

ҚОНУНИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

ДАР БОРАИ ИПОТЕКА

Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с.2008, №3, мод.185, №10, мод.798; с.2010, №7, мод.557; с.2013, №7, мод.522)

(Қонуни ҚТ аз 6.10.2008 № 417, аз 21.07.2010 № 625, аз 22.07.2013 № 994, аз 2.01.2020 № 1685)

Қонуни мазкур асосҳои ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва ташкилии муносибатҳоро вобаста ба пайдоиш, амал ва қатъи ипотека танзим менамояд.

БОБИ 1. Муқаррароти умумӣ

Моддаи 1. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Қонуни мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода шудаанд:

ипотека - гарави молу мулки ғайриманқул, ки бо тартиби муқаррарнамудаи қонун аз қайди давлатӣ гузаштааст;

гарав - тарзи таъмини иҷрои ўҳдадориест, ки вобаста ба он кредитор оид ба ўҳдадории бо гарав таъмингардида (гаравгир) ҳуқуқ дорад дар ҳолати иҷро накардани ин ўҳдадорӣ аз ҷониби қарздор аз арзиши молу мулки ба гарав гузошташуда нисбат ба дигар кредиторони шахсе, ки ин молу мулк аз они ўст (гаравдеҳ), талаботашро афзалиятнок қонеъ гардонад, ба истиснои ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонун;

гаравдеҳ - шахсе, ки дорои ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи ашёӣ ба молу мулки ба гарав гузошташуда мебошад;

гаравгир - шахсе, ки талаботи ў оид ба ўҳдадории асосӣ бо гарав таъмин шудааст.

Моддаи 2. Асосҳои пайдоиши ипотека

1. Мутобиқи шартномаи ипотека як тараф- гаравгир, ки аз рӯи ўҳдадории бо ипотека таъмингардида кредитор мебошад, ҳуқуқ дорад талаботи пулии худро аз қарздор оид ба ҳамин ўҳдадорӣ аз арзиши молу мулки ғайриманқул ё ин ки ҳуқуқи ашёӣ ба гарав гузоштаи дигар тарафгаравдеҳ дар афзалият нисбат ба дигар кредиторони гаравдеҳ қонеъ гардонад, ба истиснои ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонун.

Гаравдеҳ метавонад худ қарздор оид ба ўҳдадории бо ипотека таъмингардида ё шахси дар ин ўҳдадорӣ иштирокнадошта бошад.

Молу мулке, ки нисбати он ипотека муқаррар шудааст, таҳти соҳибӣ ва истифодаи гаравдеҳ боқӣ мемонад. Ипотека ҳамчун гаронии молу мулк аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии шартнома бо тартиби муқаррарнамудаи қонун пайдо мешавад.

2. Нисбати гарави молу мулки ғайриманқул, ки дар асоси қонун ҳангоми фарорасии ҳолатҳои дар он зикргардида ба миён омадааст (минбаъд - ипотека аз рӯи қонун), мутаносибан қоидаҳо оид ба гарав, ки вобаста ба шартномаи ипотека ба миён омадааст, татбиқ мегарданд, агар қонун тартиби дигареро муқаррар накарда бошад.

3. Қоидаҳои умумӣ оид ба гарав, ки дар Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон зикр шудаанд, нисбати муносибатҳо вобаста ба шартномаи ипотека дар ҳолате татбиқ мегарданд, ки агар Кодекси зикргардида ё Қонуни мазкур қоидаҳои дигареро муқаррар накарда бошанд.

Моддаи 3. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи ипотека

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи ипотека ба Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни мазкур, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалӣ, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф намудааст, иборат мебошад.

Моддаи 4. Ўҳдадорие, ки бо ипотека таъмин мегардад

Ипотека метавонад чихати таъмини ўҳдадорӣ бо шартномаи кредитӣ, шартномаи қарз ё дигар ўҳдадорӣ, аз ҷумла ўҳдадорие, ки ба хариду фурӯш, иҷора, пудрат, дигар шартнома ва ё расонидани зарар асос ёфтааст, муқаррар карда шавад, агар дар қонун тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

Моддаи 5. Талаботе, ки бо ипотека таъмин карда мешавад

1. Ипотека ба гаравгир пардохтани маблағи асосии қарзро оид ба шартномаи кредитӣ ё дигар ўҳдадории бо ипотека таъминшударо пурра ё дар қисми пешбининамудаи шартномаи ипотека таъмин менамояд.

2. Ипотекае, ки барои таъмини иҷрои шартномаи кредитӣ ё шартномаи қарз бо шarti пардохти фоизҳо муқаррар шудааст, инчунин пардохти фоизҳои истифодаи кредитро (маблағҳои қарзгирифтаро) ба кредитор (қарздиханда) таъмин менамояд.

3. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ипотека ҳамчунин ба гаравгир пардохти маблағҳои зайли ба ӯ марбутаро низ таъмин менамояд:

а) барои ҷуброни зарар (ҷарима, пеня, ноустуворона) ҳангоми иҷро накардан, гузаронидани мӯҳлати иҷро ё тарзи дигари иҷрои номатлуби ўҳдадории бо ипотека таъмингардида;

б) дар шакли фоизҳо барои истифодаи ғайриқонунии маблағҳои пулии бегона, ки тибқи ўҳдадории бо ипотека таъминшуда ё қонун пешбинӣ гардидаанд;

в) барои ҷуброни хароҷоти судӣ ва дигар хароҷот вобаста ба ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда;

г) барои ҷуброни хароҷот вобаста ба фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда.

4. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ипотека талаботи гаравгирро дар ҳаҷме, ки он дар лаҳзаи қонеъгардонӣ аз ҳисоби молу мулки ба гарав гузошташуда мавҷуд аст, таъмин менамояд.

5. Агар дар шартномаи ипотека маблағи умумии устувори талаботи бо ипотека таъминшудаи гаравгир зикр гардида бошад, ўҳдадории қарздор дар назди гаравгир дар қисмате, ки аз ин маблағ зиёд аст, бо ипотека таъминшуда ба ҳисоб намеравад.

Моддаи 6. Бо ипотека таъмин намудани хароҷоти иловагии гаравгир

Дар ҳолате, ки агар гаравгир дар асоси шартҳои шартномаи ипотека ё зарурати таъмини ҳифзи молу мулки тибқи ҳамин шартнома ба гарав гузошташуда маҷбур шуда бошад, ки хароҷоти нигоҳдошт ва ё ҳифзи молу мулк ё пӯшонидани қарзи андозу пардохтҳо ё пардохтҳои коммуналии гаравдехро оид ба ҳамин молу мулк анҷом диҳад, чунин хароҷоти зарурии гаравгир аз ҳисоби молу мулки ба гарав гузошташуда ҷуброн карда мешавад.

Моддаи 7. Мавзӯи ипотека

1. Мавзӯи ипотека ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи ашёӣ ба молу мулки ғайриманқули зерин буда метавонад:

а) бино, иншоот ва дигар молу мулки ғайриманқуле, ки дар фаъолияти соҳибкорӣ истифода мегардад;

б) биноҳои истиқоматӣ, ҳучраҳо дар биноҳои бисёрхучрагӣ ва ё қисми биноҳои истиқоматӣ ва ҳучраҳое, ки аз як ё якчанд утоқҳои алоҳида иборатанд;

в) бӯстонсаройҳо, боғчасаройҳо, гаражҳо ва дигар биноҳои таъиноти истеъмолий;

г) дигар молу мулке, ки бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба молу мулки ғайриманқул мансуб доништа шудаанд, ба истиснои ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонун.

Ҳуқуқ бо мӯҳлати муайяншудаи амал танҳо то ба охир расидани амали он предмети ипотека шуда метавонад.

2. Муқаррароти Қонуни мазкур нисбат ба гарав гузоштани объектҳои сохтмони нотамои, аз ҷумла бино ва иншоот низ татбиқ мегардад.

3. Қоидаҳои ипотека нисбат ба гарави ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он низ татбиқ мегардад, агар қонунгузорӣ тартиби дигареро муқаррар накарда бошад (**Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994**).

4. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ашёи асосӣ, ки мавзӯи ипотека мебошад, ҳамзамон бо лавозимоти марбутааш чун маҷмӯи ягонаи ба гарав гузошташуда ба ҳисоб меравад.

5. Қисми молу мулке, ки тақсими он дар шакли асл бе тағйир додани таъиноташ номумкин аст (ашёи тақсимнашаванда), наметавонад мавзӯи мустақили ипотека бошад.

6. Ипотека нисбат ба молу мулки аз муомилот гирифташуда, молу мулке, ки мутобиқи қонун ситонидан аз он манъ аст, инчунин молу мулке, ки хусусигардонии он манъ мебошад, иҷозат дода намешавад.

7. Агар мавзӯи ипотека молу мулке бошад, ки барои бегона кардани он розигӣ ё иҷозати дигар шахс ё дигар мақомот талаб карда шавад, барои ипотекаи ин молу мулк низ чунин розигӣ ё иҷозат зарур аст.

8. Ба гарав гузоштани молу мулки ғайриманқул барои озод кардани шахсе, ки мутобиқи шартномаи ипотека чун гаравдеҳ баромад мекунад, аз иҷрои шартҳое, ки тибқи он ӯ дар ҷараёни хусусигардонии молу мулки мавзӯи ҳамин гарав иштирок дошт, асос буда наметавонад.

9. Агар дар шартнома ва Қонуни мазкур тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ипотека нисбат ба ҳамаи қисмҳои беҳшудаи тақсимнашавандаи мавзӯи ипотека татбиқ мегардад.

Моддаи 8. Ипотекаи молу мулке, ки таҳти моликияти умумӣ қарор дорад

1. Нисбат ба молу мулки таҳти моликияти якҷояи умумӣ қарордошта (бе муайян намудани ҳиссаи ҳар як молик ба ҳуқуқи моликият) ипотека метавонад танҳо ҳангоми розигии ҳамаи моликони муқаррар карда шавад. Агар дар қонун тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, розигӣ бояд дар шакли хаттӣ дода шавад.

2. Иштирокчии моликияти умумии ҳиссагӣ ҳуқуқ дорад бе розигии дигар моликони ҳиссаи худро дар молу мулки умумӣ ба гарав гузорад.

Дар сурати мутобиқи талаби гаравгир ситонидан аз ин ҳисса ҳангоми фуруши он қоидаҳои моддаҳои 298 ва 303 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба ҳуқуқи афзалиятноки хариди ҳиссаи фуруш, ки ба моликони боқимонда марбут аст ва дар бораи ситонидан аз ҳисса аз ҳуқуқи моликияти умумӣ, ба истиснои ҳолатҳои ситонидан аз ҳисса аз ҳуқуқи моликият ба молу мулки умумии бинои истиқоматӣ вобаста ба ситонидан аз ҳучра дар ҳамин бино истифода бурда мешаванд.

3. Ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ки ба ду ва зиёда шахсони воқеӣ барои истифодаи якҷоя (бе ҷудокунии ҳиссаи ҳар як шахсдор дар қитъаи замини умумӣ) дода шудааст, ҳангоми мавҷудияти розигии хаттӣ ҳамаи шахсдорон мумкин аст ба гарав гузошта шавад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Моддаи 9. Субъектҳои муносибатҳои ипотека

1. Иштирокчиёни муносибатҳои ипотека шахрвандон, шахсони ҳуқуқӣ ва давлат мебошанд.

