

ҚОНУНИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН ДАР БОРАИ ФАЪОЛИЯТИ БАҲОДИҲӢ

(Қонуни ҚТ аз 2.01.2025 № 2135)

Бо қарори Маҷлиси намояндагон
Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон
17 июни соли 2020, № 114
қабул карда шуд

Бо қарори Маҷлиси миллии
Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон
5 августи соли 2020, № 65
ҷонибдорӣ карда шуд

Қонуни мазкур асосҳои ҳуқуқӣ, ташкилӣ ва иқтисодии фаъолияти баҳодихӣ, инчунин ҳуқуқ, ва уҳдадорихои субъектҳои фаъолияти баҳодихиро, новобаста ба шакли моликиятшон, муайян менамояд.

БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

Моддаи 1. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Қонуни мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода бурда мешаванд:

- **фаъолияти баҳодихӣ** - фаъолияти соҳибқорие, ки тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон барои муайян намудани арзиши бозорӣ ва ё дигар арзиши объектҳои баҳодихӣ дар санаи мушаххас равона карда шудааст;

- **баҳодихӣ** - раванди муайян намудани арзиши воқеии объекти баҳодихӣ дар санаи мушаххас, ки аз ҷониби баҳодиханда тибқи талаботи Қонуни мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо истифодаи тарзҳо, усулҳо ва расмиёти асосноки интихобшудаи баҳодихӣ амалӣ мешавад; -баҳодиханда - шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодихӣ ҳуқуқ доранд;

- **объектҳои баҳодихӣ** - объектҳои ҳуқуқи граждани, ки нисбат ба онҳо фаъолияти баҳодихӣ амалӣ карда мешавад;

- **усули баҳодихӣ** - тарзи муайян намудани арзиши объекти баҳодихӣ тибқи пайдарҳамии расмиёти баҳодихӣ дар доираи стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон;

- **баҳодихии такрорӣ** - раванди муайян намудани арзиши воқеии объекти баҳодихӣ бо назардошти нархи бозорӣ дар ҳолати ба вучуд омадани норозигӣ байни субъектҳои фаъолияти баҳодихӣ нисбати баҳодихии объектҳои баҳодихӣ;

- **субъектҳои фаъолияти баҳодихӣ** - аз як тараф баҳодиханда ва аз тарафи дигар фармоишгар амал мекунад; - роҳҳои баҳодихӣ - тарзҳои умумии муайянкунии арзиши объекти баҳодихӣ дар доираи принципҳои асосии фаъолияти баҳодихӣ;

- **арзиши бозорӣ объекти баҳодихӣ** - миқдори маблағи ҳисобшудае, ки бо он мубодилаи объекти баҳододашуда ба санаи баҳодихӣ байни харидори ҳавасманд ва фурӯшандаи ҳавасманд дар натиҷаи созиши тижоратӣ баъд аз гузаронидани маркетинги мувофиқ амалӣ мегардад;

- **арзиши ибтидоӣ объекти баҳодихӣ** - маблағе, ки барои харид, бунёд ва тайёркунии объекти баҳодихӣ хароҷот шудааст;

- **арзишҳои дигарӣ объекти баҳодихӣ** - дигар арзишҳои объектҳои баҳодихӣ ба истиснои арзиши бозорӣ, ки намудҳои онҳо тибқи стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд;

- **фармоишгар** - шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ, ки дар асоси шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ амал намуда, аз хизмати баҳодиханда истифода мебарад;

- **Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодихӣ** - мақоми байнидоравӣ, ҳамоҳангсоз ва машваратӣ дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ, ки фаъолияти он барои ҳамоҳангсозии корҳои меъёрию мелодии фаъолияти баҳодихӣ ва омодакунии пешниҳодҳо дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ равона карда мешавад;

- **иттиҳодияҳои баҳодихандагони касбии Ҷумҳурии Тоҷикистон** - иттиҳодияи баҳодихандагон ва ташкилотҳои баҳодихӣ, ки тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсади муаррифии манфиатҳои аъзои худ дар ҳамкорӣ бо мақомоти давлатӣ, созмонҳои байналмилалӣ ва ташкилотҳои дигар таъсис дода шудаанд;

