Кодекси мазкур аз 1 сентябри соли 2022 мавриди амал қарор дода шуд

КОДЕКСИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1489, аз 01.10.2025 № 2187)

Бо қарори Маҷлиси намояндагони
Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон
аз 9 феврали соли 2022, № 640
қабул карда шуд
Бо қарори Маҷлиси миллии
Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон
аз 15 марти соли 2022 № 236
ҷонибдорӣ карда шуд

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.

Моддаи 2. Дахлнопазирии манзил

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

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

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 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 муқаррарнамудаи 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 ғайритиҷоратӣ, ки моликони манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматиро 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 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.

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.

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 маданӣ, оилавӣ ва қонунгузории дигар, ки бевосита ин муносибатҳоро танзим менамоянд, меъёрҳои қонунгузории манзил, ки муносибатҳои шабеҳро танзим менамоянд (қиёси қонун), татбиқ мегарданд *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

2. Ҳангоми имконнопазир будани истифодаи қиёси қонун ҳуқуқу уҳдадориҳои ишрокчиёни 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.

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

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.

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 ҷавобгӯи 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.

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 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 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 муқарраргардида дар бар мегирад.

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 муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манзилҳои истиқоматӣ метавонанд суғурта карда шаванд.

Моддаи 14. Азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии 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.

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 кироя иҷтимоӣ дода мешавад;

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

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.

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.

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.

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.

Моддаи 20. Ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ тибқи аҳдҳои ҳуқуқии маданӣ *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*

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 мадании бо қонун манъногардида, ҳамчун моликият ба даст оварда шавад *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

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 мадании бо қонун манънагардида 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 *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

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.

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.

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.

Моддаи 24. Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ

1. Ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ ва наберагони молик, ки дар манзили истиқоматии молик бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд, аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф карда мешаванд *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

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. Мӯҳлати даъво аз рӯйи чунин баҳсҳо як сол мебошад.Ҷараёни мӯҳлати даъво аз рӯйи баҳси мазкур аз рӯзи гум кардани соҳибӣ ё аз рӯзи анҷом додани ҳаракатҳое, ки ба маҳрум кардан аз соҳибӣ ва истифодабарӣ ё монеа ба истифодабарӣ равона шудаанд, оғоз мегардад *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

4. Ҳангоми муайян намудани ҳолати истисноӣ мутобиқи қисми 2 моддаи мазкур суд ба масъалаҳои зерин баҳо медиҳад:

1) мавҷуд будани асосҳо барои аз ҷониби даъвогар ба даст овардан ва ё амалӣ намудани ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии дигар, аз ҷумла:

- дар моликият, соҳиби ё истифодаи даъвогар мавҷуд будани манзили истиқоматии дигар;

- мавҷуд будани ҳуқуқи маскун шудан ба манзили истиқоматии падару модар, ҳамсар ё аъзои дигари оила ва ҳолатҳои дигари ба ин монанд;

- мавҷуд будани аҳдномаи ақди никоҳи басташуда, ки ӯҳдадории бо манзили истиқоматӣ таъмин намуданро пешбинӣ менамояд;

- иштирок дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ё шартномаи дигари ҳуқуқи маданӣ, ки ба даст овардани манзили истиқоматиро пешбинӣ менамояд ва ғайра;

2) вазъи молумулкии даъвогар (имконияти ба даст овардани манзили истиқоматӣ ё бастани шартномаи иҷрои манзили истиқоматӣ ва ғайра) ва ҳолатҳои дигариқобили таваҷҷуҳ (вази саломатӣ, ғайриқобили меҳнат будан бо сабаби пиронсолӣ, мавҷудияти шахсони ғайриқобили меҳнати таҳти таъмини даъвогар қарордошта, бе ҷойи кор мондан, таҳсил дар муассисаҳои таҳсилоти миёна ва олии касбӣ ва ғайра), ки ба ӯ имкон намедиҳанд худро бо манзили истиқоматии дигар таъмин кунад *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

5. Шахсони дар қисми 2 моддаи мазкур пешбинишуда ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро дар ҳолатҳои зерин аз даст медиҳанд:

1) ихтиёран аз манзили истиқоматӣ ба маҳалли истиқомати дигар рафтан ҳангоми мавҷуд набудани монеа дар истифодабарии манзили истиқоматии мазкур;

2) ба тариқи хаттӣ яктарафа даст кашидан аз ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии мазкур;

3) қатъ гардидани ҳуқуқи моликияти молик хилофи иродааш ба ҳамон манзили истиқоматӣ, агар дар шартномаи байни молик ва аъзои оилаи ӯ тартиби дигар муқаррар нагардида бошад *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

Моддаи 25. Ҳуқуқу ӯҳдадориҳои аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ

1. 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.

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.

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.

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.

ФАСЛИ III. 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.

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 дорадаз 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 бинотибқи моддаи 32 Кодекси мазкур.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

БОБИ 9. ИДОРАКУНИИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ АЗ ҶОНИБИ ШИРКАТИ МОЛИКОНИ МАНЗИЛ

Моддаи 37. Ширкати моликони манзил

1. Моликони манзили як бинои 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 бинои бисёрхонагӣ таъсис додан мумкин аст. Ширкати моликони манзил

метавонад дар як ё якчанд бинои 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 мухр, суратҳисоб ва ҳисобҳои дигар дар бонкҳо мебошад.

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

5. Ширкати моликони манзил дар асоси оиннома 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 оиннома 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.

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 уҳдадориҳои 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.