2. Ташкилотҳои қарзӣ амалиёти вобаста ба ипотекаро тибқи муқаррароти Қонуни мазкур ва бо назардошти тартиби муқаррарнамудаи Бонки миллии Тоҷикистон анҷом медиҳанд (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

БОБИ 2. Бастанӣ шартномаи ипотека

Моддаи 10. Қоидаҳои умумии бастанӣ шартномаи ипотека

1. Шартномаи ипотека бо риояи қоидаҳои умумии Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи бастанӣ шартномаҳо, инчунин муқаррароти Қонуни мазкур баста мешавад.

2. Риоя накардани қоидаҳо оид ба шакли шартномаи ипотека боиси беътибор донистани он мегардад. Чунин шартнома аз мавриди бастанаш эътибор надорад.

3. Ҳангоми дохил намудани шартҳои ипотека ба шартномаи кредитӣ ё дигар шартнома, ки дорои ӯҳдадорӣ бо ипотека таъминшаванда мебошад, нисбат ба чунин шакли шартнома бояд талаботи бо Қонуни мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои шартномаи ипотека муқарраргардида риоя карда шавад.

Моддаи 11. Мазмуни шартномаи ипотека

1. Дар шартномаи ипотека бояд тарафҳо, мавзӯи ипотека, арзиши он, моҳият, ҳаҷм ва мӯҳлати иҷрои ўҳдадории бо ипотека таъмингардида зикр карда шаванд.

2. Мавзӯи ипотека дар шартнома бо зикри номи он, маҳали қойгиршавӣ ва тасвире, ки барои ҳаммонандсозии ин предмет кифоя мебошад, муайян карда мешавад.

Дар шартномаи ипотека бояд ҳуқуқе, ки дар асоси он молу мулки мавзӯи ипотека ба гаравдеҳ тааллуқ дорад, зикр гардад.

Агар мавзӯи ипотека ҳуқуқи иҷораи ба гаравдеҳ тааллуқдошта бошад, молу мулки иҷора дар шартномаи ипотека бояд ҳамин тавре муайян гардад, ки агар худи он мавзӯи ипотека бошад, инчунин бояд мӯҳлати иҷора зикр карда шавад.

3. Арзиши мавзӯи ипотека аз рӯи созишномаи гаравдеҳ ва гаравгир ва ҳангоми гарави ҳуқуқи истифодаи қитъаҳои замин бо ҳуқуқи бегона намудани он бо риояи талаботи моддаи 46 Қонуни мазкур муайян карда мешавад. Арзиши мавзӯи ипотека дар шартнома бо пул ифода карда мешавад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Ҳангоми ба гарав гузоштани молу мулки давлатӣ арзёбии он мувофиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.

Тарафҳои шартномаи ипотека нархгузории мавзӯи ипотекаро ҳуқуқ доранд ба нархгузори мустақил супоранд (**Қонуни ҚТ аз 06.10.2008с. № 417**).

4. Ўҳдадории бо ипотека таъмингардида бояд дар шартномаи ипотека бо нишон додани маблағи он, асосҳои ба миён омадан ва мӯҳлати иҷро зикр гардад. Дар ҳолатҳое, ки агар ўҳдадорӣ ба ин ё он шартнома асос ёфта бошад, бояд тарафҳои ин шартнома, сана ва маҳали бастании он инъикос карда шаванд. Агар маблағи ўҳдадории бо ипотека таъмингардида дар оянда муайян карда шавад, дар шартномаи ипотека бояд тартиб ва дигар шартҳои зарурии муайян кардани он низ инъикос ёбанд.

5. Агар ўҳдадории бо ипотека таъмингардида қисм ба қисм иҷро шавад, дар шартномаи ипотека бояд мӯҳлати (даврияти) пардохтҳои дахлдор ва ҳаҷми он ё шартҳое, ки имконият медиҳанд ин ҳаҷм муайян карда шавад, зикр гардад.

6. Агар ҳуқуқҳои гаравгир бо гаравнома тасдиқ карда шаванд, ин гуна амал дар шартномаи ипотека зикр карда мешавад.

7. Шартномае, ки ин ё он маълумоти дар ҳамин модда зикргардида дар бар намегирад, наметавонад шартномаи ипотека ба ҳисоб равад.

Моддаи 12. Огоҳонии гаравгир дар бораи ҳуқуқи шахсони сеюм ба мавзӯи ипотека

Ҳангоми бастании шартномаи ипотека гаравдеҳ вазифадор аст гаравгирро дар бораи ҳамаи ҳуқуқҳои шахсони сеюм ба мавзӯи ипотека (ҳуқуқи гарав, истифодаи якумра, иҷора, сервитут ва дигар ҳуқуқҳо), ки дар лаҳзаи бақайдгирии давлатии ипотека ба ӯ маълум аст, дар шакли хаттӣ огоҳ намояд. Иҷро накардани ин ўҳдадорӣ ба гаравгир ҳуқуқ медиҳад, ки иҷрои пеш аз мӯҳлати ўҳдадории бо ипотека таъминшуда ё тағйир додани шартҳои шартномаи ипотекаро талаб намояд (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Моддаи 13. Гаравномаи ипотека

Ҳуқуқҳо оид ба шартномаи ипотека метавонанд бо гаравномаи ипотека, ки қоғази қиматнок мебошад, тасдиқ гардад. Барориш ва гардиши гаравномаҳои ипотека бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим дароварда мешаванд (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Моддаи 14. Бақайдгирии давлатии ипотека

Ипотека бояд дар Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бо тартиби муқаррарнамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

БОБИ 3. Таъмини нигоҳдошти молу мулке, ки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошта шудааст

Моддаи 15. Аз ҷониби гаравдеҳ истифода бурдани молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Гаравдеҳ ҳуқуқи истифодаи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо нигоҳ медорад. Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад ин молу мулкро мутобиқи таъиноташ истифода барад. Шартҳои шартномаи ипотека, ки ин ҳуқуқи гаравдеҳро маҳдуд месозанд, аз мавриди бастан эътибор надоранд.

Агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, ҳангоми истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда гаравдеҳ набояд ба бад гардидани ҳолати молу мулк ва кам шудани арзиши он бештар аз ҳадде, ки бо сабаби фарсудашавии мӯътадил ба миён меояд, роҳ диҳад.

2. Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда маҳсулот гирад ва даромад ба даст орад. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, гаравгир ба маҳсулот ва даромади он ҳуқуқ надорад.

Моддаи 16. Нигоҳдошт ва таъмири молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, гаравдеҳ вазифадор аст молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо дар ҳолати коршоям нигоҳ дорад ва хароҷоти нигоҳдории ин молу мулкро то ба охир расидани ипотека ба зимма гирад.

2. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, гаравдеҳ вазифадор аст таъмири ҷорӣ ва асосии молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо дар мӯҳлат ва бо тартиби муқаррарнамудаи қонун ва ё дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом диҳад.

Моддаи 17. Суғуртаи молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Суғуртаи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ихтиёрий буда, мутобиқи шартҳои ин шартнома амалӣ мегардад.

2. Ҳангоми дар шартномаи ипотека мавҷуд набудани шартҳои дигари суғуртаи молу мулки ба гарав гузошташуда гаравдеҳ вазифадор аст онро аз ҳисоби худ, бо арзиши пурра аз таваққали гумшуда ва ё вайрон шудани он суғурта кунад ва агар арзиши пурраи молу мулк аз ҳаҷми ўҳдадории бо ипотека таъмингардида зиёд бошад, ба маблағи на камтар аз арзиши ҳамин ўҳдадорӣ суғурта намояд.

3. Гаравгир ҳуқуқ дорад талаботи худро вобаста ба ўҳдадории бо ипотека таъмингардида мустақиман аз суғуртаи ҷуброни гум ва ё вайрон кардани молу мулки ба гарав гузошташуда қонеъ намояд, сарфи назар аз он ки молу мулк ба манфиати кадом шахс суғурта карда шудааст. Ин талабот бояд нисбат ба талаботи дигар кредиторони қарздеҳ ва шахсоне, ки ба манфиати онҳо суғурта сурат гирифтааст, ба таври афзалиятнок қонеъ гардонидани шавад.

4. Гаравгир аз ҳуқуқи қонеъ гардонидани талаботи худ аз ҷуброни суғурта маҳрум мегардад, агар гум ва ё вайрон шудани молу мулк бо сабабҳои рух дода бошад, ки гаравгир барои онҳо ҷавобгар аст.

5. Агар шартҳои шартнома муқарраротеро дар бар гиранд, ки хилофи шартҳои ҳамин модда бошанд, чунин шартнома аз мавриди бастан беътибор доништа мешавад.

Моддаи 18. Тадбирҳо оид ба ҳифзи молу мулки ба гарав гирифташуда аз гум шудан ё вайроншавӣ

Барои таъмини ҳифзи молу мулки ба гарав гузошташуда аз гум шудан ё вайроншавӣ, аз ҷумла ҳифзи он аз тасарруфи шахсони сеюм, сӯхтор ва офатҳои табиӣ гаравдеҳ вазифадор аст тадбирҳои муқаррарнамудаи қонун ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, шартномаи ипотека ва агар онҳо муқаррар нашуда бошанд, тадбирҳои заруриеро, ки ба талаботи маъмулан пешниҳодшаванда мувофиқанд, андешад.

Моддаи 19. Ҳифзи молу мулки ба гарав гузошташуда аз талаботи шахсони сеюм

1. Дар ҳолатҳои аз ҷониби шахсони дигар ба гаравдеҳ пешниҳод намудани талабот дар бораи эътирофи таҳти ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи онҳо будани молу мулки ба гарав гузошташуда, маҷбуран гирифтани он (талаб кардан оид ба гирифтани он) ё оид ба гаронии ин молу мулк ё дигар талаботе, ки қонеъ гардонидани он метавонад боиси камшавии арзиш ё бад гардидани вазъи ин молу мулк гардад, гаравдеҳ вазифадор аст фавран гаравгирро огоҳ намояд, агар ӯ ба гаравдеҳ маълум бошад. Ҳангоми нисбат ба гаравдеҳ пешниҳод гардидани даъвои дахлдор суд бояд гаравгирро ҷиҳати иштирок дар парванда ҷалб намояд.

2. Дар ҳолатҳои дар қисми 1 ҳамин модда зикргардида гаравдеҳ бояд аз тарзи дахлдори ҳифзи ҳуқуқҳои худ ба молу мулки ба гарав гузошташуда, ки моддаи 12 Кодекси граждани Чумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст, истифода барад.

Агар гаравдеҳ аз ҳимояи ҳуқуқҳои ба молу мулки ба гарав гузошташуда даст кашад ё истифода набарад, гаравгир ҳуқуқ дорад ин усули ҳимояро аз номи гаравдеҳ бе эътиборномаи махсус истифода барад ва аз гаравдеҳ ҷаброни хароҷоти зарурӣ вобаста ба ин амалро талаб кунад.

3. Агар молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда таҳти соҳибии ғайриқонунии шахсони сеюм қарор дошта бошад, гаравгир ҳуқуқ дорад аз номи худ амал карда, ин молу мулкро аз соҳибии ғайриқонунии шахси бегона мутобиқи моддаҳои 322-324 Кодекси граждани Чумҳурии Тоҷикистон барои ба соҳибии гаравдеҳ супоридани он талаб карда гирад.

Моддаи 20. Ҳуқуқи гаравгир ҷиҳати санҷиши молу мулки ба гарав гузошташуда

Гаравгир ҳуқуқ дорад тибқи ҳуҷжатҳо ва амалан мавҷудият, ҳолат ва шароити нигоҳдории молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо санҷад. Ин ҳуқуқ ҳамчунин дар ҳолатҳое, ки агар гаравдеҳ молу мулки ба гарав гузошташударо муваққатан таҳти соҳибии шахсони сеюм супурда бошад ҳам, ба гаравгир тааллуқ дорад.