- **ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ** - ҳуҷҷат аз натиҷаҳои баҳодихии объекти баҳодихӣ, ки ба фармоишгар аз ҷониби баҳодиханда оид ба арзиши объекти баҳодихӣ тибқи талаботи Қонуни мазкур ва стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод карда мешавад;

- **стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон** - маҷмӯи меъёрҳо, қоидаҳо ва талабот нисбат ба баҳодихӣ;

- **мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ** - мақоми иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ, ки сиёсати давлатиро дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ амалӣ менамояд;

- **Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодихӣ** - мақоми машваратӣ, ки дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ барои гузаронидани ташҳиси мувофиқати ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ ба меъёрҳои муқаррарнамудаи Қонуни мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ таъсис дода мешавад.

Моддаи 2. Қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи фаъолияти баҳодихӣ

Қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи фаъолияти баҳодихӣ ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Қонуни мазкур, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии

Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалӣ, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф кардааст, иборат мебошад.

Моддаи 3. Принципҳои фаъолияти баҳодихӣ

Принципҳои фаъолияти баҳодихӣ аз инҳо иборатанд:

- 1) қонуният;
- 2) воқеият;
- 3) эътимоднокӣ;
- 4) салоҳиятнокӣ;
- 5) махфият;
- 6) мустақилият;
- 7) шаффофият;
- 8) беғаразӣ.

БОБИ 2. ТАНЗИМИ ДАВЛАТИИ ФАЪОЛИЯТИ БАҲОДИХӢ

Моддаи 4. Салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ

Ба салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ дохил мешаванд:

- 1) таъмини пешбурди сиёсати давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ;
- 2) муайян намудани мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ;
- 3) тасдиқи стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- 4) тасдиқи тартиби муайян кардани арзиши объектҳои давлатӣ, ки хусусӣ гардонида мешаванд;
- 5) ваколатҳои дигаре, ки қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ менамояд.

Моддаи 5. Ваколатҳои мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ

Мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ ваколатҳои зеринро амалӣ менамояд:

- 1) татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ;
- 2) ҳамоҳангсозии фаъолият оид ба рушди низоми баҳодихӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- 3) таъмини ҳамкориҳои мақомоти давлатӣ бо баҳодихандагон ва иттиҳодияҳои баҳодихандагони касбии Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- 4) ҳимояи ҳуқуқҳои баҳодихандагон ва истифодабарандагони хизматрасонии баҳодихӣ;
- 5) ташкили баҳодихии моликияти давлатӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон;

- 6) додани ичозатнома барои фаъолияти баҳодихӣ;
- 7) таъсиси Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодихӣ;
- 8) таъсиси Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодихӣ;
- 9) амалӣ намудани ваколатҳои дигари пешбининамудаи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон.

Моддаи 6. Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодихӣ

1. Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодихӣ дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ таъсис дода мешавад.

2. Ҳайат ва низомномаи Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодихӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ тасдиқ карда мешаванд.

Моддаи 7. Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодихӣ

1. Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодихӣ дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ таъсис дода мешавад.

2. Ҳайат ва низомномаи Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодихӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ тасдиқ, карда мешавад.

Моддаи 8. Тартиби ягонаи баҳодихӣ

Тартиби ягонаи баҳодихӣ дар асоси стандартҳои миллии баҳодихии Чумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Моддаи 9. Стандартҳои миллии баҳодихии Чумҳурии Тоҷикистон

Стандартҳои миллии баҳодихии Чумҳурии Тоҷикистон аз инҳо иборат мебошанд:

- 1) муқаррароти умумӣ ва принципҳои баҳодихӣ;
- 2) баҳодихии молу мулки ғайриманқул;
- 3) баҳодихии молу мулки манқул;
- 4) баҳодихии объекти моликияти зехнӣ;
- 5) талабот оид ба ҳисоботи баҳодихӣ.

