозаи пардохти маблағи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ.....250
Моддаи 126. Ҳуқуқи афзалиятноки иҷорагир барои ба мӯҳлати нав бастани шартнома 252
Моддаи 127. Зериҷораи манзили истиқоматӣ...........................253
Моддаи 128. Иваз намудани иҷорагир дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ...256
Моддаи 129. Бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ 257
Моддаи 130. Оқибатҳои бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ..260
ФАСЛИ VII. ПАРДОХТҲО ВА ИМТИЁЗҲО ДАР СОҲАИ МАНЗИЛ 261
БОБИ 17. ПАРДОХТИ МАБЛАҒИ ИСТИФОДАБАРИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА ХИЗМАТРАСОНИҲОИ КОММУНАЛӢ 261
Моддаи 131. Уҳдадорӣ оид ба пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ..261
Моддаи 132. Пардохти маблағи манзили истиқоматӣ..............265
Моддаи 133. Пардохти хизматрасониҳои коммуналӣ 268
Моддаи 134. Хароҷоти нигоҳдории шабакаҳои муҳандисии дохили бинои бисёрхонагӣ...271
Моддаи 135. Тартиб ва андозаи пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ..273
Моддаи 136. Тартиби муайян намудани андозаи хароҷоти нигоҳдории молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ..........277

ФАСЛИ VIII. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ БОБИ 18. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ 286
Моддаи 138. Ҳалли баҳсҳои манзилӣ.. 286
Моддаи 139. Ҷавобгарӣ барои риоя накардани талаботи Кодекси мазкур 287
Моддаи 140. Аз эътибор соқит донистани баъзе санадҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.. 288
Моддаи 141. Мавриди амал қарор додани Кодекси мазкур 289

Барои қайдҳо:

Барои қайдҳо:

САҲА Созмони амният ва ҳамкорӣ дар Аврупо
Дафтари барномаҳо дар Душанбе

Китоби мазкур бо дастгирии Дафтари барномаҳои САҲА дар Душанбе таҳия ва чоп шудааст. Истилоҳоти аз тарафи муаллифон овардашуда нуқтаи назари САҲА-ро инъикос намекунанд.

**ДАВЛАТОВА Ш., МУҚИМӢ С.,
ШАРИПОВ А., ШОЗОДАЕВА Г.**

ТАФСИРИ
КОДЕКСИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Ба чоп __.04.2024 имзо шуд.
Ҷузъи нашрию ҳисобӣ 19,0. Ҳуруфи Times New Roman.
Адади нашр 250 нусха.

ОПЕРАТИВНАЯ ПОЛИГРАФИЯ КОНТРАСТ

Дар ҶДММ «Контраст» чоп шудааст
ш. Душанбе, к. Академик А. Адҳамов, 11