Санҷише, ки гаравгир анҷом медиҳад, набояд боиси монеаҳои беасос барои истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда аз ҷониби гаравдеҳ ё дигар шахсоне, ки ин молу мулк таҳти соҳибии онҳо қарор дорад, гардад.

Моддаи 21. Ҳуқуқи гаравгир ҳангоми таъмини номатлуби нигоҳдошти молу мулки ба гарав гузошташуда

Ҳангоми дағалона вайрон кардани қоидаҳои истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда (қисми 1 моддаи 15), қоидаҳои нигоҳдошт ё таъмири молу мулки ба гарав гузошташуда (моддаи 16), ўҳдадорӣ андешидани чораҳо оид ба ҳифзи ин молу мулк (моддаи 18), агар чунин вайронкунӣ боиси таҳдиди гум ё вайроншавии молу мулки ба гарав гузошташуда гардад, инчунин ҳангоми вайрон кардани ўҳдадориҳои суғуртаи молу мулки ба гарав гузошташуда (қисмҳои 1 ва 2 моддаи 17) ё ҳангоми беасос ба гаравгир иҷозат надодани санҷиши молу мулки ба гарав гузошташуда (моддаи 20 Қонуни мазкур) гаравгир ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мўҳлати ўҳдадорӣ бо ипотека таъминшударо талаб намояд.

Агар қонегардонии чунин талабот рад шуда бошад ё он дар мўҳлати пешбиниамудаи шартнома ва дар сурати пешбинӣ нашудани чунин мўҳлат дар давоми як моҳ қонегардонидани нашавад, гаравгир ҳуқуқ дорад аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ситонад.

Моддаи 22. Оқибатҳои гум ё вайрон шудани молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Гаравдеҳ таваккали нобудшавии тасодуфӣ ва вайроншавии тасодуфӣ молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо ба зимма дорад, агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

2. Агар тибқи ҳолатҳое, ки барои онҳо гаравгир ҷавобгар нест, молу мулки ба гарав гузошташуда гум ё то андозае вайрон шуда бошад, ки дар натиҷа иҷрои ўҳдадорӣ бо ипотека таъминшуда ниҳоят мушкил гардад, гаравгир ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мўҳлати ўҳдадорӣ бо ипотека таъминшуда, аз ҷумла мутобиқи қисми 3 моддаи 17 Қонуни мазкур аз ҳисоби суғурта ҷаброн намудани онро талаб кунад.

3. Гаравгир наметавонад ҳуқуқҳои пешбиниамудаи қисми 2 ҳамин моддаро истифода барад, агар байни ӯ ва гаравдеҳ дар хусуси барқарорсозӣ ва ё иваз намудани молу мулки гум ё вайроншуда дар шакли ҳаттӣ созишнома баста шуда бошад ва агар гаравдеҳ шартҳои ин созишномаро ба таври дахлдор иҷро намояд.

БОБИ 4. Ба дигар шахсон гузаштани ҳуқуқ ба молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ва гаронии ин молу мулк бо ҳуқуқи шахсони дигар

Моддаи 23. Бегона кардаи молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда бо розигии гаравгир мумкин аст аз ҷониби гаравдеҳ ба дигар шахс бегона карда шавад, аз ҷумла бо роҳи фурӯш, тўҳфа, иваз кардан ва

гузаронидани он ба сифати сахм ба молу мулки ширкату чамбияти хоҷагидорӣ ва ё аъзоҳаққи сахмӣ ба молу мулки кооперативи тичоратӣ (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

2. Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад молу мулки ба гарав гузошташударо ба мерос гузорад. Шартҳои шартномаи ипотека ё дигар созишномаҳое, ки ин ҳуқуқи гаравдеҳро маҳдуд менамоянд, аз мавриди бастан эътибор надоранд.

Моддаи 24. Нигоҳдории ипотека ҳангоми ба дигар шахс гузаштани ҳуқуқ ба молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Шахсе, ки молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо дар натиҷаи бегона кардани он ё тибқи тартиби ворисии ҳуқуқи универсалӣ, аз ҷумла ҳангоми азнавташкилшавии шахси ҳуқуқӣ ё тибқи тартиби мерос гирифтааст, мавқеи гаравдеҳро ишғол мекунад ва ҳамаи ўҳдадории ўро оид ба шартномаи ипотека, аз ҷумла он ўҳдадориҳое, ки гаравдеҳи ибтидоӣ ба таври дахлдор иҷро накардааст, ба зимма дорад.

Гаравдеҳи нав метавонад аз ин ё он ўҳдадориҳо танҳо дар асоси созишнома бо гаравгир озод карда шавад.

2. Агар молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда мутобиқи асосҳои қисми 1 ҳамин модда ба якҷанд шахс гузарад, ҳар кадоме аз ворисони ҳуқуқи гаравдеҳи ибтидоӣ оқибатҳои иҷро накардани ўҳдадории бо ипотека таъмингардидаро, ки аз муносибатҳои ипотека бармеоянд, мутаносибан ба қисми молу мулки таҳти гараве, ки ба онҳо гузаштааст, ба зимма дорад. Агар мавзӯи ипотека тақсимнашаванда бошад ё бо дигар асосҳо ба моликияти умумии ворисони ҳуқуқи гаравдеҳ гузарад, ворисони ҳуқуқӣ гаравдеҳони муштарак мегарданд.

3. Гарави молу мулк тибқи шартномаи ипотека эътибори худро, новобаста аз он ки ҳангоми ба дигар шахсон гузаштани ин молу мулк ҳамагуна қоидаҳои барои чунин гузариш муқарраргардида вайрон шудаанд, нигоҳ медорад.

Моддаи 25. Оқибатҳои вайрон намудани қоидаҳои бегона кардани молу мулки ба гарав гузошташуда

Ҳангоми бегона кардани молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда бо вайрон намудани қоидаҳои моддаи 23 Қонуни мазкур гаравгир ҳуқуқ дорад бо салоҳиди худ инҳоро талаб намояд:

- беэътибор донишани аҳди бегона кардани молу мулки ба гарав гузошташуда ва татбиқи оқибатҳои пешбининамудани моддаи 192 Кодекси граждани Чумхурии Тоҷикистон;

- иҷрои пеш аз мўҳлати ўҳдадории бо ипотека таъмингардида ва ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда, сарфи назар аз он ки молу мулк ба кӣ тааллуқ дорад.

Дар ҳолати охири, агар исбот шуда бошад, ки бадастоварандаи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ҳангоми гирифтани он дар хусуси вайрон кардани қоидаҳои моддаи 23 Қонуни мазкур ҳангоми бегона шудани молу мулк медонист ё бояд медонист, чунин бадастоваранда дар доираи арзиши ҳамин молу мулк барои иҷро накардани ўҳдадории бо ипотека таъмингардида бо қарздори вобаста ба ҳамин ўҳдадорӣ масъулияти муштарак дорад.

Агар молу мулки ба гарав гузошташуда аз ҷониби гаравдеҳе, ки вобаста ба ўҳдадории бо ипотека таъмингардида қарздор намебошад, бо вайрон намудани қоидаҳои зикргардида бегона гардида бошад, ҳам бадастоварандаи молу мулк ва ҳам гаравдеҳи собиқ бо чунин қарздор масъулияти муштарак доранд.

Моддаи 26. Гаронии молу мулки ба гарав гузошташуда бо ҳуқуқҳои шахсони дигар

1. Агар дар қонун ё шартномаи ипотека тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, гаравдеҳ ҳуқуқ дорад бе розигии гаравгир молу мулки ба гарав гузошташударо ба иҷора диҳад ё барои истифодаи ройғони муваққатӣ супорад ё мутобиқи созишнома бо дигар шахс ба ў ҳуқуқи истифодаи маҳдуди ин молу мулкро (сервитутро) диҳад, ба шарте ки:

- мўҳлати барои истифода додани молу мулк аз мўҳлати ўҳдадории бо ипотека таъмингардида зиёд набошад;

- молу мулк барои истифода бо мақсадҳои фароҳам оварда мешавад, ки мувофиқи таъиноти он бошад.

2. Ҳангоми аз ҷониби гаравгир ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда тибқи асосҳои пешбининамудаи қонун ё шартномаи ипотека ҳамаи ҳуқуқи ичора ва дигар ҳуқуқҳои истифодаи ин молу мулк, ки гаравдеҳ, бе иҷозати гаравгир баъди бастанӣ шартномаи ипотека ба шахсони сеюм фароҳам овардааст, аз лаҳзаи эътибори қонунӣ пайдо кардани ҳалномаи суд дар бораи ситонидан аз молу мулк ва агар талаби гаравгир бе мурочиат ба суд ҳал гардад, аз лаҳзаи бо тартиби ғайрисудӣ ба фурӯш баровардани мавзӯи ипотека ва ё гирифтани навиштаҷоти иҷроияи нотариус мутобиқи моддаи 38 Қонуни мазкур қатъ мегардад (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

3. Молу мулки ба гарав гузошташударо гаравдеҳ метавонад ба шахсони сеюм ба мӯҳлате, ки аз мӯҳлати ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида зиёд аст ё ба мақсадҳое, ки мувофиқи таъиноти молу мулк намебошад, танҳо бо розигии гаравгир барои истифода диҳад.

4. Аз ҷониби гаравдеҳ ба истифодаи шахси дигар додани молу мулки ба гарав гузошташуда гаравдеҳро аз иҷрои ўҳдадорӣ вобаста ба шартномаи ипотека озод наменамояд, агар дар ҳамин шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

5. Гаронии молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда бо гарави дигар мутобиқи қоидаҳои боби 5 Қонуни мазкур танзим мегардад.

Моддаи 27. Оқибатҳои аз ҷониби давлат маҷбуран гирифтани молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Агар ҳуқуқи моликияти гаравдеҳ ба молу мулк, ки мавзӯи ипотека мебошад, тибқи асос ва тартиби муқаррарнамудаи қонун дар натиҷаи маҷбуран гирифтани (харидани) молу мулк барои эҳтиёҷоти давлатӣ, реквизиция ё милликунонии он қатъ гардад ва ба гаравдеҳ дигар молу мулк дода шавад ё ҷуброни дахлдор сурат гирад, ипотека нисбат ба молу мулки бар ивази он додашуда татбиқ мегардад ё гаравгир барои қонеъ гардонидани талаботи худ аз маблағи ҷуброн, ки ба гаравдеҳ марбут аст, ҳуқуқи афзалиятнокро ба даст меорад.

Гаравгире, ки манфиатҳои ў наметавонанд тавассути ҳуқуқҳои пешбининамудаи сархати якуми ҳамин қисм пурра ҳифз гарданд, ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида ва ситониданро аз молу мулке, ки ба гаравдеҳ бар ивази молу мулки гирифта дода шудааст, талаб намояд.

2. Агар давлат молу мулки мавзӯи ипотекаро аз гаравдеҳ ҳамчун ҷазо барои содир намудани ҷиноят ё дигар ҳуқуқвайронкунӣ гирифта (мусодира карда) бошад, ипотека эътибори худро нигоҳ медорад ва қоидаҳои моддаи 24 Қонуни мазкур татбиқ мегарданд. Вале гаравгире, ки манфиатҳои ў наметавонанд вобаста ба татбиқи ин қоидаҳо пурра ҳифз гарданд, ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида ва ситонидан аз молу мулки мусодирашударо талаб намояд.