Моддаи 10. Иттиҳодияҳои баҳодихандагони касбии Чумҳурии Тоҷикистон

1. Иттиҳодияҳои баҳодихандагони касбии Чумҳурии Тоҷикистон дар шакли ташкилоти ғайритижоратӣ, бо мақсади муаррифии манфиатҳои аъзои худ ва баланд бардоштани сатҳи таҳассуси касбии баҳодихандагон таъсис дода мешавад.

2. Иттиҳодияҳои баҳодихандагони касбӣ ҳуқуқ доранд ба ташкилотҳои байналмилалӣ ва ташкилотҳои дигари баҳодихандагон аъзо шаванд.

БОБИ 3. АСОСҶО ВА ШАРТҶОИ АМАЛӢ НАМУДАНИ ФАЪОЛИЯТИ БАҶОДИХӢ

Моддаи 11. Асос барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодихӣ

1. Асос барои гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ мебошад, ки байни иҷроқунанда (баҳодиханда) ва фармоишгар ё намояндаи ваколатдори фармоишгар тибқи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон баста мешавад.

2. Мутобиқи шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ иҷроқунанда (баҳодиханда) уҳдадор аст хизматрасониро вобаста ба муайян намудани арзиши бозорӣ ё арзиши дигари объекти баҳодихӣ амалӣ намояд. Фармоишгар уҳдадор аст ҳаққи ин хизматрасониро пардохт намояд.

3. Шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ байни иҷроқунанда (баҳодиханда) ва фармоишгар метавонад аз ҷониби баҳодиханда доир ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихии мушаххас, як қатор объектҳои баҳодихӣ ё хизматрасонии дарозмуддатро ба фармоишгар аз рӯи дархости ӯ пешбинӣ намояд.

4. Дар ҳолатҳои пешбинишудаи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон баҳодихии объекти баҳодихӣ, аз ҷумла баҳодихии такрорӣ, метавонад дар асоси таъиноти суд ва ё бо қарори мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ аз ҷониби баҳодиханда амалӣ карда шавад. Дар ин ҳолатҳо бастанӣ шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ ҳатмӣ мебошад.

5. Харочоте, ки бо баҳодихии объекти баҳодихӣ алоқаманд мебошад, инчунин ҳаққи хизматрасонии баҳодиханда бо тартиби муқарраршудаи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон аз ҷониби фармоишгар пардохт карда мешаванд.

6. Дар мавриди баҳодихии ҳатмӣ пардохтҳои дар қисми 2 ва 5 моддаи мазкур пешбинишуда тариқи ғайринақдӣ анҷом дода мешаванд (*Қонуни ҚТ аз 2.01.2025 № 2135*).

Моддаи 12. Иҷозатномадихии фаъолияти баҳодихӣ дар Чумҳурии Тоҷикистон

1. Фаъолияти баҳодихии шахсони ҳуқуқӣ дар Чумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла ташкилотҳои қарзӣ ва соҳибкорони инфиродӣ, дар асоси иҷозатнома амалӣ карда мешавад.

2. Шарту талабот оид ба додани иҷозатнома барои фаъолияти баҳодихиро Қонуни мазкур ва Қонуни Чумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи иҷозатномадихӣ ба баъзе намудҳои фаъолият" муқаррар менамояд.

Моддаи 13. Шарту талабот барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодихӣ

1. Шахси ҳуқуқие, ки фаъолияти баҳодихиро амалӣ менамояд, бояд кормандони дорой тахассуси дахлдор дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ дошта бошад.

2. Соҳибкорони инфиродӣ, ки фаъолияти баҳодихиро амалӣ менамоянд, бояд дорой тахассуси дахлдор дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ бошанд.

3. Риоя нагардидани шарту талабот барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодихӣ, ки дар Қонуни мазкур, Қонуни Чумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи иҷозатномадихӣ ба баъзе намудҳои фаъолият" ва стандартҳои миллии баҳодихии Чумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ шудаанд, барои боздоштани фаъолияти баҳодихӣ ва ё бекор намудани иҷозатнома барои фаъолияти баҳодихӣ асос шуда метавонанд.