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 муқаррарнамудаи 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 мухлате 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 мухлатҳои бо оинномаи ширкат муқарраршуда даъват 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 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 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.

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 бинои бисёрхонагӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудудҳои назди хона бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро менамояд.

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

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 пешбининамудаи 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.

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.

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 ӯҳдадоранд, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 кирояи иҷтимоӣ дода мешаванд, аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешаванд.

3. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи 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.

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.

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.

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

1. Меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи 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 кирояи 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 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.

Моддаи 54. Тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи 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.

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.

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.

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 таври хаттӣ дар давоми 10 рӯз хабар медиҳад. Ҳангоми розӣ набудан ба қарори мазкур шаҳрвандон метавонанд 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.

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.

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.

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 62. Ҳуқуқу ӯҳдадориҳои 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 ӯҳдадор 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 ӯҳдадориҳои дар моддаи мазкур зикргардида ҳуқуқу ӯҳдадориҳои дигар низ дорад, ки Кодекси мазкур ва шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудаанд.

Моддаи 63. Ҳуқуқу ӯҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ

1. Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад бо тартиби муқарраргардида:

1) аъзои оилаашро дар манзили истиқоматии ишғолнамудааш 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 ӯҳдадориҳо 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.

2. Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ӯҳдадор 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 мӯҳлатҳои 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.

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 ва наберагони кироягир дохил мешаванд *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 75. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда

1. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи 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.

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 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 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.

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.

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.

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 ӯҳдадор аст ба кироягир ва аъзои оилааш дар давоми мӯҳлати 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 ӯҳдадор 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 азнавтаҷҳизонӣ 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.

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.

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.

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 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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 кирояи 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 кирояи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ асос мешаванд.

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.

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.

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) ӯҳдадор 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 ӯҳдадориҳо 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.

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 ӯҳдадориҳои 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 алоҳидаҳуқуқи 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.

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 ӯҳдадориҳои 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.

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 мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, соҳиб мешавад *(Қонуни ҶТ аз 01.10.2025 № 2187)*.

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 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.

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 муқарарнамудаи 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 вориснабуда дохил мешавад, ӯ бояд маблағи саҳми ғуншударо ба ворисони шахси фавтида пардохт намояд.

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 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.

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.

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 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 ухдадоранд, 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.

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.

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.

ФАСЛИ VI. ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

БОБИ 16. ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

Моддаи 115. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

1. Тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тарафмолики манзили истиқоматӣ ё шахси ваколатдори ӯ (иҷорадеҳ) ӯҳдадор 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.

Моддаи 116. Муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба муҳлати муайяннамудаи тарафҳо баста мешавад.

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.

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.

Моддаи 119. Ӯҳдадориҳои иҷорадеҳи манзили истиқоматӣ

1. Иҷорадеҳ ӯҳдадор 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 ӯҳдадор 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.

Моддаи 120. Ӯҳдадориҳои иҷорагири манзили истиқоматӣ

1. Иҷорагир ӯҳдадор 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.

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.

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.

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 мӯҳлати 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.

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.

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 126. Ҳуқуқи афзалиятноки иҷорагир барои ба мӯҳлати нав бастани шартнома

1. Иҷорагир пас аз гузаштани мӯҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ барои ба мӯҳлати нав бастани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳуқуқи афзалиятнок дорад.

2. Иҷорадеҳ бояд на дертар аз як моҳ то тамом шудани мӯҳлати 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 мӯҳлат тамдидёфта ҳисобида мешавад.

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 мӯҳлати 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. Мӯҳлати шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ аз мӯҳлати 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.

Моддаи 128. Иваз намудани иҷорагир дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

1. 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.

2. 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.

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 муҳлати 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 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.

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.

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 мӯҳлати муқаррарнамудаи шартнома ва агар чунин мӯҳлат 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 харочоти вобаста ба кӯчиданро ҷуброн намояд.

ФАСЛИ VII. ПАРДОХТҲО ВА ИМТИЁЗҲО ДАР СОҲАИ МАНЗИЛ

БОБИ 17. ПАРДОХТИ МАБЛАҒИ ИСТИФОДАБАРИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА ХИЗМАТРАСОНИҲОИ КОММУНАЛӢ

Моддаи 131. Уҳдадорӣ оид ба пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ

1. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ уҳдадоранд 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 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.

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 махсусгардонидашуда 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 манзилҳои 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 муҳлати муваққатан ғоиб будани онҳо бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

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.

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.

Моддаи 134. Хароҷоти нигоҳдории шабакаҳои муҳандисии дохили бинои бисёрхонагӣ

1. Хароҷоти таъмини ҳолати зарурии техникӣ ва бехатарии ҷойи пайвастшавии асбобҳои (ченкунакҳои) инфиродии баҳисобгирии истеъмоли қувваи барқ, газ, оби хунук, оби гарм, корез, гармидиҳӣ ва дигар хизматрасониҳои коммуналӣ (дар сурати набудани онҳо то ҷойи 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 ҷуброни хароҷоти дахлдор нигоҳдорӣ намоянд.

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.

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, муҳлати пардохти хароҷот ва ҳолатҳои дигари барои шартҳои гузаронидани таъмири асосӣ алоқаманд, пардохтҳои иловагиро ҳисоб ва дохил намояд.

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.

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.

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.

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.

Моддаи 141. Мавриди амал қарор додани Кодекси мазкур

Кодекси мазкур **аз 1 сентябри соли 2022** мавриди амал қарор дода шавад.

Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон **Эмомалӣ Раҳмон**

ш. Душанбе,
аз 18 марти соли 2022, № 1852