Моддаи 28. Оқибатҳои талаб карда гирифтани молу мулки ба гарав гузошташуда аз бадастоварии ғайриқонунӣ

Агар молу мулки мавзӯи ипотека аз бадастоварии ғайриқонунии гаравдеҳ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон талаб карда гирифта шавад, ипотека нисбати ин молу мулк қатъ мегардад. Гаравгир баъди эътибори қонунӣ пайдо кардани ҳалномаи дахлдори суд ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ўҳдадориро, ки бо ипотека таъмин буд, талаб намояд.

БОБИ 5. Ипотекаи минбаъда

Моддаи 29. Ипотекаи минбаъда ва шартҳои роҳ додан ба он

1. Молу мулке, ки тибқи шартномаи ипотека барои таъмини иҷрои як ўҳдадорӣ (ипотекаи қаблӣ) ба гарав гузошта шудааст, метавонад ҷиҳати таъмини иҷрои дигар ўҳдадорӣ ҳамон қарздор ё қарздори дигар ба ҳамон гаравгир ё гаравгири дигар ба гарав гузошта шавад (ипотекаи минбаъда).

Навбати гаравгирон дар асоси маълумоти Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он муқаррар карда мешавад.

2. Ипотекаи минбаъда иҷозат дода мешавад, агар он мутобиқи шартномаҳои ипотекаи қаблӣ ҳамон молу мулк, ки амали онҳо дар лаҳзаи бастанӣ шартномаи минбаъдаи ипотека қатъ нагардидааст, манъ нашуда бошад.

Агар шартномаи қаблии ипотека шартхоеро пешбинӣ намояд, ки мутобиқи он мумкин аст шартномаи минбаъдаи ипотека баста шавад, дар ии сурат он бо риояи ҳамон шартҳо баста мешавад.

3. Шартномаи минбаъдаи ипотекаро, ки қатъи назар аз манъкуниҳои муқарраршудаи шартномаи қаблии ипотека баста шудааст, суд метавонад тибқи даъвои гаравгир вобаста ба шартномаи қаблӣ, сарфи назар аз огоҳ будану набудани гаравгири вобаста ба шартномаи минбаъда оид ба ин манъкуниҳо, беэтибор эътироф намояд.

Агар ипотекаи минбаъда манъ нашуда бошад, вале шартномаи минбаъда бо вайрон намудани қоидаҳои барои он пешбиниамудани шартномаи қаблӣ баста шуда бошад, талаботи гаравгир оид ба шартномаи минбаъда ба ҳамон дараҷае қонеъ гардонидани мешавад, ки қонеъгардонии он мутобиқи шартҳои шартномаи қаблии ипотека имконпазир бошад.

4. Агар дар шартномаҳои қаблӣ ва минбаъдаи ипотека тарафҳо ҳамон як шахсон бошанд, қоидаҳои қисмҳои 2 ва 3 ҳамин модда татбиқ намегарданд.

Моддаи 30. Огоҳ намудани гаравгирон дар хусуси ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда. Тағйир додани шартномаи қаблии ипотека

1. Гаравдеҳ вазифадор аст ба ҳар як гаравгири минбаъда то бастани шартнома дар хусуси ипотекаи минбаъда оид ба ҳама гуна ипотекаи мавҷудаи ҳамин молу мулк, ки қисми 1 моддаи 11 Қонуни мазкур пешбинӣ намудааст, маълумот пешниҳод кунад.

Аз ҷониби гаравдеҳ иҷро нагардидани ин ўҳдадорӣ ба гаравгири минбаъдаи шартнома ҳуқуқ медиҳад, ки бекор кардани шартнома ва ҷуброни зарари расонидашударо талаб намояд, агар исбот карда нашавад, ки ў метавонист оид ба ипотекаҳои қаблӣ дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" маълумоти зарурӣ ба даст орад.

2. Гаравдеҳе, ки оид ба ипотекаи минбаъда шартнома бастааст, бояд дар ин хусус ба гаравгирони ипотекаҳои қаблӣ фавран хабар диҳад ва мутобиқи талаби онҳо маълумотро оид ба ипотекаи минбаъда, ки қисми 1 моддаи 11 Қонуни мазкур пешбинӣ намудааст, пешниҳод намояд.

3. Баъди бастани шартномаи ипотекаи минбаъда тағйир додани шартномаи қаблӣ, ки боиси таъмини талаботи нави гаравгири қаблӣ ё зиёд гардидани ҳаҷми талаботи мутобиқи ҳамин шартнома аллақай таъмингардида шуда метавонад (моддаи 5), танҳо бо розигии гаравгири шартномаи минбаъда иҷозат дода мешавад, агар дар шартномаи қаблии ипотека тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

4. Агар дар шартномаҳои қаблӣ ё минбаъдаи ипотека тарафҳо ҳамон як шахсон бошанд, қоидаҳои ҳамин модда татбиқ намегарданд.

Моддаи 31. Қонеъгардонии талаботи гаравгирон оид ба ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда

1. Талаботи гаравгир оид ба шартномаи минбаъдаи ипотека аз арзиши молу мулки ба гарав гузошташуда бо риояи талабот дар хусуси мавҷудияти ҳуқуқи гаравгир вобаста ба шартномаи қаблии ипотека ҷиҳати ба таври афзалиятнок қонеъгардонии талаботи худ қонеъ гардонидани мешавад.

2. Ҳангоми ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда тибқи талаботе, ки бо ипотекаи минбаъда таъмин гардидааст, ҳамзамон мумкин аст иҷрои пеш аз мўҳлати ўҳдадории бо ипотека таъмингардида ва ситонидан аз ҳамин молу мулк оид ба талаботи бо ипотекаи қаблӣ таъмингардида, ки мўҳлати даъвои ситонидан аз онҳо ҳанўз фаро нарасидааст, низ сурат гирад. Агар гаравгири шартномаи қаблии ипотека аз ин ҳуқуқ истифода набурда бошад, молу мулке, ки ба он тибқи талаби бо ипотекаи минбаъда таъминшуда ситониш муқаррар шудааст, ба бадастоварандаи он бо ипотекаи қаблӣ гаронишуда мегузарад.

3. Ҳангоми ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда тибқи талаботи бо ипотекаи қаблӣ таъмингардида ҳамзамон метавонад ситонидан аз ҳамин молу мулк тибқи талаботи бо ипотекаи минбаъда таъмингардида, ки мўҳлати даъвои ситонидан аз онҳо ҳанўз фаро нарасидааст, низ сурат гирад. Талаботи бо ипотекаи минбаъда таъмингардида набояд пеш аз мўҳлат қонеъ гардонидани шавад, агар барои қонеъгардонии талаботи бо ипотекаи қаблӣ таъмингардида ситонидан аз як қисми молу мулки ба гарав гузошташуда кифоя бошад.

4. То ситонидан аз молу мулке, ки талаботи ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда бо гарави он таъмин карда шудааст, гаравгире, ки мақсад дорад талаботи худро нисбати ситонидан пешниҳод намояд,

вазифадор аст дар ин хусус гаравгири вобаста ба дигар шартнома оид ба ипотекаи ҳамин молу мулкро хаттӣ огоҳ намояд.

5. Агар гаравгир дар ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда ҳамон як шахс бошад, қоидаҳои, ки дар ҳамин модда мавҷуданд, татбиқ намегарданд. Дар ин сурат талаботи бо ҳар як ипотека таъмингардида бо навбат, ки ба мӯҳлатҳои иҷроӣ ўҳдадорӣҳои дахлдор мутобиқ мебошад, қонун гардонида мешавад, агар дар қонун ё созишнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

БОБИ 6. Гузашт кардани ҳуқуқи шартномаи ипотека

Моддаи 32. Гузашт кардани ҳуқуқи шартномаи ипотека ва ё ўҳдадорӣ бо ипотека таъминшуда

1. Агар шартнома тартиби дигареро пешбинӣ накарда бошад, гаравгир ҳуқуқ дорад ҳуқуқҳои худро оид ба ипотека ба дигар шахс диҳад:

- тибқи шартномаи ипотека;
- тибқи ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида (ўҳдадорӣ асосӣ).

2. Шахсе, ки ба ӯ ҳуқуқи шартномаи ипотека гузашт карда шудааст, дар ҳамин шартнома ҷои гаравгири қаблӣро ишғол менамояд.

Агар мавриди дигар исбот нашуда бошад, гузашт кардани ҳуқуқи шартномаи ипотека ҳамчунин маъноӣ гузашт кардани ҳуқуқ оид ба ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида (ўҳдадорӣ асосиро) низ дорад.

3. Ба шахсе, ки ба ӯ ҳуқуқ оид ба ўҳдадорӣ (ўҳдадорӣ асосӣ) гузаронида шудааст, ҳуқуқи таъмини иҷроӣ ўҳдадорӣ низ мегузарад, агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад. Чунин шахс ҷои гаравгири қаблӣи шартномаи ипотекаро ишғол менамояд.

Гузашт кардани ҳуқуқи ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида (ўҳдадорӣ асосӣ) бояд мутобиқи қисми 1 моддаи 418 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, тибқи шакле, ки ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида (ўҳдадорӣ асосӣ) баста шуда буд, анҷом дода шавад.

4. Нисбат ба муносибатҳои байни шахсе, ки ба ӯ ҳуқуқ гузашт карда мешавад ва гаравгир меъёрҳои моддаҳои 411, 413-415, 417 ва 419 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар мавриди гузаштани ҳуқуқи кредитор бо роҳи гузашт кардани талабот татбиқ мегарданд.

БОБИ 7. Ситонидан аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда

Моддаи 33. Асосҳои барои ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, гаравгир ҳуқуқ дорад нисбати молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда барои аз ҳисоби ин молу мулк қонунгардонии талаботе, ки дар моддаи 5 Қонуни мазкур зикр шудааст ва аз сабаби иҷро накардан ё иҷроӣ номатлуби ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида, аз ҷумла пурра ё қисман напардохтан ё саривақт напардохтани маблағи қарз ба миён омадааст, ситонад.

Ҳангоми фарқияти шартҳои шартномаи ипотека бо шартҳои ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида, нисбат ба талаботе, ки метавонад бо роҳи ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда қонунгардад, ба шартҳои шартномаи ипотека афзалият дода мешавад.

2. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ситонидан аз молу мулки барои таъмини ўҳдадорӣ ба гарав гузошташуда, ки бо пардохтҳои давра ба давра таъмин мегардад, дар сурати мунтазам вайрон кардани мӯҳлатҳои пардохт, яъне ҳангоми беш аз се маротиба дар давоми 12 моҳ вайрон кардани мӯҳлати пардохт иҷозат дода мешавад, ҳатто агар ҳар як мӯҳлати гузаронидашуда чандон тӯлонӣ набошад. Баъд аз бори аввал вайрон кардани мӯҳлати пардохт аз тарафи гаравгир ба гаравдеҳ огоҳинома фиристода, таъкид мегардад, ки агар қарз минбаъд дар мӯҳлати муқарраршуда пардохт нашавад, шартномаи ипотека вайронкарда ҳисобида шуда, маблағи қарз метавонад аз молу мулки ба гарав гузошташуда ситонида шавад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

3. Мутобиқи талаботе, ки аз сабаби иҷро накардан ё иҷроӣ номатлуби ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида ба миён омадааст, ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда наметавонад сурат гирад, агар мутобиқи шартҳои ин ўҳдадорӣ, қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии

Тоҷикистон, ки нисбати он татбиқ мегарданд, қарздор аз масъулияти чунин иҷро накардан ё иҷрои номатлуб озод карда шавад.