Моддаи 14. Объектҳои баҳодихӣ

Ба объектҳои баҳодихӣ инҳо дохил мешаванд:

- 1) объектҳои (неъматҳои) алоҳидаи моддӣ (ашёҳо), аз ҷумла ашёҳои бесоҳиб;
- 2) маҷмӯи ашёҳои ташкилдиҳандаи молу мулки шахс, аз ҷумла молу мулки намуди муайян (манқул ва ё ғайриманқул);
- 3) объектҳои, ки барои эҳтиёҷоти давлат бо ҷуброни арзиши онҳо вайрон карда мешаванд;
- 4) ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқҳои дигари ашёӣ ё ашёҳои алоҳида аз таркиби молу мулк;
- 5) ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он;
- 6) ҳуқуқи талаб намудан, уҳдадориҳо (қарзҳо);
- 7) корҳо, хизматрасонӣ, иттилоот;
- 8) объектҳои моликияти зеҳнӣ;
- 9) дигар объектҳои ҳуқуқи граждани, ки қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон имконияти гардиши онҳоро манъ накардааст.

Моддаи 15. Роҳҳои баҳодихӣ

1. Ҳангоми муайян кардани арзиши объектҳои баҳодихӣ роҳҳои зерин истифода мешаванд:

- 1) харочотнокӣ;
- 2) даромаднокӣ;
- 3) муқоисавӣ.

2. Шарт ва тартиби истифодабарии роҳҳои баҳодихии дар қисми 1 моддаи мазкур пешбинишуда бо стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд.

Моддаи 16. Фарзия оид ба муайян намудани арзиши бозории объекти баҳодихӣ

Агар дар санади меъёрии ҳуқуқӣ талаботи ҳатмии гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ ё дар шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ намуди арзиши объекти баҳодихӣ муайян нагардида бошад, арзиши бозории объекти мазкур муқаррар карда мешавад.

Моддаи 17. Намудҳои баҳодихии объектҳои баҳодихӣ

1. Баҳодихии объектҳои баҳодихӣ аз намудҳои баҳодихии ҳатмӣ ва баҳодихии ташаббусӣ иборат аст.

2. Баҳодихии ҳатмӣ дар ҳолатҳои зерин амалӣ карда мешавад:

- 1) ҳангоми фурӯш ва ё бо тарзи дигари бегона намудани объектҳои моликияти давлатӣ;
- 2) ҳангоми муайян кардани арзиши объектҳои баҳодихӣ дар ҳолати хусусигардонӣ, ба иҷора ё ба идораи ба боварӣ асосёфта додани моликияти давлатӣ;

3) хангоми муайян кардани арзиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ба фурӯш баровардани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ва ё хангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатию ҷамъиятӣ;

4) хангоми супоридани объектҳои моликияти давлати ҳамчун сахм ба сармояи оинномавии шахсони ҳуқуқӣ;

5) хангоми ба сифати ҳисса ба сармояи оинномавии шахси ҳуқуқӣ додани объектҳои баҳодихӣ, ки моликияти давлатӣ мебошанд;

6) хангоми гузашт кардани уҳдадории давлат ё шахсони ҳуқуқӣ бо иштироки назоратии давлат;

7) хангоми муайян кардани арзиши ибтидоӣ барои музоядаҳо ва озмунҳои фурӯши объектҳои моликияти давлатӣ ё моликияти шахсони ҳуқуқӣ бо иштироки давлат;

8) хангоми муайян кардани маблағи иҷорапулӣ барои бастанӣ шартнома оид ба иҷора супоридани объектҳои баҳодихӣ, ки моликияти давлатӣ мебошанд;

9) хангоми муайян кардани зарар ба объектҳои суғурташудаи ҳуқуқҳои граждани бар асари фаро расидани ҳолати суғуртавӣ, дар ҳолати суғуртаи ҳатмии объектҳои баҳодихӣ;

10) хангоми ба миён омадани баҳс оид ба арзиши объектҳои баҳодихӣ, аз ҷумла хангоми милликунонӣ ва реквизицияи молу мулк;

11) хангоми харидории молу мулк барои эҳтиёҷоти давлатӣ;

12) хангоми вайрон кардан ва харидории молу мулки давлатӣ ва ниҳолҳои бисёрсола бо мақсади муайян намудани маблағи ҷубронпулӣ;