4. Дар ҳолатҳои пешбининамудаи моддаҳои 21, 25 ва 27 Қонун мазкур гаравгир ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ўҳдадорӣ бо ипотека таъминшударо талаб намояд ва ҳангоми иҷро накардани ин талаб, ҳатто агар ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида ба таври матлуб иҷро шуда истода бошад ҳам, ситонидан аз молу мулкро анҷом диҳад.

5. Гаравгир дар мӯҳлати на камтар аз 30 рӯзи тақвимӣ то ситонидани маблағи қарз аз молу мулки ба гарав гузошташуда бояд ба гаравдеҳ дар бораи иҷро накардани ўҳдадорихояш аз рӯи шартномаи ипотека огоҳиномаи хаттӣ бо зикри номгуӣ ўҳдадорихоӣ иҷронашуда пешниҳод намояд (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

**Моддаи 33(1). Тартиби ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда
(Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685)**

1. Ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда бо тартиби зерин сурат мегирад:

- ғайрисудӣ;

- судӣ, агар рӯендан бо тартиби ғайрисудии ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда бо шартномаи ипотека ё созишномаи ба таври нотариалӣ тасдиқшудаи байни гаравгир ва гаравдеҳ оид ба қонегардонии талабот пешбинӣ нашуда бошад.

2. Гаравдеҳ талаботи гаравгирро, ки дар огоҳиномаи мутобиқи қисми 5 моддаи 33 Қонуни мазкур пешниҳодшуда зикр гардидааст, пурра қонег намуда, расмиёти ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташударо қатъ карда метавонад (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

**Моддаи 34. Тартиби судии ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда
(Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685)**

Ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда метавонад бо тартиби судӣ дар асоси санади суд сурат гирад, агар дар шартномаи ипотека ё созишномаи ба таври нотариалӣ тасдиқшудаи байни гаравгир ва гаравдеҳ оид ба қонегардонии талабот имконияти ситонидан аз мавзӯи ипотека бо тартиби ғайрисудӣ мутобиқи моддаи 38 Қонуни мазкур пешбинӣ нагардида бошад (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

Моддаи 35. Таҳти тобеияти судӣ ва тобеияти идоравӣ будани парвандаҳо оид ба ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда

Даъво дар хусуси ситонидан аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда мутобиқи қоидаҳои тобеияти судӣ ва тобеияти идоравӣ будани парвандаҳо, ки қонунгузории муруфавии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, пешниҳод карда мешавад.

Моддаи 36. Тадбирҳо оид ба ҳифзи манфиатҳои дигар гаравгирон, гаравдеҳи ҳозирнабуда ва шахсони дигар

1. Ҳангоми ситонидан аз молу мулке, ки бо ду ё бештар шартномаи ипотека ба гарав гузошта шудааст, гаравгир бояд ба суде, ки ба он даъвои дахлдор пешниҳод мегардад, далели иҷрои ўҳдадориро пешниҳод намояд, ки бо қисми 4 моддаи 31 Қонуни мазкур пешбинӣ шудааст.

2. Агар аз маводи парванда дар хусуси ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда маълум гардад, ки ипотека бо розигии дигар шахс ё мақом ба вуқӯъ омадааст ё бояд амалӣ мегардид, суде, ки ба он даъвои ситонидан пешниҳод шудааст, дар ин бора шахси дахлдор ё мақомро огоҳ намуда, ба ӯ имконият медиҳад, ки дар ин парванда иштирок намояд.

3. Шахсе, ки ҳуқуқи бо қонун ё шартнома асосёфтаи истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда (иҷорагир, кироагир, аъзои оилаи молики бинои истиқоматӣ ва шахсони дигар) ё ба ин молу мулк ҳуқуқи ашёиро доро аст (сервитут, ҳуқуқи истифодаи якумра ва дигар ҳуқуқҳо), ҳуқуқ дорад дар баррасии парвандаҳои ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда иштирок намояд.

Моддаи 37. Масъалаҳои, ки суд ҳангоми баррасии парвандаҳои ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ҳал менамояд

1. Ба истиснои ҳолатҳои пешбиниамудаи қисми 2 моддаи 33 Қонуни мазкур ситонидан аз молу мулк тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда метавонад рад карда шавад, агар аз ҷониби қарздор вайронкунии ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ночиз бошад ва дар натиҷа ҳаҷми талаботи гаравгир нисбат ба арзиши молу мулк ба гарав гузошташуда номутаносиб гардад.

2. Ҳангоми қабули ҳалнома дар хусуси ситонидан аз молу мулке, ки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошта шудааст, суд бояд инҳоро муайян ва зикр намояд:

а) маблағе, ки бояд аз арзиши молу мулк ба гарав гузошташуда ба гаравгир пардохта шавад, ба истиснои маблағи хароҷот оид ба нигоҳдошт ва фурӯши молу мулк, ки баъди фурӯши он муайян карда мешавад. Барои маблағи бо фоиз ҳисобшаванда бояд маблағе, ки ба он фоиз ҳисоб карда мешавад, ҳаҷми фоиз ва даврае, ки барои он фоизҳо ҳисоб мегарданд, зикр карда шаванд;

б) молу мулке, ки мавзӯи ипотека мебошад ва аз арзиши он талаботи гаравгир қонеъ гардонидани мешавад;

в) усули фурӯши молу мулке, ки нисбати он ситонидан сурат мегирад;

г) нархи ибтидоии фурӯши молу мулк ба гарав гузошташуда ҳангоми фурӯши он. Нархи ибтидоии фурӯши молу мулк дар савдоҳои оммавӣ дар асоси созишномаи байни гаравдеҳу гаравгир ва ҳангоми баҳс аз ҷониби суд бо ҷалб намудани нархгузори мустақим муайян карда мешавад;

д) тадбирҳо оид ба таъмини ҳифзи молу мулк то фурӯши он, агар чунин тадбирҳо зарур бошанд.

3. Дар асоси аризаи гаравдеҳ ҳангоми мавҷуд будани сабабҳои узрнок суд ҳуқуқ дорад дар ҳалномаи ситонидан аз молу мулк ба гарав гузошташуда мӯҳлати фурӯши онро дар ҳолате, ки агар гаравдеҳ шаҳрванд бошад, сарфи назар аз он, ки қадом молу мулкро ӯ тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузоштааст, ба шарте, ки гарав бо фаъолияти соҳибқорӣ аз ҷониби ин шаҳрванд иҷрошаванда алоқаманд набошад, то як сол ба таъхир гузорад.

Ба таъхир гузоштани мӯҳлати фурӯши молу мулк ба гарав гузошташударо муайян намуда, суд ҳамчунин бояд ба инобат гирад, ки маблағи талабнамудаи гаравгир, ки аз арзиши молу мулк ба гарав гузошташуда қонеъ гардонидани мешавад, дар лаҳзаи ба охир расидани тамдиди мӯҳлат набояд аз арзиши молу мулк ба гарав гузошташуда, ки дар шартномаи ипотека зикр шудааст, зиёд бошад.

Ба таъхир гузоштани мӯҳлати фурӯши молу мулк ба гарав гузошташуда ба ҳуқуқ ва ӯҳдадорӣҳои тарафҳо оид ба ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида таъсир намерасонад ва қарздорро аз ҷаброни зарар ба кредитор, ки дар доираи мӯҳлати ба таъхир гузошташуда афзоиш ёфтааст, фоизҳо ва ноустуворона озод намекунад.

Агар қарздор дар доираи мӯҳлати ба таъхир гузошташуда талаботи бо ипотека таъминшудаи кредиторро дар ҳаҷме, ки дар лаҳзаи қонеъ гардонидани талабот мавҷуд аст, қонеъ гардонад, суд тибқи аризаи гаравдеҳ ҳалномаи ситониданро бекор мекунад.

4. Ба таъхир гузоштани мӯҳлати фурӯши молу мулк ба гарав гузошташуда иҷозат дода намешавад, агар:

- он боиси моҳиятан бад гардидани вазъи молиявии гаравгир гардад;

- нисбати гаравдеҳ ё гаравгир дар хусуси муфлис эътироф намудани онҳо парванда оғоз шуда бошад.

Моддаи 38. Бо тартиби ғайрисудӣ ситонидан аз молу мулк ба гарав гузошташуда

1. Қонеъгардонии талаботи гаравгир аз ҳисоби молу мулк тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда бе мурочиат ба суд бо асосҳои зерин амалӣ карда мешавад:

- шартномаи ипотека ё созишномаи ба таври нотариалӣ тасдиқшудаи байни гаравгир ва гаравдеҳ, ки дар давраи амали шартномаи ипотека, аз ҷумла пас аз ба миён омадани асосҳо барои ситонидан аз мавзӯи ипотека баста шуда, бо тартиби ғайрисудии ситонидан аз молу мулк ба гарав гузошташуда қонеъ гардондани талаботро муқаррар менамояд;

- навиштаҷоти иҷроияи нотариус, ки дар асоси муқаррароти шартномаи ипотека ё созишномаи ба таври нотариалӣ тасдиқшудаи байни гаравгир ва гаравдеҳ дар бораи бо тартиби ғайрисудӣ ситонидан аз молу мулк ба гарав гузошташуда қонеъ гардондани талабот анҷом дода мешавад.

Созишнома оид ба қонеъгардонии талаботи гаравгир вобаста ба шартномаи минбаъдаи ипотека эътибор дорад, агар он бо иштироки гаравгирони шартномаи қаблии ипотека баста шуда бошад.

Дар сурати бо шартномаи (созишномаи) байни гаравдеҳ ва гаравгир басташуда муқаррар шудани тартиби ғайрисудии ситонидан аз мавзӯи ипотека, тарафҳо наметавонанд якҷониба тартиби

ситониданро тағйир диҳанд ё бо тарзи дигар аз тартиби ситонидан аз мавзӯи ипотека, ки бо шартнома (созишнома) муқаррар шудааст, даст кашанд.

Тарафҳо ҳуқуқ доранд баъди ба миён омадани асоси рӯёнидан аз мавзӯи ипотека бо созишномаи иловагӣ тартиби дигари ғайрисудии рӯёнидан аз мавзӯи ипотекаро, ки аз тартиби қаблан муайяннамудаи шартнома (созишномаи) байни гаравдеҳ ва гаравгир фарқ дорад, муайян намоянд (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

2. Қонеъгардонии талаботи гаравгир тибқи тартиби муқаррарнамудаи қисми 1 ҳамин модда иҷозат дода намешавад, агар:

а) барои ипотекаи молу мулк розигӣ ё иҷозати дигар шахс ё мақом талаб шуда бошад;

б) агар мавзӯи ипотека корхона ҳамчун комплекси молумулкӣ бошад;

в) мавзӯи ипотека барои чомеа молу мулки дорои аҳамияти таърихӣ, бадеӣ ва ё дигар аҳамияти фарҳангӣ бошад;

г) мавзӯи ипотека молу мулке бошад, ки таҳти моликияти умумӣ қарор дорад ва яке аз моликони он дар шакли хатгӣ ва ё шакли дигари муқаррарнамудаи қонун барои қонеъгардонии талаботи гаравгир тибқи тартиби ғайрисудӣ розигӣ надихад.

Дар ин ҳолатҳо ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда тибқи ҳалномаи суд анҷом дода мешавад.

3. Ҳангоми бастанӣ созишнома дар бораи қонеъгардонии талаботи гаравгир мутобиқи қисми 1 ҳамин модда тарафҳо дар он бояд инҳоро зикр намоянд:

а) номи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда, ки аз ҳисоби он талаботи гаравгир қонеъ гардонидани мешавад ва арзиши ин молу мулк;

б) маблағҳое, ки қарздор бояд ба гаравгир дар асоси ўҳдадорӣ бо ипотека таъмингардида ва шартномаи ипотека пардохт намояд, агар гаравдеҳ шахси сеюм бошад, инчунин аз ҷониби гаравдеҳ пардохта мешавад;

в) усули фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ё шартҳои ба даст овардани он аз ҷониби гаравгир;

г) ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъдаи ҳамин молу мулк, ҳуқуқҳои ашъё ва ҳуқуқҳои истифода нисбати ҳамин молу мулк аз ҷониби шахсони сеюм мавҷудбуда, ки ба тарафҳо дар лаҳзаи бастанӣ созишнома маълум бошанд.

4. Дар созишнома оид ба қонеъгардонии талаботи гаравгир, ки мутобиқи қисми 1 ҳамин модда баста шудааст, тарафҳо метавонанд инҳоро пешбинӣ намоянд:

а) фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо тибқи тартиби муайяннамудаи моддаи 39 Қонуни мазкур;

б) аз ҷониби гаравгир барои худ ё шахсони сеюм ба даст овардани молу мулки ба гарав гузошташударо бо баҳисобгирии нархи хариди талаботи гаравгир нисбат ба қарздор, ки бо ипотека таъмин шудааст.

Нисбати созишнома дар хусуси ба даст овардани молу мулки ба гарав гузошташуда аз ҷониби гаравгир қоидаҳои қонунгузории граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба шартномаи хариду фурӯш ва ҳангоме, ки гаравгир молу мулкро барои шахсони сеюм мегирад, инчунин қоидаҳои шартномаи комиссия истифода бурда мешаванд.

5. Созишнома дар бораи қонқонеъгардонии талаботи гаравгир бо тартиби ғайрисудӣ, ки дар асоси қисми 1 ҳамин модда баста шудааст, метавонад мутобиқи даъвои шахсе, ки ҳуқуқаш бо ҳамин созишнома вайрон шудааст, аз ҷониби суд беэътибор доништа шавад.

6. Навиштаҷоти иҷроияи нотариус бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад ва бо риояи муқаррароти Қонуни мазкур оид ба фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда, ки аз он бо ҳалномаи суд ситонидан амалӣ шудааст, мавриди иҷро қарор мегирад.

Савдои оммавии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо дар асоси навиштаҷоти иҷроияи нотариус мақоме, ки мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба зиммаи иҷрои маҷбурии навиштаҷоти иҷроияи нотариус гузошта шудааст, мутобиқи муқаррароти Қонуни мазкур баргузор менамояд.

Нархи ибтидоии фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда, ки аз он бо навиштаҷоти иҷроияи нотариус ситонидан амалӣ шудааст, аз ҷониби ташкилкунандаи савдои

оммавӣ дар асоси созишномаи байни гаравдеҳу гаравгир оид ба тасдиқи нархи ибтидоии фурӯши молу мулк ва ҳангоми баҳс, аз ҷониби ташкилкунандаи савдои оммавӣ бо ҷалб намудани нархгузори мустақил муайян карда мешавад.

Хароҷоти вобаста ба ҷалби нархгузори мустақил мутобиқи моддаи 44 Қонуни мазкур аз ҳисоби маблағҳое пӯшонидани мешаванд, ки аз фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ба даст омадаанд.

Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад бо тартиби судӣ асоси ситонидан аз мавзӯи ипотекаро мавриди баҳс қарор диҳад ва ё беэътибор дониستاني навиштаҷоти иҷроияи нотариусро талаб намояд (**Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685**).

БОБИ 8. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда, ки нисбати он ситонидан муқаррар шудааст

Моддаи 39. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда, ки аз он бо ҳалномаи суд мутобиқи Қонуни мазкур ситонидан амалӣ шудааст, бо роҳи фурӯш дар савдои оммавӣ, ба истисноии ҳолатҳои пешбинишудаи Қонуни мазкур, сурат мегирад.

Тартиби гузаронидани савдои оммавӣ ҷиҳати фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда мутобиқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мегардад, агар Қонуни мазкур қоидаҳои дигареро пешбинӣ накарда бошад.

2. Дар хусуси ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ҳалнома қабул карда, суд метавонад бо розигии гаравдеҳ ва гаравгир дар ҳалнома муқаррар намояд, ки молу мулк бояд бо тартиби пешбинишудаи моддаи 42 Қонуни мазкур фурӯхта шавад. Чунин усули фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо гаравдеҳ ва гаравгир метавонанд дар созишномаи қонегардонии талаботи гаравгир бо тартиби ғайрисудӣ, ки мутобиқи қисми 1 моддаи 38 Қонуни мазкур баста шудааст, пешбинӣ намоянд.

Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар музояда дар ҳолатҳое, ки агар ситонидан аз молу мулк наметавонад мутобиқи қисми 2 моддаи 38 Қонуни мазкур бо тартиби ғайрисудӣ сурат гирад, иҷозат дода намешавад.

Тартиби фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда дар музояда мутобиқи қоидаҳои моддаҳои 479-481 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни мазкур ва дар қисмате, ки дар онҳо пешбинӣ нашудааст, мутобиқи созишнома дар бораи қонегардонии талаботи гаравгир бо тартиби ғайрисудӣ муайян карда мешавад.

3. Ҳангоми ситонидан аз ҳуқуқи ба гарав гузошташудаи иҷораи молу мулки ғайриманқул он мутобиқи қоидаҳои Қонуни мазкур ва минбаъд ба расмият даровардани гузашти ин ҳуқуқ амалӣ карда мешавад.

Моддаи 40. Тартиби баргузориҳои савдои оммавӣ бо ҳалномаи суд

1. Агар дар қонун тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, савдои оммавии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо мақомаи баргузор менамояд, ки мутобиқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ба зиммаи иҷроии ҳалномаҳои судӣ гузошта шудааст.

2. Савдои оммавии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар маҳалли ҷойгиршавии ҳамин молу мулк баргузор мегардад.

3. Ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар хусуси савдои оммавии баргузоршаванда бояд дар мӯҳлати на дертар аз як моҳ то баргузор намудани он тавассути нашрияи даврӣ, ки мақоми иттилоотии расмӣ мебошад, бо зикри сана, вақт ва маҳали баргузориҳои савдои оммавӣ, хусусияти молу мулки фурӯшӣ ва нархи ибтидоии фурӯш огоҳ созад.

4. Шахсоне, ки мехоҳанд дар савдои оммавӣ иштирок намоянд, тибқи ҳаҷм, мӯҳлат ва тартибе, ки бояд дар огоҳномаи савдои оммавӣ зикр шаванд, байёна медиҳанд. Байёна наметавонад аз 5 фоизи нархи фурӯши ибтидоии молу мулки ба гарав гузошташуда зиёд бошад.

Ба шахсоне, ки дар савдои оммавӣ иштирок дошта, вале ғолиб наомадаанд, байёна баъди анҷоми савдои оммавӣ фавран баргардонидани мешавад.

Байёна ҳамчунин ҳангоми баргузор нашудани савдои оммавӣ низ бояд баргардонидани шавад.

5. Дар савдои оммавии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ҳузур доштани шахсоне, ки иштирокчии он намебошанд, мумкин аст танҳо аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо мақсади мӯътадил нигоҳ доштани тартиботи ҷамъиятӣ маҳдуд карда шавад.

Дар савдои оммавӣ дар ҳама ҳолат шахсоне, ки ба молу мулки фурӯши ҳуқуқи истифодабарӣ ё ба ҳамин молу мулк ҳуқуқи ашъӣ доранд, инчунин гаравгирон оид ба ипотекаҳои минбаъда метавонанд иштирок намоянд.

6. Ғолиби савдои оммавӣ шахсе эътироф мегардад, ки барои молу мулки фурӯшӣ нархи нисбатан баландтарро пешниҳод кардааст. Ин шахс ва ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар рӯзи баргузори он оид ба натиҷаҳои савдои оммавӣ протоколро имзо мекунад. Аз имзои протокол даст кашидани яке аз онҳо боиси оқибатҳои пешбиниамудаи қисми 5 моддаи 480 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон мегардад.

7. Шахсе, ки ғолиби савдои оммавӣ гардидааст, бояд дар мӯҳлати панҷ рӯзи баъди анҷоми он маблағро, ки ӯ ба он молу мулки ба гарав гузоштаро харидааст (нархи харид), бо аз ҳисоб баровардани байъона, ба ҳисобномаи зикрнамудаи ташкилкунандаи савдои оммавӣ гузаронад. Ҳангоми нагузаронидани ин маблағ байъона баргардонида намешавад.

8. Ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар муҳлати панҷ рӯз аз лаҳзаи гузарондани маблағи нархи харид аз ҷониби ғолиби савдои оммавӣ бо ӯ шартномаи хариду фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо дар шакли оддӣ хаттӣ мебандад. Ин шартнома, протокол оид ба натиҷаҳои савдои оммавии молу мулки ба гарав гузошташуда ва қарори ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар бораи гузашти ҳуқуқи моликият барои ворид намудани сабтҳои дахлдор ба Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он ва бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти шахси ғолиби савдои оммавӣ асос мебошанд (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

9. Агар гаравгир ғолиби савдои оммавӣ гардад, нархи хариди молу мулк бо дар назар доштани байъонаи пардохтшуда ба маблағи талабнамудаи гаравгир, ки бо ипотекаи ҳамин молу мулк таъмин шудааст, ба ҳисоб гирифта мешавад. Агар нархи харид аз ҳаҷми уҳдадории бо ипотека таъминшуда зиёд бошад, гаравгир маблағи ҷунин фарқиятро ба суратҳисоби ташкилкунандаи савдои оммавӣ мегузаронад (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

Моддаи 41. Баргузорнашуда эълон намудани савдои оммавӣ

1. Ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар ҳолатҳои зайл онро баргузорнашуда эълон мекунад, агар:

а) ба савдои оммавӣ камтар аз ду нафар харидор омада бошад;

б) дар савдои оммавӣ ба нархи ибтидоии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда маблағ илова нашуда бошад;

в) шахсе, ки ғолиби савдои оммавӣ гардидааст, маблағи молу мулки харидро дар мӯҳлати муқарраргардида нагузаронида бошад.

Савдои оммавӣ бояд дар мӯҳлати на дертар аз рӯзи дигаре, ки яке аз ҳолатҳои дар боло зикргардида ба миён омадааст, баргузорнашуда эълон карда шавад.

2. Дар мӯҳлати 10 рӯзи баъди баргузорнашуда эълон кардани савдои оммавӣ гаравгир ҳуқуқ дорад мувофиқи созишнома бо гаравдеҳ молу мулки ба гарав гузошташударо бо нархи ибтидоии фурӯши он дар савдои оммавӣ ба даст орад ва ба ҳисоби нархи харид талаботи худро, ки бо ипотекаи ҳамин молу мулк таъмин аст, дохил намояд.

Нисбати ҷунин созишнома қоидаҳои қонунгузорию граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба шартномаи хариду фурӯш татбиқ мегарданд. Дар ин ҳолат ипотека қатъ мегардад.

3. Агар созишнома оид ба хариди молу мулк аз ҷониби гаравгир, ки қисми 2 ҳамин модда пешбинӣ намудааст, ба вукӯъ наомада бошад, дар мӯҳлати на дертар аз як моҳи баъди нахустин савдои оммавӣ савдои оммавии такрорӣ баргузор мегардад. Нархи ибтидоии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар савдои оммавии такрорӣ, агар он бо сабабҳои дар бандҳои "а" ва "б" қисми 1 ҳамин модда зикргардида ба миён омада бошад, 15 фоиз камтар карда мешавад.