13) хангоми мусодираи молу мулк ба манфиати давлат тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;

14) хангоми гузаронидани баҳодихии объектҳои баҳодихӣ бо мақсади назорат аз болои дурустии пардохти андозҳо дар мавриди ба миён омадани баҳс оид ба ҳисоб кардани заминаи андозбандӣ;

15) дар ҳолатҳои дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

3. Баҳодихии ташаббусӣ дар ҳамаи ҳолатҳои дигаре, ки таҳти баҳодихии ҳатмӣ қарор надоранд, аз ҷониби баҳодиханда дар асоси фармоиши фармоишгар оид ба гузаронидани баҳодихии ҳама гуна объекти баҳодихии ба фармоишгар тааллуқдошта тибқи Қонуни мазкур, стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъерии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон гузаронида мешавад.

Моддаи 18. Талаботи ҳатми нисбат ба шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ

1. Дар шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ муқаррароти Кодекси граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шартномаи хизматрасонии музднок татбиқ карда мешаванд.

2. Шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ байни баҳодиханда ва фармоишгар дар шакли ҳатти баста шуда, маълумоти зеринро дар бар мегирад:

1) шакли ташкилию ҳуқуқии баҳодиханда ва фармоишгар, суроғаи ҳуқуқии онҳо;

- 2) номи объекти баҳододашаванда, маҳалли ҷойгиршавии он;
- 3) муҳлат ва санаи гузаронидани баҳодихӣ;
- 4) ухдадориҳои тарафҳо;
- 5) асос барои бастанӣ шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ;
- 6) намуди баҳодихии объекти баҳодихӣ;
- 7) намуди арзиши объекти баҳодихӣ;
- 8) ҳаққи хизматрасонии баҳодиханда;
- 9) суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиханда;
- 10) шартҳои махфияти баҳодихӣ;

11. маълумоти ҳуҷҷати тасдиқунандаи ҳуқуқи моликияти фармоишгар ба объекти баҳодихӣ ё асосҳои дигаре, ки ба фармоишгар барои бастанӣ шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ ҳуқуқ медиҳанд;

12. доштани иҷозатнома барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодихӣ, бо нишон додани рақами тартибӣ, санаи додан, муҳлати эътибор ва мақома, ки иҷозатномаро додааст.

3. Шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ зикри аниқии объекти баҳодихӣ, инчунин тавсифи онро ҳамчун объекти баҳодихии ягона ва дар ҳолати якҷанд адад будани объектҳои баҳодихиро дар бар мегирад.

4. Нисбат ба баҳодихии объектҳои баҳодихие, ки ба моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ тааллуқ доранд, шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ байни баҳодиханда ва шахси аз ҷониби соҳибмулк барои анҷом додани созиш ваколатдоршуда баста мешавад, агар дар қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Моддаи 19. Талаботи умумӣ барои ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ

1. Ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ дар шакли хаттӣ тартиб дода шуда, дар он бояд ба маънидоқунии баҳснок ва ё иштибоҳ роҳ дода нашавад.

2. Дар ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ маълумоти зерин дарҷ карда мешавад:

- 1) санаи тартибдихӣ ва рақами тартибӣ;
- 2) асосҳо барои гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ аз ҷониби баҳодиханда;
- 3) суроғи ҳуқуқии баҳодиханда ва иттилоот дар бораи иҷозатнома барои фаъолияти баҳодихӣ, инчунин маълумот дар бораи суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиханда;

4) маълумот дар бораи шахси ҳуқуқӣ - фармоишгари баҳодихии объекти баҳодихӣ ё шахсе, ки ба ӯ ҳисобот пешниҳод мегардад, агар он аз фармоишгар фарқ кунад (номи пурра ва мухтасар, макони ҷойгиршавӣ, маълумот дар бораи бақайдгирии давлатӣ, рақами мушаххаси андозсупоранда). Дар сурате, ки агар фармоишгари баҳодихии объекти баҳодихӣ шахси воқеӣ бошад, насаб, ном ва номи падари фармоишгар ва маълумоти шиноснома бо ҷойи истиқомат навишта шавад;

5) тавсифи пурраи объекти баҳодихӣ, аз ҷумла маълумот оид ба арзиши тавозунии объекти баҳодихӣ;

6) стандартҳои баҳодихӣ барои муайян кардани намуди муқарраршудаи арзиши объекти баҳодихӣ, асосноккунии истифодаи онҳо ҳангоми гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ, номгӯии маълумоти истифодашуда ҳангоми гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ бо қайди манбаъҳое, ки ин маълумотро пешниҳод намудаанд;

7) пайдарҳамии муайян намудани арзиши объекти баҳодихӣ ва арзиши ниҳоии он, инчунин маҳдудият ва доираи татбиқи натиҷаи бадастомада;

8) санае, ки ба ҳолати он ҳисоби арзиш иҷро гардидааст;

9) номгӯии ҳуҷҷатҳое, ки баҳодиханда ҳангоми муайян кардани тавсифи микдорӣ ва сифатии объекти баҳодихӣ истифода намудааст.

3. Ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ метавонад инчунин маълумоти дигарро дар бар гирад, ки ба ақидаи баҳодиханда барои инъикоси пурраи усули истифодашудаи ҳисоби арзиши объекти мушаххаси баҳодихӣ муҳим мебошанд.

4. Агар ҳангоми гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ на арзиши бозорӣ, балки намуди дигари муқарраркунии арзиш муайян шуда бошад, дар ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ бояд меъёрҳои муайян кардани арзиши объекти баҳодихӣ ва сабабҳои сарфи назар кардан аз имконияти муайян намудани арзиши бозорӣ объекти баҳодихӣ қайд карда шаванд.

5. Ҳангоми аз тарафи якчанд баҳодиханда гузаронидани баҳодихии объектҳои гуногуни баҳодихӣ, ки ба таркиби объекти баҳододашаванда дохиланд, ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ аз тарафи ҳар як баҳодиханда бо нишон додани объекти баҳодихие, ки аз рӯи он ӯ баҳодихиро гузаронидааст, имзо карда мешавад.

6. Барои гузаронидани баҳодихии намудҳои алоҳидаи объекти баҳодихӣ ҳангоми баҳодихии ҳатмӣ, мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи баҳодихӣ метавонад шаклҳои махсуси пешниҳоди ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихиро муқаррар намояд.

7. Ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ саҳифа ба саҳифа рақамгузорӣ ва дар ду нусха тартиб дода шуда, бо муҳр тасдиқ гардида, аз тарафи баҳодиханда, соҳибкори инфиродӣ ё роҳбари шахси ҳуқуқӣ, ки баҳогузорино гузаронидааст, имзо карда мешавад.

8. Як нусхаи ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ дар баҳодиханда нигоҳ дошта шуда, нусхаи дуюмаш ба фармоишгар супорида мешавад.

Моддаи 20. Ташҳиси ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ

1. Ташҳиси ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ ихтиёран бо талаби фармоишгар ё бо хоҳиши баҳодиханда гузаронида мешавад.

2. Тартиб ва шартҳои гузаронидани ташҳиси ҳисобот оид ба баҳодихӣ аз тарафи мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ муайян карда мешаванд.

3. Дар раванди ташҳиси ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ, таҳлили аз ҷиҳати методологӣ асоснок будан ва андозаи ҳисоби натиҷаи бадастомадаи баҳодихӣ гузаронида мешавад.

БОБИ 4. ҲУҚУҚУ УҲДАДОРИҲОИ БАҲОДИҲАНДА ВА ФАРМОИШГАР

Моддаи 21. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои баҳодиханда

1. Баҳодиханда ҳуқуқ дорад:

1) усулҳои баҳодихиро мутобиқи стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистон мустақилона истифода барад;

2) ҳангоми гузаронидани баҳодихии ҳатмии объекти баҳодихӣ аз фармоишгар таъмини дастрасии пурраро ба ҳуччатҳое, ки барои гузаронидани баҳодихии дахлдори объекти баҳодихӣ зарур мебошанд, талаб кунад;