Савдои оммавии такрорӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи моддаи 40 Қонуни мазкур баргузор мегардад.

4. Дар сурати бо сабабҳои дар қисми 1 ҳамин модда зикргардида баргузорнашуда эълон намудани савдои оммавии такрорӣ, гаравгир ҳуқуқ дорад молу мулки ба гарав гузошташударо бо нархи на бештар аз 25 фоиз камтар аз нархи ибтидоии фурӯши он дар савдои оммавии ибтидоӣ ба даст орад (дар назди

худ нигоҳ дорад) ва ба нархи харид талаботи худро, ки бо ипотекаи молу мулк таъмин гардидааст, ба ҳисоб гирад. Ташкилкунандаи савдои оммавии тақрорӣ дар муҳлати панҷ рӯз оид ба натиҷаҳои савдои оммавии тақрорӣ протокол тартиб медиҳад.

Гаравгир аз ҳуқуқи худ барои ба даст овардани (дар назди худ нигоҳ доштани) молу мулки ба гарав гузошташуда истифодакарда ҳисобида мешавад, агар дар муҳлати як моҳ аз рӯзи гирифтани санади дахлдори ташкилкунандаи савдои оммавӣ оид ба баргузорнашуда эълон намудани савдои оммавии тақрорӣ, ба ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар хусуси дар назди худ нигоҳ доштани молу мулки ба гарав гузошташуда дар шакли хаттӣ ариза равон карда бошад. Протокол ё нусхаи тасдиқшудаи протокол дар бораи баргузорнашуда эътироф намудани савдои оммавии тақрорӣ, аризаи гаравгир ва ё нусхаи тасдиқшудаи аризаи гаравгир дар хусуси дар назди худ нигоҳ доштани мавзӯи ипотека, ҳуҷҷате, ки ба ташкилкунандаи савдои оммавӣ фиристода шудани аризаи мазкурро тасдиқ менамояд ва қарори ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар бораи ба гаравгир гузаштани ҳуқуқи моликият ба мавзӯи ипотека, асосҳои кофӣ барои ворид намудани сабти дахлдор ба Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ва бақайдгирии ҳуқуқи моликияти гаравгир нисбати мавзӯи ипотека ба ҳисоб мераванд.

Гаравгир, ки молу мулки ба гарав гузошташударо ба даст овардааст (дар назди худ нигоҳ доштааст), ҳуқуқ дорад ба ӯ супоридани ин молу мулкро талаб намояд, агар он дар соҳибии гаравдеҳ ё шахси сеюм бошад.

Агар гаравгир молу мулки ба гарав гузоштаро дар назди худ нигоҳ дорад, ки мутобиқи хусусият ва таъиноти молу мулк наметавонад ба ӯ марбут бошад, аз ҷумла молу мулке, ки барои ҷомеа аҳамияти калони таърихӣ, бадеӣ ё аҳамияти дигари фарҳангӣ дорад, ӯ уҳдадор аст дар муҳлати як сол ин молу мулкро мутобиқи моддаи 262 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон бегона намояд (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

5. Агар гаравгир аз ҳуқуқи дар назди худ нигоҳ доштани мавзӯи ипотека дар муҳлати як моҳи баъди баргузорнашуда эълон кардани савдои оммавии тақрорӣ истифода набарад, ипотека қатъ мегардад.

Моддаи 42. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда бо созиши тарафҳо дар музояда

1. Ба сифати ташкилкунандаи музояда оид ба фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ташкилоти махсусгардонидашудае баромад менамояд, ки аз ҷониби гаравгир бо розигии гаравдеҳ интихоб шудааст ва дар асоси шартнома бо гаравгир аз номи он ё аз номи худ амал мекунад.

2. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар музояда дар ҳолате иҷозат дода мешавад, ки агар музояда кушода бошад.

Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар музоядаи пӯшида танҳо дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонун иҷозат дода мешавад.

Нархи ибтидоии фурӯши молу мулк дар музояда дар асоси созишномаи байни гаравдеҳу гаравгир оид ба тасдиқи нархи ибтидоии фурӯши молу мулк ва ҳангоми баҳс аз ҷониби ташкилкунандаи музояда бо ҷалб намудани нархгузори мустақил муайян карда мешавад. Хароҷоти ба ҷалби нархгузори мустақил вобаста мутобиқи моддаи 44 Қонуни мазкур аз ҳисоби маблағҳои пӯшонидани мешаванд, ки аз фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ба даст омадаанд (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

Асос, тартиб ва оқибатҳои баргузорнашуда эълон намудани савдои оммавӣ, инчунин ҳуқуқҳои гаравгир, ки бо моддаи 41 Қонуни мазкур танзим карда шудаанд, ҳангоми баргузор нашудани музояда оид ба фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда татбиқ карда мешаванд (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

3. Дар муҳлати панҷ рӯз аз лаҳзаи аз ҷониби ғолиби музояда иҷро намудани талабот оид ба пардохти молу мулк ташкилкунандаи музояда бо ӯ шартномаи хариду фурӯш менамояд. Ин шартнома ва протокол оид ба натиҷаҳои музояда барои ворид намудани сабтҳои дахлдор ба Феҳристи ягонаи давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он асос мебошанд.

Моддаи 43. Қатъ намудани ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ва фурӯши он

1. Қарздор оид ба уҳдадории бо ипотека таъминшуда ва гаравдеҳ, ки шахси сеюм мебошад, ҳуқуқ дорад ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташударо бо қоньгардонии ҳамаи талаботи бо ипотека

таъмингардидаи гаравгир дар ҳаҷме, ки чунин талабот дар лаҳзаи пардохти маблағи дахлдор мавҷуд аст, қатъ намоянд. Ин ҳуқуқ метавонад то фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар савдои оммавӣ, музояда ё озмун ва ё ба даст овардани ҳуқуқ ба ин молу мулк тибқи тартиби муқарраргардида аз ҷониби гаравгир ҳар лаҳза татбиқ карда шавад.

2. Шаҳсе, ки қатъ намудани ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ё фурӯши онро талаб менамояд, бояд ба гаравгир хароҷоти вобаста ба ситонидан аз ин молу мулк ва фурӯши онро ҷуброн намояд.

Моддаи 44. Тақсими маблағе, ки аз фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ба даст омадааст

Маблағе, ки аз фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ба даст омадааст, баъди нигоҳ доштани маблағе, ки барои пӯшонидани хароҷот вобаста ба ситонидан аз молу мулк ва фурӯши он зарур аст, байни гаравгироне, ки талаботи худро оид ба ситонидан изҳор кардаанд, дигар кредиторони гаравдеҳ ва худи гаравдеҳ тақсим карда мешавад.

Тақсим аз ҷониби мақоми иҷрокунандаи ҳалномаҳои судӣ, вале агар ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда бо тартиби ғайрисудӣ талаб шуда бошад, аз ҷониби нотариусе, ки созишномаи чунин тартиби ситониданро бо риояи қоидаҳои моддаи 342, қисми 1 моддаи 359 ва қисмҳои 5 ва 6 моддаи 379 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин моддаи 31 Қонуни мазкур тасдиқ кардааст, анҷом дода мешавад.

Агар мавзӯи ипотека, ки нисбати он ситонидан амалӣ карда мешавад, молу мулки давлатӣ бошад, маблағи мутобиқи тартиб ва навбати муайяннамудаи ҳамин модда ба гаравдеҳ пардохтшаванда ба бучети дахлдор гузаронида мешавад.

БОБИ 9. Хусусиятҳои ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи замин

Моддаи 45. Қитъаҳои замин, ки ҳуқуқи истифодаи онҳо ба гарав гузошта намешавад

1. Гарави ҳуқуқи истифодаи қитъаҳои замин нисбат ба қитъаҳои замин, ки ҳуқуқи истифодаашон бе ҳуқуқи бегона намудани онҳо ба даст оварда шудааст, манъ аст (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

2. Ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино ва иншоот ҷойгир шуда ва ин биною иншоот ба гарав гузошта нашудаанд, роҳ дода намешавад.

3. Ҳуқуқи истифодаи як қисми замин, дар ҳолате, ки агар онро ҳамчун қитъаи замини алоҳида мувофиқи табиноти мақсаднок истифода кардан имконнопазир бошад, ба гарав гузошта намешавад.

4. хорич карда шуд (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**)

5. хорич карда шуд (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**)

Моддаи 46. Хусусиятҳои ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он

(**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**)

1. Арзиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он дар шартномаи гарави ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин тибқи ҳисобот оид ба баҳодихӣ (нархгузорӣ), ки аз ҷониби баҳодех (нархгузор) бо риояи талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба фаъолияти баҳодихӣ ва тартиби муайян намудани арзиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он муайян карда шудааст, муқаррар карда мешавад.

2. Гаравдеҳ бояд ба гаравгир ҳуҷҷатҳои зеринро пешниҳод намояд:

- нусхаи ҳуҷҷатеро, ки ҳуқуқи истифодабарии қитъаи заминро тасдиқ мекунад ва аз тарафи мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳо вобаста ба замин тасдиқ шудааст;

- иқтибос аз варақаи бақайдгирии Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он оид ба мавҷудияти (набудани) маҳдудият (гаронӣ) ба ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он;

- ҳисобот оид ба баҳодихӣ (нархгузорӣ)-и ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он.

3. Ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин барои тағйир додани табиноти мақсадноки қитъаи замин асос шуда наметавонад (**Қонуни ҚТ аз 2.01.2020 № 1685**).

Моддаи 47. Хусусиятҳои ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи замин аз ҷониби хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ)

Ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он аз ҷониби хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) танҳо бо розигии аъзои он бо риояи талаботи моддаи 46 Қонуни мазкур мумкин аст ба гарав гузошта шавад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Моддаи 48. Хусусиятҳои ситонидан аз ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда ва фурӯши он
(**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**)

1. Ситонидан аз ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда мумкин аст рад карда шавад, агар қарздор ба вайронкунии ночизи ӯҳдадорӣ асосӣ роҳ дода бошад ва андозаи талаби гаравгир дар натиҷаи он ба арзиши ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда тамоман номутаносиб гардад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

2. Ба ситонидан аз ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ки мавзӯи гарав мебошад, дар он ҳолат роҳ дода мешавад, ки агар гаравдеҳ дигар молу мулк, ки бо ҳамин шартнома ба гарав гузошта шудааст, надошта бошад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

3. Агар иҷрои ӯҳдадориҳо дар натиҷаи беҳосилӣ ва ё қувваи рафънопазир, яъне ҳолатҳои дар ҳамон шароит фавқуллод ва ногузир имконнопазир гардида бошад, бо хоҳиши гаравдеҳ суд ҳуқуқ дорад дар ҳалнома оид ба ситонидан мӯҳлати фурӯши ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташударо то як сол ба таъхир гузорад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994, аз 2.01.2020 № 1685**).