3) аз фармоишгар тавзеҳот ва маълумоти иловагиро, ки барои амалӣ намудани баҳодихии объекти баҳодихӣ зарур аст, гирад;

4) аз шахсони сеюм дар шакли хаттӣ ё шифохӣ маълумоте, ки барои гузаронидани баҳодихӣ зарур аст, ба истиснои маълумоти мансуб ба сирри давлатӣ ё тижоратӣ дархост намояд. Дар мавриди рад шудани дархост оид ба пешниҳоди маълумоти қайдшуда ба таври назаррас ба бозғатимодии натиҷаҳои баҳодихӣ таъсир расонад, баҳодиханда онро дар ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ қайд намояд;

5) дар ҳолатҳои зарурӣ дар асоси шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ барои иштирок дар баҳодихии объекти баҳодихӣ баҳодихандагон ё мутахассисони дигарро ҷалб намояд;

6) аз гузаронидани баҳодихӣ даст кашад, агар фармоишгар шартҳои шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихиро риоя накунад, пешниҳоди маълумоти зарурӣ дар бораи объекти баҳодихӣ ё шароитҳои кориро тибқи шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ таъмин накунад;

7) ҷуброни хароҷот, ки бо гузаронидани баҳодихӣ алоқаманд аст, инчунин ҳаққи хизматрасониро барои гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ аз рӯи таъиноти суди талаб кунад;

8) ихтиёран ба иттиҳодияҳои баҳодихандагони касбӣ шомил шавад.

2. Баҳодиханда уҳдадор мебошад:

1) ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти баҳодихӣ талаботи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ва стандартҳои миллии баҳодихии Ҷумҳурии Тоҷикистонро риоя кунад;

2) ба фармоишгар дар бораи имконнопазирии иштироки худ дар гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ бинобар сабаби ба миён омадани ҳолатҳое, ки барои гузаронидани баҳодихии ҳолисонаи объекти баҳодихӣ монеа шудаанд, хабар диҳад;

3) нигоҳдорию ҳуччатҳои аз фармоишгар ва шахсони сеюм дар раванди гузаронидани барасмиятдарории баҳодихии объекти баҳодихӣ қабулкардари дар давоми се сол таъмин намояд;

4) бо талаби фармоишгар иҷозатнома барои амалисозии фаъолияти баҳодихӣ, маълумот оид ба доштани суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқӣ ва ҳуччати тасдиқунандаи донишҳои касбӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодихӣ доштаи худро пешниҳод намояд;

5) дар раванди баҳодиҳии объекти баҳодихӣ маълумоти махфии аз фармоишгар гирифташударо фош накунад, ба истиснои ҳолатҳои пешбиниамудаи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон;

6) ба фармоишгар ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодихиро пешниҳод намояд;

7) нусхаи ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодихиро дар давоми се сол нигоҳдоранд;

8) дар ҳолатҳои пешбиниамудаи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон нусхаи нигоҳдошташудаи ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодихӣ ё маълумоти дар он овардашударо ба мақомоти ҳифзи ҳуқуқ, мақомоти судӣ, мақомоти дигари давлатӣ ва (ё) ба мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар асоси дархости онҳо пешниҳод намояд.

Моддаи 22. Маҳдудиятҳо барои баҳодиханда ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти баҳодихӣ

Ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодихӣ иҷозат дода намешавад, агар баҳодиханда:

1) нисбат ба объекти баҳодихӣ ҳуқуқҳои молумулкӣ ё уҳдадорихии берун аз шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодихӣ дошта бошад;

2) муассис, соҳибмулк, саҳмдор, корманд, суғуртақунандаи шахси ҳуқуқӣ, ё ин ки шахси ҳуқуқӣ, муассис, саҳмдор, соҳибмулк ва суғуртақунандаи ташкилоти баҳодихӣ бошад.

Моддаи 23. Мустақилияти баҳодиханда

1. Даҳолат кардан ба фаъолияти баҳодиханда ҳангоми баҳодиҳии объекти баҳодихӣ манъ аст.