Ба таъхир гузоштани мӯҳлати ситониданро муайян намуда, суд ба инобат мегирад, ки маблағи талаботи гаравгир, ки аз ҳисоби арзиши ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда бояд қонеъ гардад, дар лаҳзаи гузашти мӯҳлати таъхир набояд аз арзиши ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ки дар шартномаи гарав нишон дода шудааст, зиёд бошад. Инчунин суд ҳолати молиявии гаравгир ё мавҷуд будани парвандаи оғозшуда оиди муфлисшавиро нисбати гаравдеҳ (қарздор) ё гаравгир ба назар мегирад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Ба таъхир гузоштани мӯҳлат ба ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои тарафҳо оид ба ӯҳдадорӣ бо гарави ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он таъминшуда таъсир намерасонад ва қарздорро аз ҷуброни зиёни афзудаи гаравгир (кредитор) дар давраи гузаронидани мӯҳлат, фоизҳо ва ноустуворонаи ба гаравгир (кредитор) тааллуқдошта озод намекунад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

4. Шахсе, ки ҳуқуқи истифодаи заминро бо ҳуқуқи бегона намудани он ба даст овардааст, ҳуқуқ надорад табиноти қитъаи заминро тағйир диҳад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Дар ҳолате, ки агар ҳуқуқи истифодаи якумраи меросии қитъаи замини ба даст овардашуда наметавонад ба мақсадҳои пешбининашудаи моддаи 12 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода шавад, чунин ҳуқуқ бо тартиби муқарраргардида ба ҳуқуқи истифодаи бемӯҳлат ва ё мӯҳлатноки замин ба расмӣ дароварда мешавад.

5. Фурӯш ва дар савдои оммавӣ ба даст овардани ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он бо риояи талаботи пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Моддаи 49. Ҳуқуқи афзалиятноки гаравдеҳ барои иҷора ё хариди ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он
(**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**)

1. Дар ҳолати додани қитъаи замин ба иҷора аз тарафи харидоре (гаравгире), ки ҳуқуқи истифодаи онро бо ҳуқуқи бегона намудани он тибқи моддаи 48 Қонуни мазкур пайдо намудааст, гаравдеҳ ҳуқуқи афзалиятноки бастанӣ шартномаи иҷораи ҳамин қитъаи заминро дар давоми як сол аз лаҳзаи бегона кардани ҳуқуқи истифодаи он ба харидор (гаравгиранда) бо шартҳои баробар бо шахсони дигар дорад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Иҷорадеҳи қитъаи замин ӯҳдадор аст гаравдеҳро дар шакли хаттӣ дар бораи нияти ба иҷора додани қитъаи замин бо нишон додани мӯҳлати иҷора, музди иҷора ва дигар шартҳои асосии иҷора

огоҳ созад. Агар гаравдеҳ аз ичора даст кашад ё дар мӯҳлати як моҳ аз рӯзи огоҳ ёфтаниш шартномаи ичораро набандад, ичорадеҳ ҳуқуқ дорад қитъаи заминро ба дигар шахс ба ичора диҳад.

Дар ҳолати ба ичора додани қитъаи замин бо вайронкунии ҳуқуқи афзалиятноки ичора гаравдеҳ ҳуқуқ дорад дар давоми се моҳ ба суд дар хусуси ба ӯ гузаронидани ҳуқуқ ва ўҳдадориҳои ичорагир талабот пешниҳод намояд.

2. Дар ҳолати фурӯши ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он аз тарафи шахсе (гаравгире), ки ҳуқуқи истифодаи онро тибқи моддаи 48 Қонуни мазкур ба даст овардааст, гаравдеҳ ҳуқуқи афзалиятноки хариди ҳуқуқи истифодаи ҳамин қитъаи заминро дар мӯҳлати як сол аз лаҳзаи бегона кардани ҳуқуқи истифодаи он ба харидор (гаравгиранда) бо шартҳои баробар бо шахсони дигар дорад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Фурӯшандаи ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он ўҳдадор аст гаравдеҳро дар шакли хатгӣ дар бораи нияти фурӯши ҳуқуқи истифодаи замин бо нишондоди арзиш ва дигар шартҳои асосии фурӯш огоҳ созад. Агар гаравдеҳ аз харид даст кашад ё дар мӯҳлати як моҳ аз рӯзи огоҳ ёфтаниш ҳуқуқи истифодаи заминро ба даст наоварад, фурӯшанда ҳуқуқ дорад ҳуқуқи истифодаи заминро ба дигар шахс фурӯшад (**Қонуни ҚТ аз 22.07.2013 № 994**).

Дар ҳолати фурӯши ҳуқуқи истифодаи замин бо вайронкунии ҳуқуқи афзалиятноки харид гаравдеҳ ҳуқуқ дорад дар давоми се моҳ ба суд барои ба ӯ гузаронидани ҳуқуқ ва ўҳдадориҳои харидор талабот пешниҳод намояд.

Қоидаҳои қисми мазкур ҳамчунин ҳангоми бегона кардани ҳуқуқи истифодаи замин бо шартномаи мубодила татбиқ мегарданд.

3. Гузашт кардани ҳуқуқи афзалиятноки ичора ё харид аз тарафи гаравдеҳ манъ аст.

БОБИ 10. Хусусияти ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳучраҳо

Моддаи 50. Тартиби ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳучраҳо

1. Тартиби пешбиниамудаи ҳамин боб нисбат ба ипотекаи биноҳои истиқомати инфироӣ ва бисёрҳучрагӣ ва ҳучраҳое, ки таҳти ҳуқуқи моликияти шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқӣ мебошанд ва барои зисти доимӣ таъин гардидаанд, татбиқ мегардад.

2. Ипотекаи биноҳои истиқомати инфироӣ ва бисёрҳучрагӣ ва ҳучраҳое, ки таҳти моликияти давлат қарор доранд, иҷозат дода намешавад.

3. Меҳмонхонаҳо, фароғатхонаҳо, бўстонсаройҳо, боғчасаройҳо ва дигар биноҳои иншооте, ки барои истиқомати доимӣ таъин нагардидаанд, метавонанд дар асосҳои умумӣ мавзӯи ипотека қарор дода шаванд. Қоидаҳое, ки барои ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳучраҳо муқаррар шудаанд, нисбати онҳо татбиқ намегарданд.

4. Агар мавзӯи ипотека як қисми бинои истиқоматӣ ё қисми ҳучрае бошад, ки аз як ё якчанд утокҳои алоҳида иборат аст, нисбати чунин ипотека мутаносибан қоидаҳои Қонуни мазкур дар бораи ипотекаи бинои истиқоматӣ ва ҳучра истифода бурда мешаванд.

5. Ипотекаи бинои истиқоматӣ ё ҳучра, ки таҳти моликияти шаҳрвандони ноболиғ, шахсони дорои қобилияти маҳдуди амал ва ё ғайри қобили амал қарор доранд ва нисбат ба онҳо васоят ва парасторӣ сураат мегирад, тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон барои бастанӣ аҳд бо молу мулки шахсони таҳти васоят анҷом дода мешавад.

Моддаи 51. Ипотекаи ҳучра дар бинои истиқомати бисёрҳучрагӣ

Ҳангоми ипотекаи ҳучра дар бинои истиқомати бисёрҳучрагӣ, ки қисмҳои он таҳти моликияти умумии ҳиссагии гаравдеҳ ва шахсони дигар қарор доранд, ҳамзамон бо манзили истиқоматӣ саҳми дахлдори ҳуқуқи моликияти умумӣ ба бинои истиқоматӣ низ ба гарав гузошташуда ҳисоб меёбад.

Моддаи 52. Ипотекаи биноҳои истиқомати сохтшаванда

Ҳангоми фароҳам овардани кредит ё қарзи мақсаднок барои сохтмони бинои истиқоматӣ дар шартномаи ипотека метавонад таъмини ўҳдадорӣ бо сохтмони нотамом, инчунин масолеҳи бинокорию таҷҳизоти марбути гаравдеҳ, ки барои сохтмон таҳия шудаанд, пешбинӣ карда шавад. Баъди ба охир расидани сохтмони бинои истиқоматӣ ипотекаи он қатъ намегардад.

Моддаи 53. Ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳучраҳое, ки бо қарзи бонк ё дигар ташкилоти кредитӣ ба даст омадаанд

1. Агар дар қонун ё шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, бинои истиқоматӣ ё ҳучрае, ки қисман ё пурра бо истифодаи қарзи бонк ва ё дигар ташкилоти кредитӣ ё маблағҳои қарзи мақсадноки барои харид ё сохтмони бинои истиқоматӣ ё ҳучра фароҳамовардаи дигар шахси ҳуқуқӣ харида ё сохта шудааст, аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти қарзгир ба бинои истиқоматӣ ё ҳучра таҳти ғарав қарордошта ба ҳисоб меравад.

Ғаравгир оид ба чунин ғарав бонк ё дигар ташкилоти кредитӣ ва ё шахси ҳуқуқие мебошад, ки барои харидорӣ ё сохтмони бинои истиқоматӣ ё ҳучра кредит ё қарзи мақсаднок фароҳам овардааст.

2. Нисбат ба ғарави бинои истиқоматӣ ё ҳучра, ки дар асоси қисми 1 ҳамин модда ба миён омадааст, мутаносибан қоидаҳо оид ба ғарави молу мулки ғайриманқул, ки аз рӯи шартнома бармеояд, татбиқ мегардад.

Моддаи 54. Ситонидани бинои истиқоматӣ ё ҳучраи ба ғаравгузошташуда

1. Аз тарафи ғаравгир ситонидани бинои истиқоматӣ ё ҳучраи ба ғаравгузошташуда ва фурӯши ин молу мулк барои қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи он аз тарафи ғаравдеҳ ё ҳар кадом шахсони дигар, ки дар чунин бинои истиқоматӣ ё ҳучра зиндагӣ менамоянд, асос мешавад, ба шарте, ки агар чунин бинои истиқоматӣ ё ҳучра тибқи шартномаи ипотека ё ипотека аз рӯи қонун барои таъмини бозгардони кредит ё қарзи мақсадноке, ки бонк ё дигар ташкилоти кредитӣ ва ё дигар шахси ҳуқуқӣ барои харидан ё сохтани чунин ё дигар бинои истиқоматӣ ё ҳучра, барои таъмири асосӣ ё дигар беҳтаркунии ҷудонашавандаи он, инчунин ҷиҳати пардохти кредит ё қарзи пештар пешниҳодшуда барои харид ё сохтани бинои истиқоматӣ ё ҳучра дода шуда бошад.

2. Ситонидани бинои истиқоматӣ ё ҳучраи ба ғаравгузошташуда ҳам бо тартиби судӣ ва ҳам бо тартиби ғайрисудӣ бо риояи қоидаҳое, ки боби 7 Қонуни мазкур муқаррар кардааст, имконпазир мебошад.

Холӣ кардани чунин бинои истиқоматӣ ё ҳучра бо тартиби муқаррарнамудаи қонун амалӣ мегардад.

3. Шартномаи кироя ё шартномаи иҷораи манзил, ки то пайдоиши ипотека ё бо розигии ғаравгир баъди пайдоиши ипотека баста шудааст, ҳангоми фурӯши манзил эътибори худро нигоҳ медорад. Шартҳои бекор кардани он мутобиқи талаботи Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қонунгузори манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мегардад.

БОБИ 11. Муқаррароти хотимавӣ

Моддаи 55. Ҷавобгарӣ барои вайрон кардани Қонуни мазкур

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки Қонуни мазкурро вайрон мекунад, тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Моддаи 56. Дар бораи аз эътибор соқит донистани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ғарав"

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ғарав" (Ахбори Шӯрои Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1994, № 14, мод. 205; Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1995, № 22, мод. 280; соли 1997, № 9, мод. 117; фасли XXIX соли 1998, № 10, мод. 123, фасли I) аз эътибор соқит дониста шавад.

Моддаи 57. Тартиби мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур

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

Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон

Эмомалӣ Раҳмон

ш. Душанбе,
20 март соли 2008
№ 364