2. Андозаи пардохти хизматрасонии баҳодиханда ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодихӣ ба бузургии чамъбастии арзиши объекти баҳодихӣ вобаста нест.

Моддаи 24. Суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиханда

1. Суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиханда шартӣ таъминқунандаи ҳимояи ҳуқуқҳои истифодабарандагони хизматрасонии баҳодихӣ буда, мутобиқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

2. Мавҷудияти полиси суғуртавӣ шартӣ ҳатмӣ барои бастанӣ шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодихӣ мебошад.

3. Суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиханда метавонад дар шакли бастанӣ шартномаи суғурта оид ба намуди мушаххаси фаъолияти баҳодихӣ (вобаста ба объекти баҳодихӣ) ё аз рӯи шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодихӣ амалӣ карда шавад.

Моддаи 25. Ҷавобгарии баҳодиханда

1. Баҳодиханда барои ҳолатҳои зерин ҷавобгар аст:

1) риоя накардани талаботи муқаррароти қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон ва стандартҳои миллии баҳодихии Чумҳурии Тоҷикистон вобаста ба фаъолияти баҳодихӣ;

2) фош кардани маълумоти мансуб ба сирри давлатӣ ё тижоратӣ;

3) безътимодии ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ;

4) риоя накардани қоидаҳои нигоҳдорию пуррагии ҳуҷҷатҳо ва маълумоти дигаре, ки барои амалӣ намудани баҳодихӣ пешниҳод шудаанд.

2. Баҳодиханда барои риоя накардани қоидаҳои фаъолияти баҳодихӣ ҷавобгарии пурраи моддӣ дорад.

Моддаи 26. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои фармоишгар

1. Фармоишгар ҳуқуқ дорад:

1) аз баҳодиханда оид ба усулу роҳҳои амалӣ намудани баҳодихии объекти баҳодихӣ маълумоти заруриро гирад;

2) бо санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, ки дар онҳо ҳисобот оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ ва хулосаи баҳодиханда асос ёфтааст, шинос шавад;

3) аз хизматрасонии баҳодиханда даст кашад, агар аз тарафи ӯ шартҳои шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ, талаботи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон ва стандартҳои миллии баҳодихии Чумҳурии Тоҷикистон риоя нагарданд.

2. Фармоишгар уҳдадор мебошад:

1) шароити мувофиқро ба баҳодиханда барои сари вақт ва босифат гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ тибқи шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ фароҳам оварад;

2) ба баҳодиханда барои гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ ҳуҷҷатҳои зарурӣ ва тавзеҳотро пешниҳод намояд;

3) ба фаъолияти баҳодиханда ҳангоми гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ даҳолат накунад;

4) бо талаби баҳодиханда бо мақсади гирифтани маълумоти зарурӣ оид ба баҳодихии объекти баҳодихӣ аз номи худ ба суроғаи шахсони сеюм дархостҳои хаттӣ ирсол намояд.

3. Фармоишгар ва ё шахсони сеюм барои дурустии ҳуҷҷатҳо ва маълумоти пешниҳоднамуда, ки барои баҳодихӣ зарур мебошанд, тибқи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон масъул мебошанд.

БОБИ 5. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

Моддаи 27. Ҳалли баҳсҳо

Баҳсҳо байни баҳодиханда ва фармоишгар ҳангоми иҷрои шартнома оид ба гузаронидани баҳодихии объекти баҳодихӣ бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Моддаи 28. Ҷавобгарӣ барои риоя накардани талаботи Қонуни мазкур

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои риоя накардани талаботи Қонуни мазкур бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Моддаи 29. Дар бораи аз эътибор соқит дониستاني Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи фаъолияти баҳодихӣ (нархгузорӣ)"

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи фаъолияти баҳодихӣ (нархгузорӣ)" аз 28 июли соди 2006 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с.2006, №7, мод.344; с.2008, №10, мод.809) аз эътибор соқит доништа шавад.

Моддаи 30. Тартиби мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур

Қонуни мазкур пас аз интишори расмӣ мавриди амал қарор дода шавад.

**Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон**

Эмомалӣ Раҳмон

**ш. Душанбе,
7 августи соли 2020 № 1720**